

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje EUP RA 28

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

Pripravljaivec:

OBČINA RADENCI
Radgonska cesta 9
9252 Radenci

Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor
tel: +386 (2) 429 27 54
mob: 031 343 450
mail: info@ti-urb.si



Odgovorni prostorski načrtovalec:

BRANKO ČEPIĆ, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1790



Številka projekta:

57/2021

Kraj in datum:

Maribor, november 2021

VSEBINA

A) TEKSTUALNI DEL

1. Namen prostorske ureditve in njena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti
2. Usmeritve glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave ter usmeritve glede obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
3. Javna gospodarska infrastruktura
4. Okvirni roki za izvedbo občinskega podrobnega prostorskega načrta

B) KARTOGRAFSKI DEL

1 Prikaz namenske rabe

- | | | |
|-----|--|--------|
| 1.1 | Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta (OPN) | 1:2000 |
|-----|--|--------|

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

- | | | |
|-----|---|---------|
| 2.1 | Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in komunalnimi vodi | 1: 1000 |
|-----|---|---------|

3 Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju

- | | | |
|-----|--|---------|
| 3.1 | Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev | 1: 2000 |
|-----|--|---------|

4 Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- | | | |
|-----|----------------------|--------|
| 4.1 | Ureditvena situacija | 1: 500 |
|-----|----------------------|--------|

A) TEKSTUALNI DEL

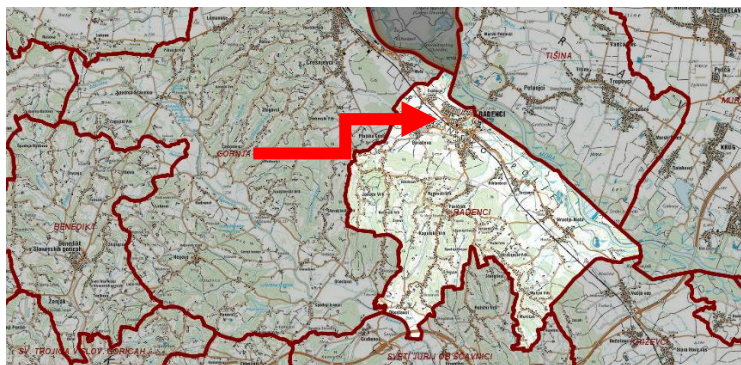
1 NAMEN PROSTORSKE UREDITVE IN NJENA SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

1.1 Predmet prostorske ureditve ter lega in prikaz predmetnega območja v prostoru

Predvidena je prostorska preureditev in z njo povezana priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območja EUP RA 28, v nadaljevanju OPPN, v skladu z Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) in Občinskim prostorskim načrtom Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17 in 9/21), v nadaljevanju OPN, saj prostorska ureditev določena z veljavnimi podrobnimi prostorskimi načrti, ki so zastareli in neusklajeni z veljavnimi gradbenimi predpisi in zaradi novih okoliščin oziroma sodobnejših namer, ne ustreza.

V skladu s strategijo prostorskega razvoja občine s poudarkom na turistično rekreacijskih dejavnostih, bo predlagana preureditev dela parkovnega kompleksa poleg prostorskih, ekoloških, mikroklimatskih, socialnih in turističnih funkcij pridobila tudi dodatne kulturne vsebine.

Predmetna zemljišča ležijo v severnem delu občine, ki po naravnogeografski enoti spada pod ravninski svet ob reki Muri. Zemljišča oziroma predmetno območje leži v naselju Radenci – občinsko središče in sicer v severozahodnem delu parkovnega kompleksa. Predmetno območje je že zdaj od samega parka ločeno vsebinsko in izgledno ter z infrastrukturo bariero – cestama.



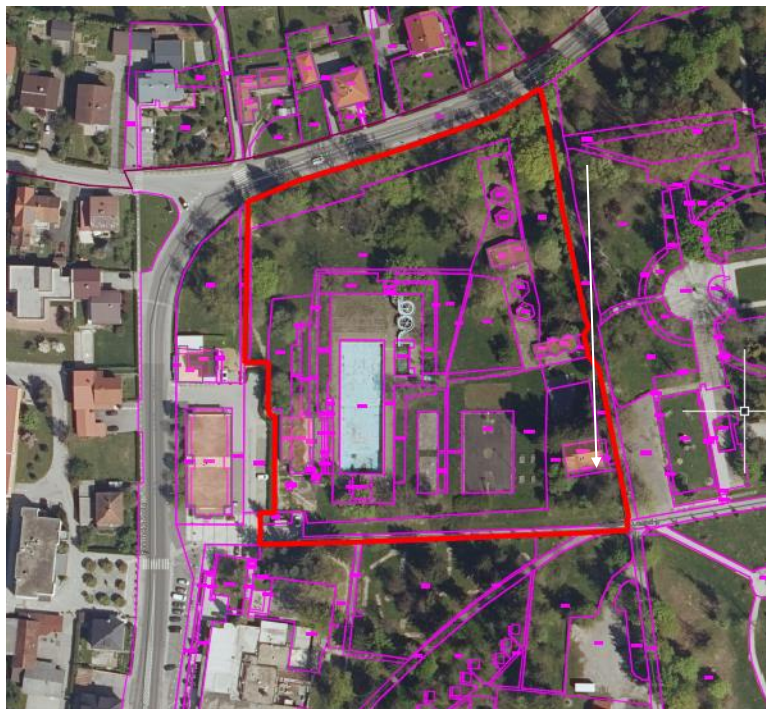
Slika 1: Lega območja OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)



