

Naziv akta: **Občinskega podrobnega prostorskega načrta
za območje enote urejanja prostora RA 28**

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov: **2717**

Pripravljalavec: **OBČINA RADENCI**
Radgonska cesta 9
9252 Radenci

Izdavalec: **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, maj 2022**

Stopnja postopka: **Dopolnjen osnutek**

Sprejel:

Odgovorna oseba:

Datum sprejema:

Podatki o objavi:



PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN ZAPS 1790

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša MARKO, dipl.inž.grad., IZS G – 3146
Kaja ARCET, inž.les.
Monika Rajh, mag.inž.arh.

PLAN-KA, planiranje – krajinska arhitektura
Robert GOSTINČAR, PKA PPN ZAPS 0996

VSEBINA ELABORATA

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL

1 Prikaz namenske rabe

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

2 Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem

- 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 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: 1000
4.2 Prikaz krajinske in parkovne ureditve 1:1000
4.2 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI 1:1000

5 Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

- 5.1 Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom 1: 2000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

1. Prostorske sestavine planskih dokumentov predmetnega območja
2. Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. Podatki iz prikaza stanja prostora, na katerih temeljijo rešitve akta
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Povzetek za javnost

I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.,

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu upoštevane vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

57/2021
(št. projekta)

Maribor, maj 2022
(kraj in datum)

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.,
PA PPN ZAPS 1790
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)



II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL

1	Prikaz namenske rabe	
1.1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela občinskega prostorskega načrta	1:2000
2	Prikaz ureditvenega območja z obstoječim parcelnim stanjem	
2.1	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	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: 1000
4.2	Prikaz krajinske in parkovne ureditve	1: 1000
4.3	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	1: 1000
5	Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in ureditev potrebnih za obrambo pred naravnimi ter drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	
5.1	Prikaz območja s posebnim varstvenim režimom	1: 2000

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1 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).

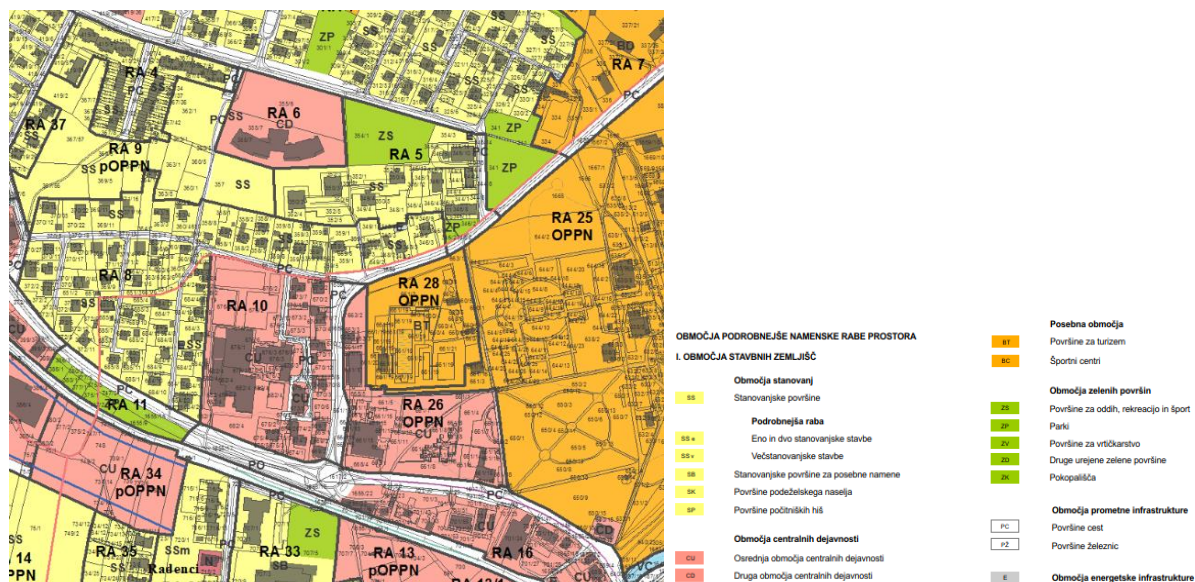
1.1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta – OPN Občine Apače

Za načrtovanje predmetnega prostorskega akta (OPPN) se upoštevajo pogoji, priporočila in usmeritve OPN, ki za območja EUP RA 28, RA 26 in RA 25 predvideva izdelavo OPPN.