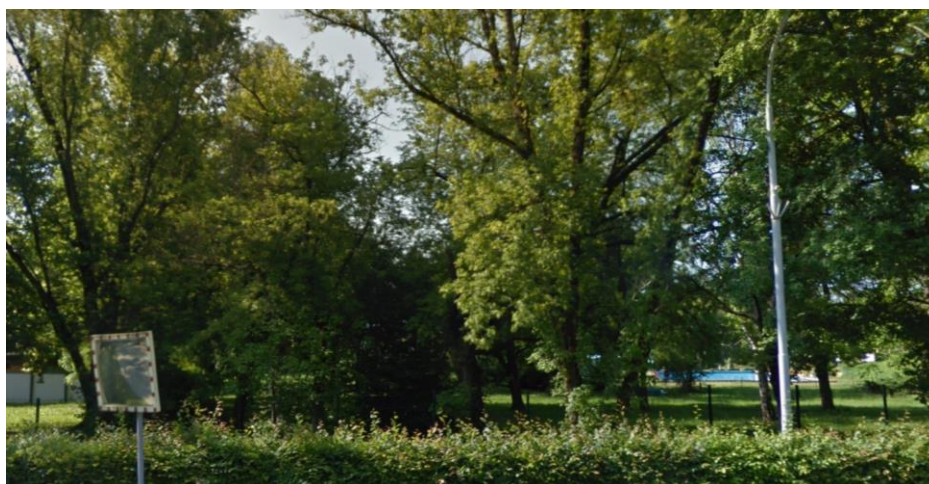
Slika 2: Lega območja OPPN v ožjem prostoru
(vir: *king prostor*)

1.2 Izvorno območje predmetne obravnave

Predmetno območje predstavlja zemljišče s parcelnimi št. 660/3, 660/4, 660/5, 661/2, 661/3, 661/16, 661/19, 661/21, 662/3, 663/1 vse k.o. 200 Radenci, velikosti cca. 1,9 ha. Obstoječi objekti, ki se nahajajo na ureditvenem območju so dotrajani in potrebni obnove oziroma rekonstrukcije.



Slika 3: Območje obravnave
(vir: king prostor)



Slika 4: Fotografija območja obdelave
(vir: <https://www.google.com/maps/>)



Slika 5: Fotografija območja obdelave
(vir: osebni arhiv)



Slika 6: Fotografija območja obdelave (pot – južni rob območja)
(vir: osebni arhiv)



Slika 7: Fotografija območja obdelave (vila)
(vir: osebni arhiv)



Slika 8: Fotografija območja obdelave (bazen)
(vir: osebni arhiv)



Slika 9: Fotografija območja obdelave (paviljonski objekti)
(vir: osebni arhiv)



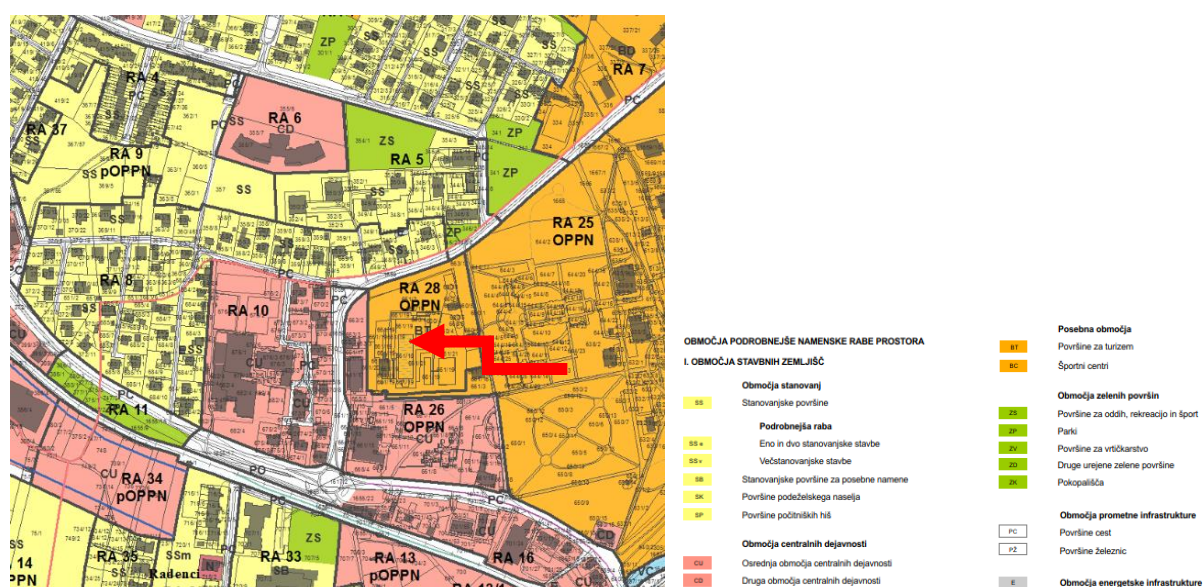
Slika 10: Fotografija območja obdelave (košarkarsko igrišče)
(vir: osebni arhiv)