Z uveljavitvijo tega akta za predmetno območje prenehata veljati Odlok o ureditvenem načrtu »Kopališče v Radencih« (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota št. 27/86) in Odlok o ureditvenem načrtu »zdraviliški kompleks Radenci« (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota št. 33/87, Uradni list 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 1: Namenska raba prostora
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

2 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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.

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.

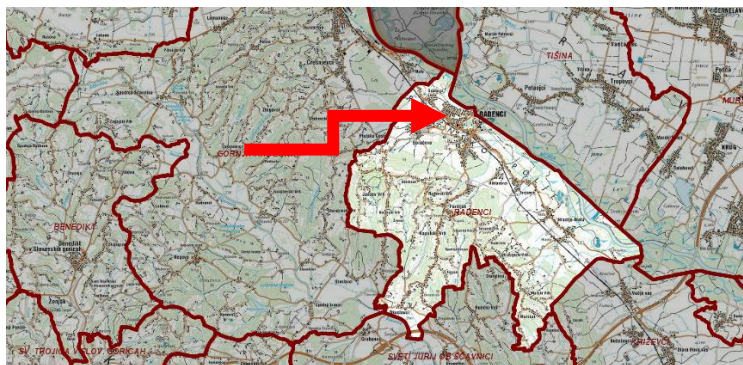
Predlog ureditve predmetnega območja za turizem in prosti čas v parku je izraba prostorskih potencialov za rekreativno-turistične in kulturne vsebine. Te vsebine so prvenstveno namenjene prebivalcem in obenem obiskovalcem občine Radenci skladno z načeli vzdržnega turizma in prostorskih danosti. Načrtovan 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.

Zasnova SZ dela parkovnega kompleksa, ki je predmet obravnave 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.

3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

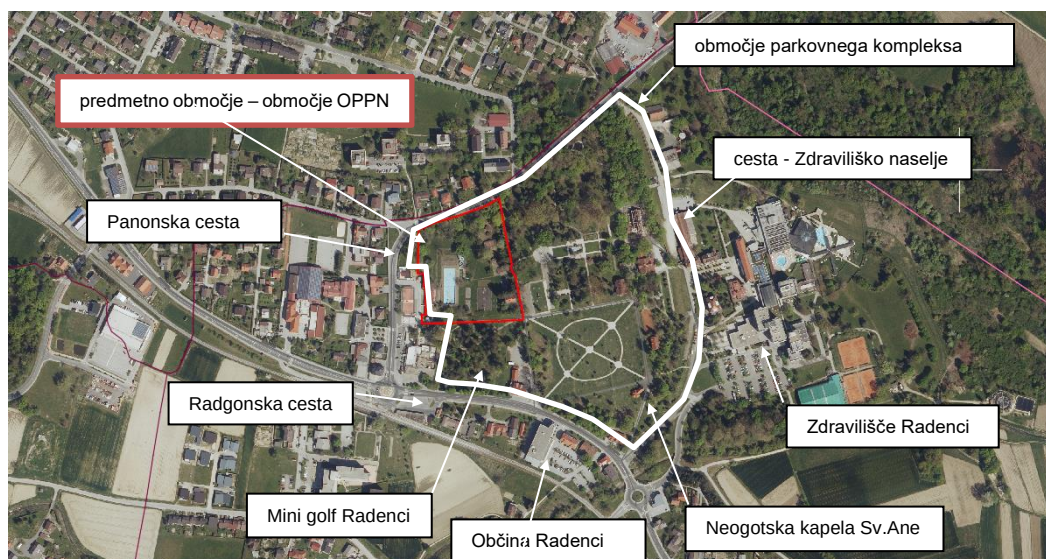
3.1 Opis območja

Predmetna zemljišča ležijo v severnem delu občine, ki po naravnogeografski enoti spada pod ravninski svet ob reki Muri.