1.3 Prostorske sestavine planskih dokumentov predmetnega območja

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16, 55/17 in 9/21)
- Ureditveni načrt "Kopališče v Radencih" (Ur.obj., št. 27/86)
- Ureditveni načrt "Zdraviliški kompleks Radenci" (Ur.obj., št. 33/87, Url. RS, št. 37/96).

Raba območja predmetne obravnave

Enota urejanja prostora	RA 28, RA 26, RA 25
Podrobna namenska raba prostora	BT – površine za turizem, CU – osrednja območja centralnih dejavnosti



Slika 11: Namenska raba prostora

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

83.člen in drugi členi OPN za del območji EUP RA 28, RA 26 in RA 25 predvidevajo izdelavo OPPN. Za načrtovanje predmetnega prostorskega akta (OPP) se upoštevajo pogoji, priporočila in usmeritve OPN. Z uveljavitvijo tega akta za predmetno območje prenehata veljati Ureditveni načrt "Kopališče v Radencih" (Ur.obj., št. 27/86) in Ureditveni načrt "Zdraviliški kompleks Radenci" (Ur.obj., št. 33/87, Url. RS, št. 37/96).

1.4 Opis prostorske ureditve

Strategija in težnja občine se osredotoča na obnovo opuščenih turističnih in rekreacijskih objektov znotraj zdraviliškega in parkovnega kompleksa. Na ta način je očišče usmerjeno v prenovu opuščene infrastrukture in regeneracijo le-te po trajnostnih načelih. Območje predmetne obdelave (območje OPPN) je v velikosti cca 1.9 ha.

Predlog ureditve predmetnega območja za turizem in prosti čas v parku je izraba prostorskih potencialov za rekreativno-turistične in kulturne vsebine. Te vsebine so prvenstveno namenjene prebivalcem in obenem obiskovalcem občine Radenci skladno z načeli vzdržnega turizma in prostorskih danosti. Načrtovan program na območju bo povečal možnosti za prostočasne aktivnosti odprtega prostora, kar bo imelo pozitiven učinek na družbeno in zdravstveno stanje v občini. Obenem bo prenova opuščene parkovne infrastrukture sledila trajnostnim načelom prostorskega razvoja in imela sinergijske učinke.

Glavne privlačnosti območja bodo povezane z vodo, objekti za kulturne dogodke in predstavitevno infrastrukturo namenjeno doživljanju in spoznavanju naravnih prvin in fenomenov povezanih z zdraviliškim turizmom, ki temelji na mineralni vodi in prostorskih kvalitetah.

Zasnova SZ dela parkovnega kompleksa, ki je predmet obravnave OPPN temelji na strategiji občine, kulturnovarstvenih izhodiščih (**ki so bila dogovorjena z ZVKD Maribor in Ministrstvom za kulturo**) ter prostorskih inventarizacijah in analizah. Vodilo pri razporeditvi programov na območju je ohranjanje prvotnega, obogateno z novimi vsebinami.

Obstoječa parkovna zasnova ima na območju obravnave paviljonske in gradbeno inženirske objekte, ki so prosto postavljeni v prostor brez jasno definirane sheme ali hierarhije. Tudi komunikacija med temi objekti ali conami ni izrazito poudarjena ali načrtovana. Izjema je le osrednja komunikacijska pot na južni strani, ki razdeljuje parkovni kompleks na štiri sklope. Dodatno predlagana ureditev znotraj OPPN postavlja nove ali prenovljene programske sklope v območje: amfiteater, ploščad z vodnimi šobami in svetlobno ureditvijo, prenovljeni več predstavitveni paviljoni in vila ter razširitev osrednje komunikacijske poti na južni strani območja. Del ob osrednji poti je v območju obdelave urejen z dodatno drevoredno potezo na severni strani (zrcalna prostorska postavitve in ista vrsta kot na južni strani), ki ohranja ali dodatno poudarja opisano shemo v parku. Omenjene ureditve oz. programi prinašajo nove programe in poudarke v parkovni kompleks in jih je treba nadgraditi z dopolnitvijo sheme poti. Le-te so izvedene v poliuretanskem peščenem tlaku, z nevidnimi ALU robniki in z ustreznimi odmiki.

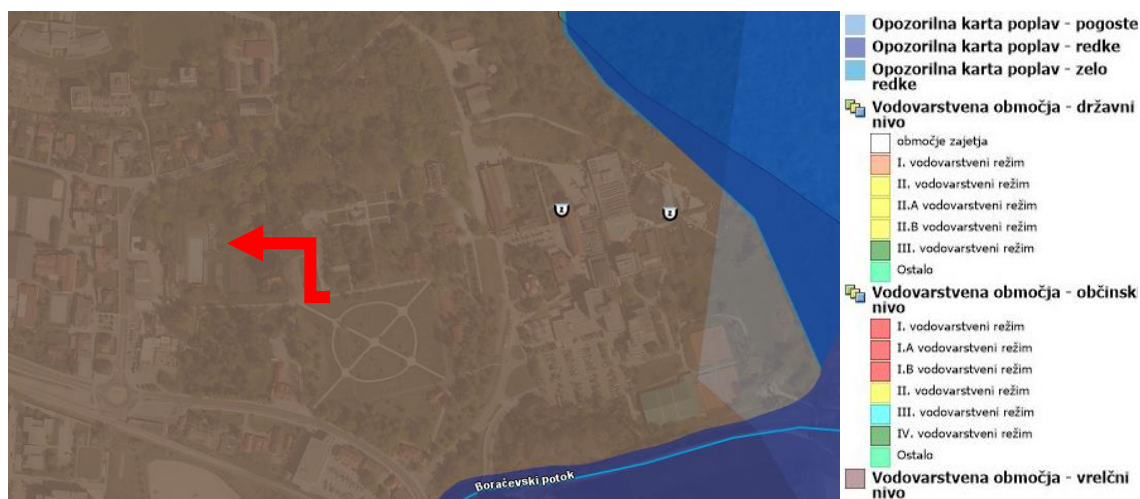
Ureditev amfiteatra s pomično streho je predvidena na lokaciji bazena, ploščadi z vodnimi šobami in svetlobno ureditvijo (fontana) na območju košarkarskega igrišča. Objekti na vzhodnem robu območja se obnovijo/prenovijo ali rekonstruirajo (vila v gostinsko turistični objekt, paviljonski objekti pa dobijo doživljajsko noto).

Št. projekta 57/2021

2 USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE TER USMERITVE GLEDE OBRAMBE, VARSTAVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

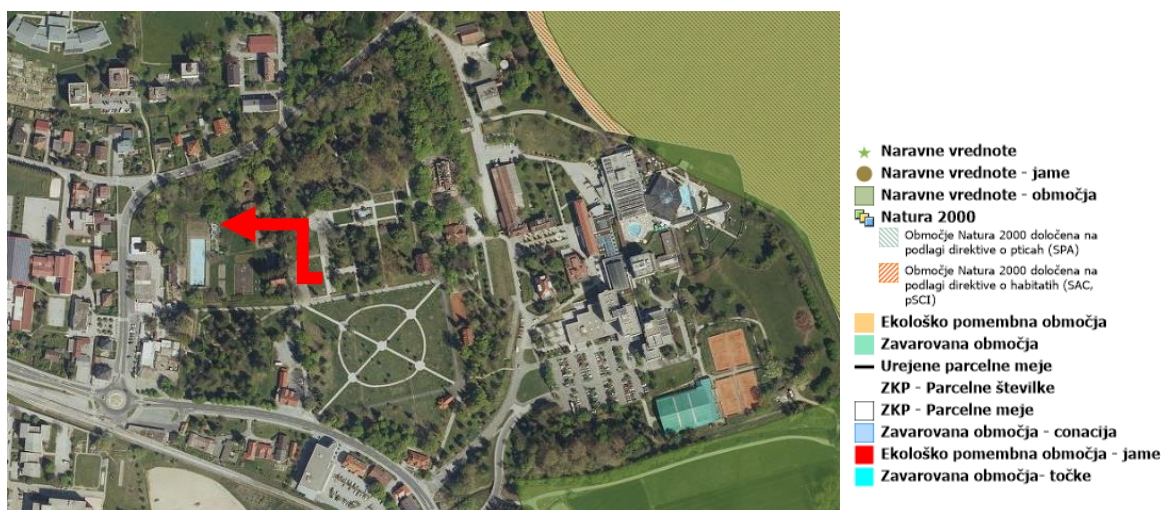
Predmetno območje se nahaja na vodovarstvenem območju mineralnih vod (VVO-vrelčni nivo)



Slika 13:: Prikaz območji z vodovarstvenimi režimi
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

2.2 Ohranjanje narave

Predmetno območje leži izven evidentiranih naravnih vrednot.