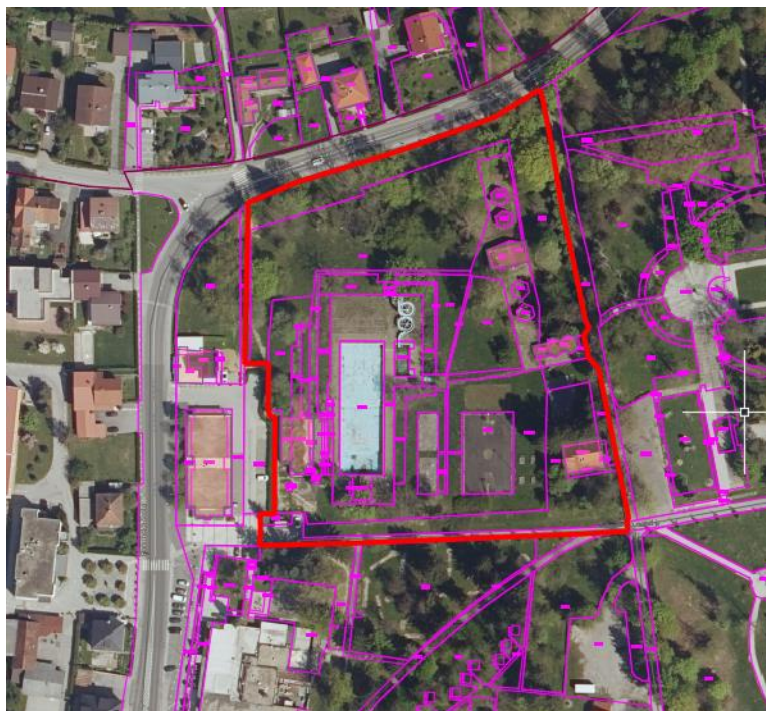
Slika 2: Lega območja OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

Zemljišča oziroma predmetno območje leži v naselju Radenci – občinsko središče in sicer v severozahodnem delu parkovnega kompleksa in je že zdaj od samega parka ločeno vsebinsko in izgledno ter z infrastrukturno bariero – cestama.



Slika 3: Lega območja OPPN v ožjem prostoru
(vir: *king prostor*)

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 4: Območje obravnave
(vir: king prostor)



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)

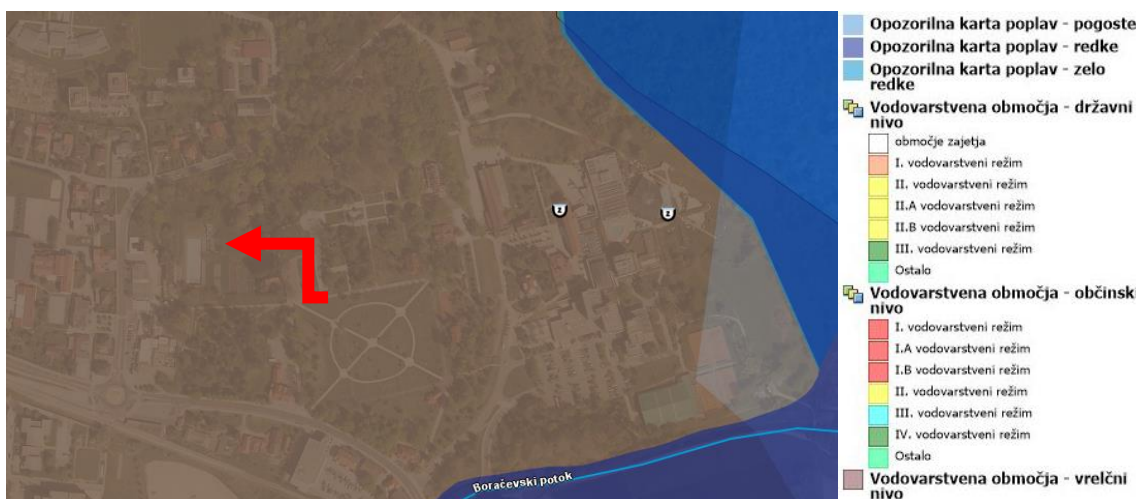


Slika 10: Fotografija območja obdelave (košarkarsko igrišče)
(vir: osebni arhiv)