Slika 14: Prikaz naravovarstvenega območja
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

2.3 Varstva kulturne dediščine

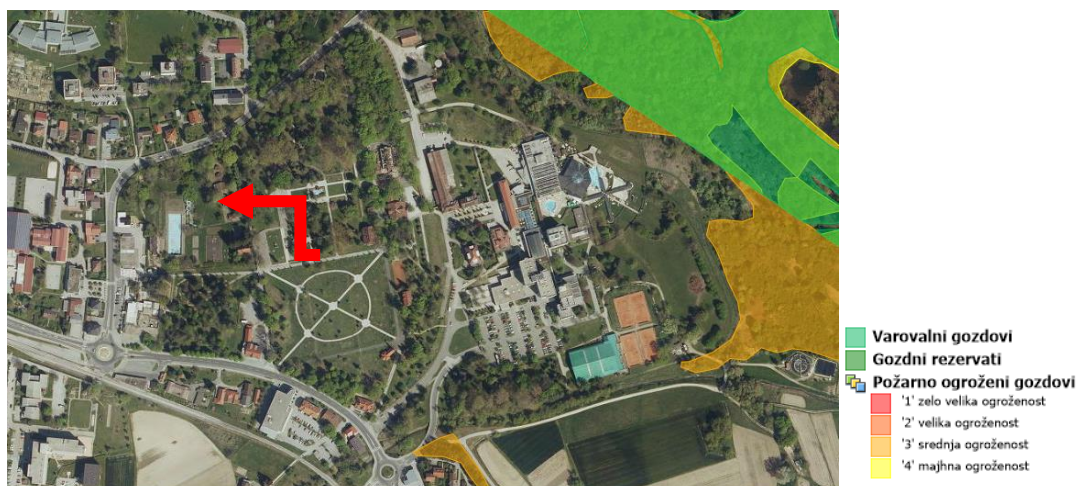
Predmetno območje leži v območju evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.



Slika 15: Prikaz območja kulturne dediščine
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

2.4 Varovanje gozdov

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji gozdov



Slika 16: Prikaz območja varovanja gozdov
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

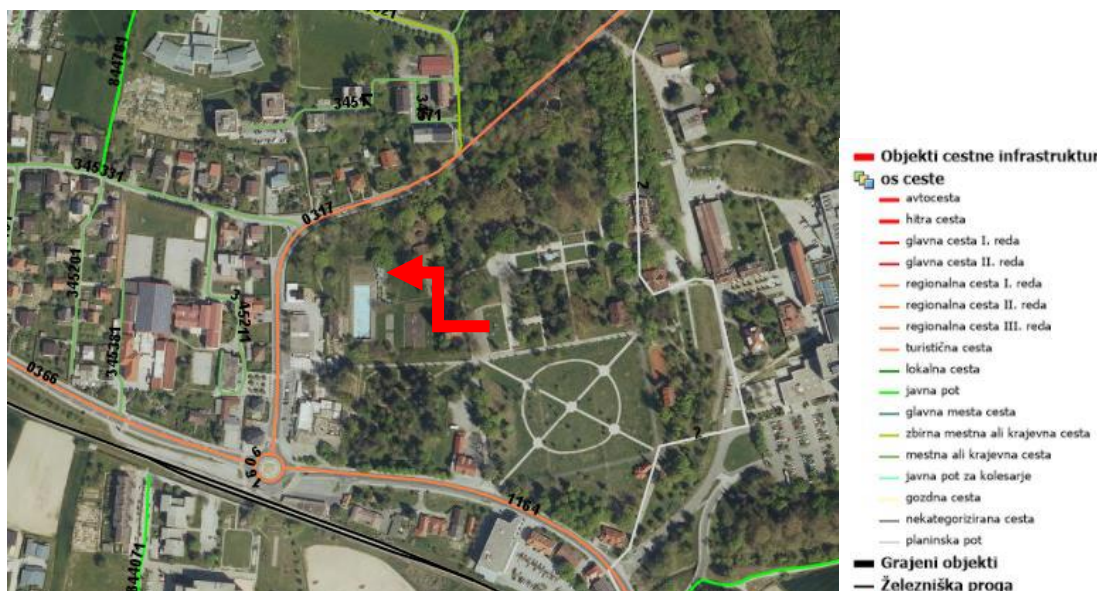
2.5 Naravne omejitve

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in plazovitost terena. Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

3 JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

Območje obravnave leži južno in vzhodno od regionalne ceste I. reda 0317.

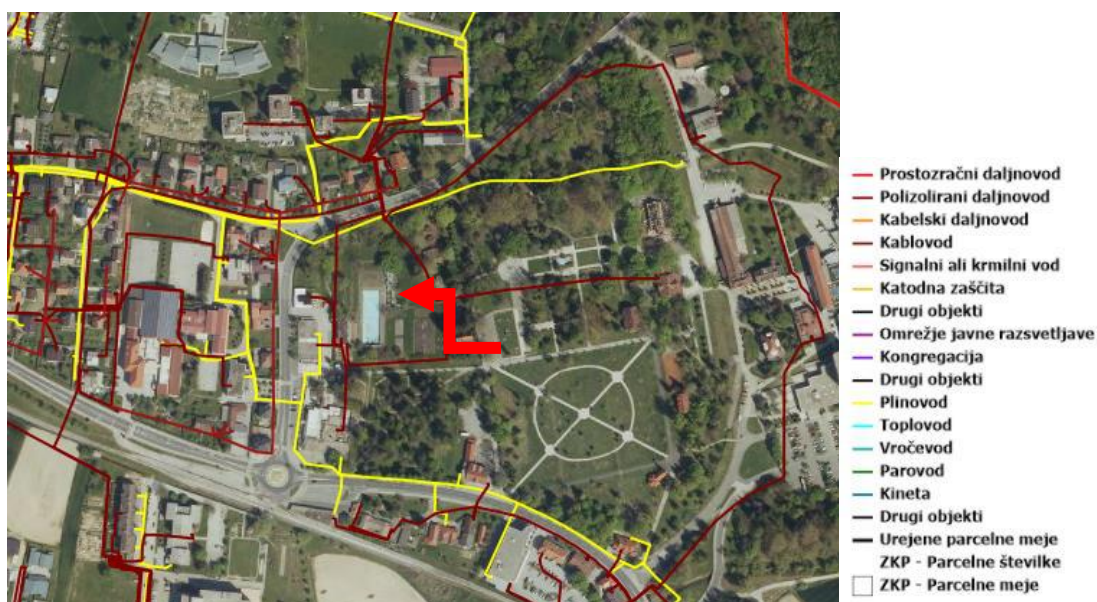


Slika 17: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

Energetska infrastruktura

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 18: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo

(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

Komunalna infrastruktura

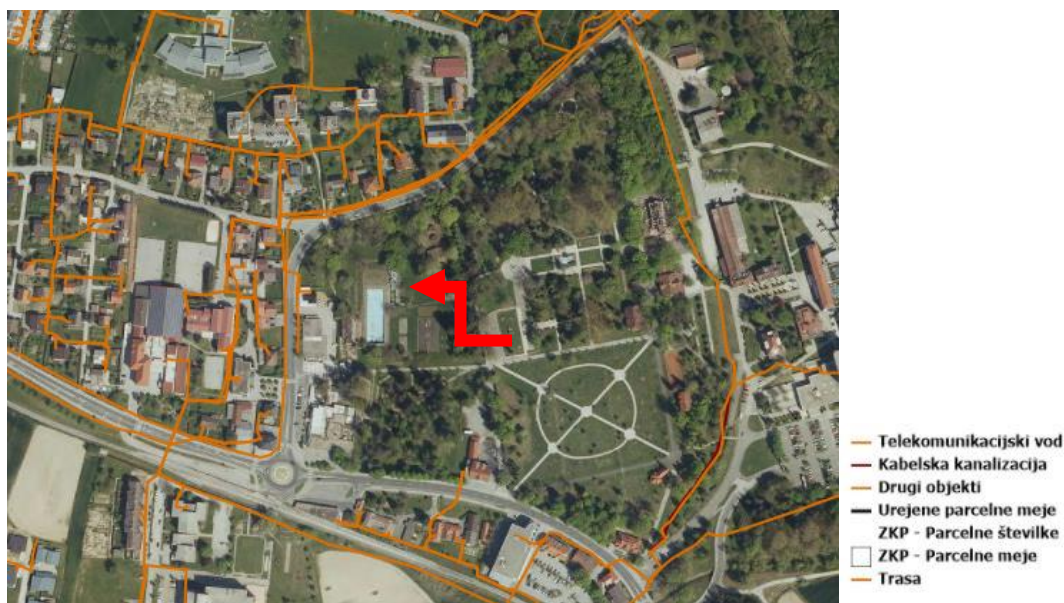
Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 19: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij potekajo v neposredni bližini območja.



Slika 20: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je zagotovljena navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje, ki poteka na predmetnem območju ali v neposredni bližini obravnavanega območja.

4 OKVIRNI ROK ZA IZVEDBO

Okvirni rok za izvedbo in pripravo OPPN-a je 6 mesecev po sprejetju Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Faze izdelave:

- izdelava izhodišč;
- sprejem in objava sklepa;
- pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in pridobivanje smernic;
- izdelava osnutka;
- pridobivanje 1. mnenj;
- izdelava dopolnjenega osnutka; po prejemu vseh 1. mnenj in morebitnih dodatnih strokovnih podlag;
- javna razgrnitev/javna obravnava;
- priprava stališč do pripomb;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobivanje 2. mnenj;
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- sprejem odloka na občinskem svetu;
- objava odloka;
- predaja končnih izvodov.