3.2 Območja s posebnimi varstvenimi režimi

3.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

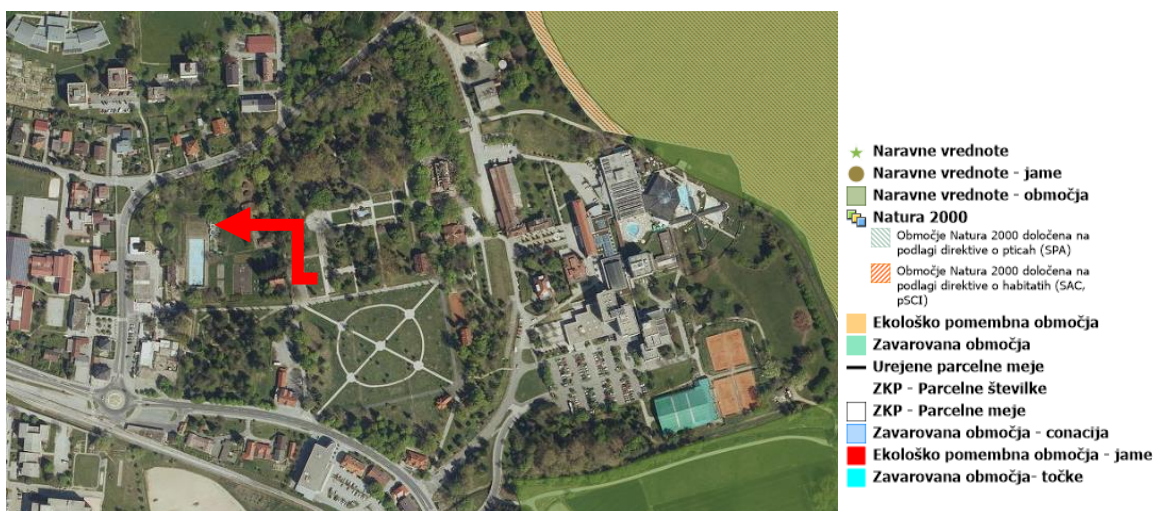
Predmetno območje se nahaja na vodovarstvenem območju mineralnih vod (VVO-vrelčni nivo)



Slika 11: Prikaz območij z vodovarstvenimi režimi
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

3.2.2 Ohranjanje narave

Predmetno območje leži izven evidentiranih naravnih vrednot.



Slika 12: Prikaz naravovarstvenega območja
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

3.2.3 Varstva kulturne dediščine

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



Slika 13: Prikaz območja kulturne dediščine
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

3.2.4 Varovanje gozdov

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji gozdov.



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

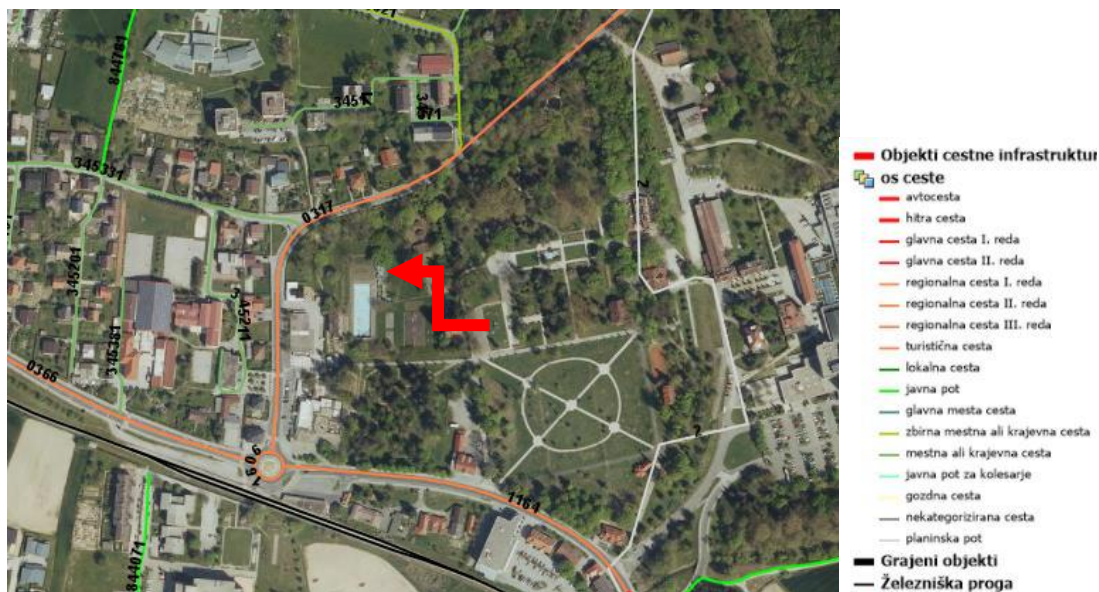
3.2.5 Naravne omejitve

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.

3.3 Javna gospodarska infrastruktura

3.3.1 Prometna infrastruktura

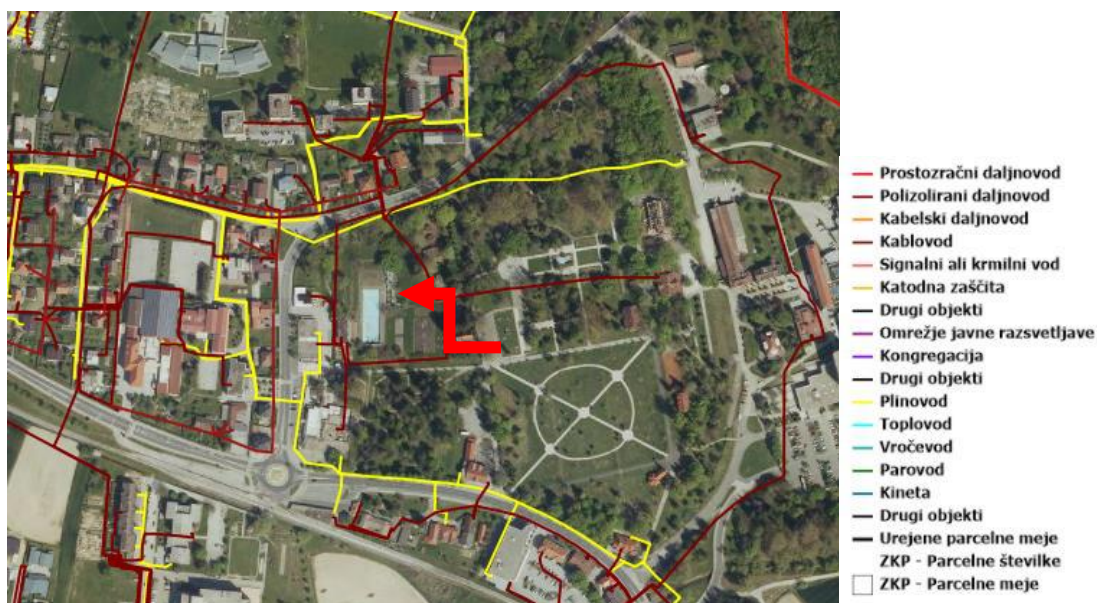
Območje obravnave leži južno in vzhodno od regionalne ceste I. reda 0317.



Slika 15: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

3.3.2 Energetska infrastruktura

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 16: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

3.3.3 Komunalna infrastruktura

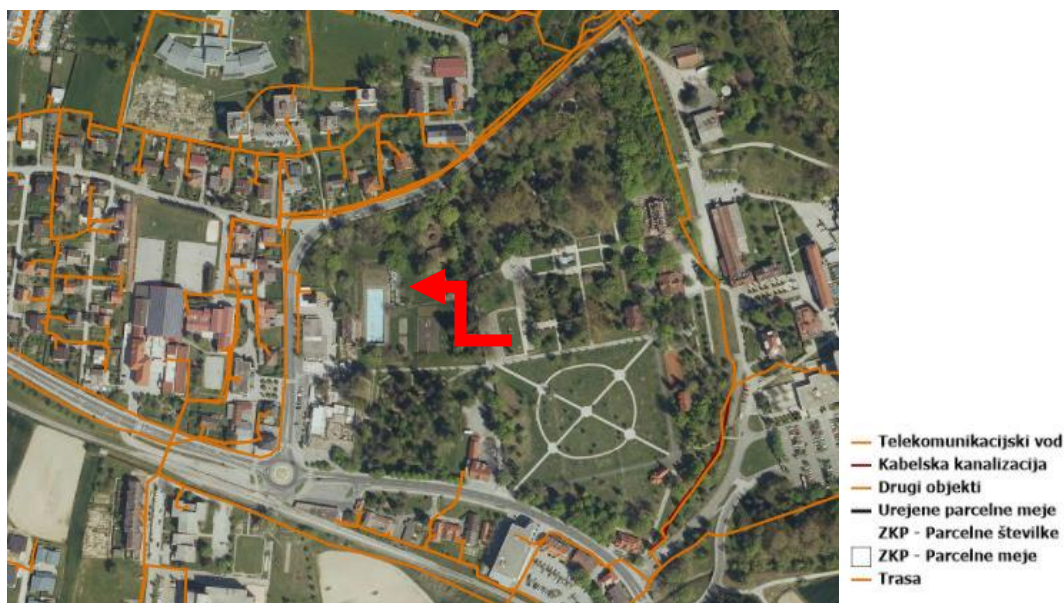
Obstoječe vodovodno omrežje poteka na obravnavanem območju.