B) GRAFIČNI DEL

p

1 Prikaz namenske rabe

- 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta (OPN) 1:2000

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

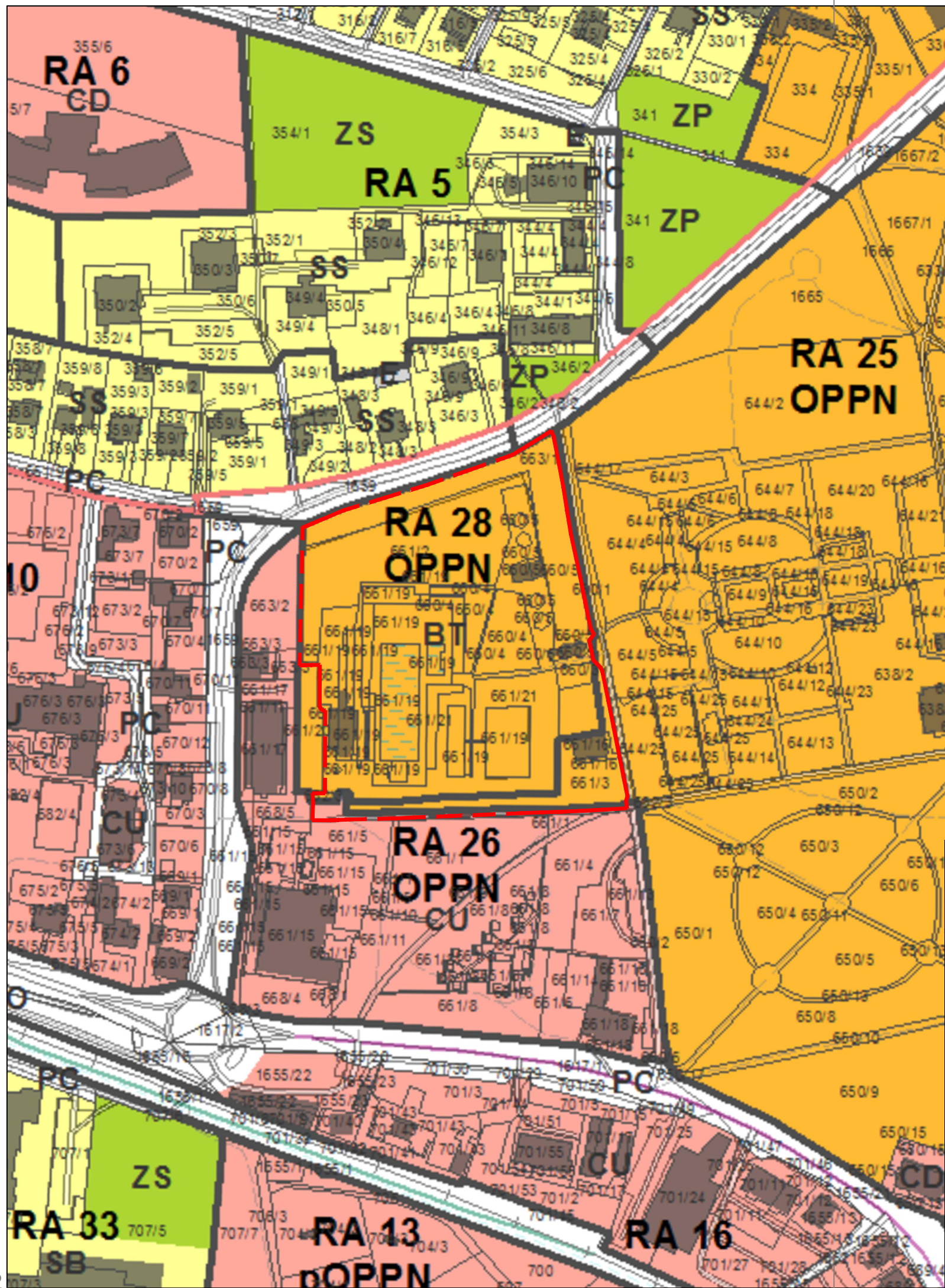
- 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in komunalnimi vodi 1: 1000

3 Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju

- 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev 1: 2000

4 Prikaz umestitev načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- 4.1 Ureditvena situacija 1: 500



LEGENDA:

OBMOČJE OPPN

NAMENSKA RABA:

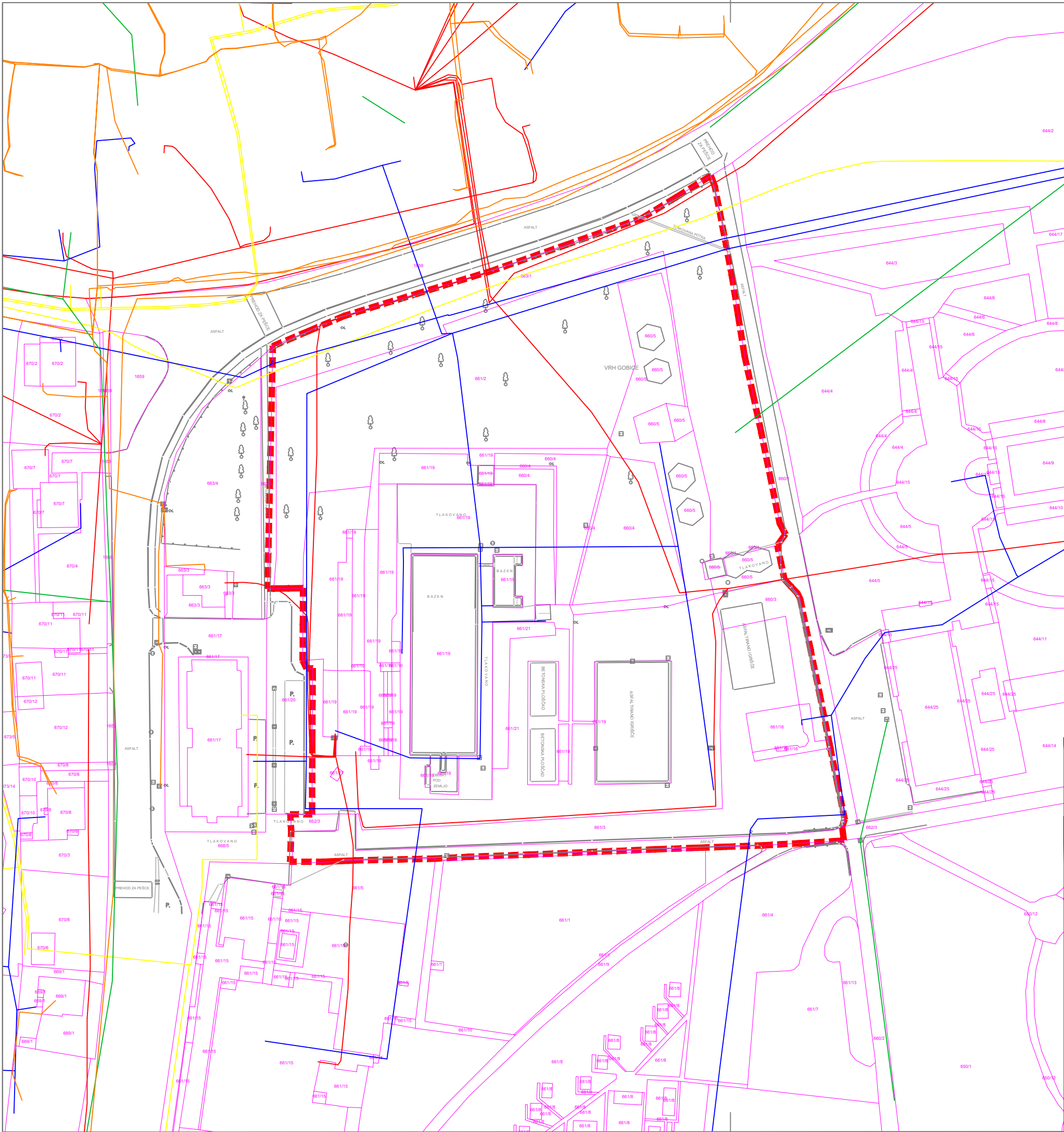
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- Območja stanovanj**
- SS Stanovanjske površine
- Območja centralnih dejavnosti**
- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti
- Posebna območja**
- BT Površine za turizem
- Območja zelenih površin**
- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- Območja prometne infrastrukture**
- PC Površine cest



Prikaz namenske rabe prostora

TI URB PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jozefova ul. 3, Maribor	
NAZIV AKTA	Občinski podroben prostorski načrt za območje EUP RA 28
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	/
VSEBINA RISBE	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta (OPN)
MERILO	1:2000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1790
OBDELAL	Kaja ARCET, inž.les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	57/2021
ŠTEVILKA RISBE	1.1
FAZA POSTOPKA	Izhodišča
DATUM	november 2021
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	



LEGENDA:

OBMOČJE OPPN

OBSTOJEČE UREDITVE:

PARCELNE MEJE

OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI

VODOVOD

ELEKTRIKA

TK OMREŽJE

PLINOVOD

KANALIZACIJA



Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

TURB PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Juzdanska ul. 3, Maribor	
NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP RA 28
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	/
VSEBINA RISBE	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in komunalnimi vodi
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1790
OBDELAL	Kaja ARCET, inž.les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	57/2021
ŠTEVILKA RISBE	2.1
FAZA POSTOPKA	Izhodišča
DATUM	november 2021
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- OBSTOJEČE UREDITVE:
- PARCELNE MEJE
- ELEKTRIKA
- TK OMREŽJE

Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem območju

	
NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP RA 28
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	/
VSEBINA RISBE	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev
MERILO	1:2000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1790
OBDELAL	Kaja ARCET, inž.les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	57/2021
ŠTEVILKA RISBE	3.1
FAZA POSTOPKA	Izhodišča
DATUM	november 2021
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- OBSTOJEČE UREDITVE:
 - PARCELNE MEJE
 - OBSTOJEČA DREVESA
- PREDVIDENE UREDITVE:
 - OBJEKTI
 - A - paviljoni (rekonstrukcija)
 - B - vila (rekonstrukcija)
 - C - fontana
 - D - amfiteater
 - UTRJEENE POVRŠINE
 - ZELEENICA
 - ZASADITEV DREVES

Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Ti URB PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jožefova ul. 3, Maribor	
NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP RA 28
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA	/
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1790
OBDELAL	Kaja ARCET, inž.les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	57/2021
ŠTEVILKA RISBE	4.1
FAZA POSTOPKA	Izhodišča
DATUM	november 2021
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	