Slika 17: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
 (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=Radenci>)

3.3.4 Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij potekajo v neposredni bližini območja.



Slika 18: 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 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELIJO REŠITVE AKTA

Pri pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območja EUP RA 28 so bile upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt
(št. 75/2021 Geopoint Ivan Šebjanič s.p.)

5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

MNENJA O VERJETNOSTI POMEMBNEJŠIH VPLIVOV OPPN NA OKOLJE

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Mariborska cesta 88 3000 Celje	16.12.2021	35021-1100/2021-3
Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje Štefanova ulica 5 1000 Ljubljana	23.12.2021	354-181/2021-4
Nacionalni inštitut za javno zdravje Center za zdravstveno ekologijo Trubarjeva cesta 2 1000 Ljubljana	23.12.2021	354-241/2021-2 (256)
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10 1000 Ljubljana	25.1.2021 17.2.2022	35012-215/2021/7 35012-215/2021/9
Zavod RS za varstvo narave OE Maribor Pobreška cesta 20a 2000 Maribor	8.12.2021	3563-0192/2021-2
ODLOČBA		
Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje Sektor za strateško presojo vplivov na okolje Dunajska 48, 1000 Ljubljana	11.3.2022	35409-507/2021-2550-14

PRVA MNENJA

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota	4.4.2022	35024-62/2022-2
Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova 61, 1000 Ljubljana	11.4.2022	350-81/2022-3-DGZR
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	6.5.2022	35012-215/2021/16
Ministrstvo za infrastrukturo Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest Območje Murska Sobota Lipovci 256b, 9231 Beltinci	31.3.2022	37167-882/2022-2 (1509)
Elektro Maribor Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	8.4.2022	3901-20/2022-2
Telekom Slovenije Titova cesta 38, 2000 Maribor	/	/
Telemach Lendavska 29, 9000 Murska Sobota	5.4.2022	105/01-DM
Zavod kableske televizije Prisojna cesta 4a, 9252 Radenci	5.4.2022	/
Adriaplin d.o.o. Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	21.4.2022	828/22-KP
Radenska d.o.o. Boračeva 37, 9252 Radenci	11.4.2022	/
Občina Radenci – občinske ceste Radgonska cesta 9, 9252 Radenci	5.5.2022	35104-0051/2022-2
Občina Radenci – komunala Radgonska cesta 9, 9252 Radenci	5.5.2022	35104-0051/2022-3

DRUGA MNENJA

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

6.1 Razlogi za pripravo OPPN

Razlog za pripravo OPPN je omogočiti izvedbo investicijske namere in sicer obnovo opuščenih turističnih in rekreacijskih objektov znotraj SZ dela parkovnega kompleksa ter oživitev območja z vnosom novih programov za bogatitev območja. Vodilo pri razporeditvi programov na območju je ohranjanje prvotnega, obogateno z novimi vsebinami. 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.

6.2 Podloga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevalnem besedilu ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora RA 28«, ki ga je sprejel župan Občine Radenci. Sklep o začetku postopka je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 61/2021, z dne 3.12.2021.

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi splošnih in konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na podlagi pridobljenih mnenj državnih nosilcev urejanja prostora o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje je Ministrstvo pristojno za okolje in prostor odločilo, da ni potrebna celovita presoja vplivov na okolje.

Za predmetni OPPN, se v skladu z ZUreP-2, za vzpostavitev storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja upošteva druga alineja četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa: - ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN se ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora.

6.3 Območje OPPN

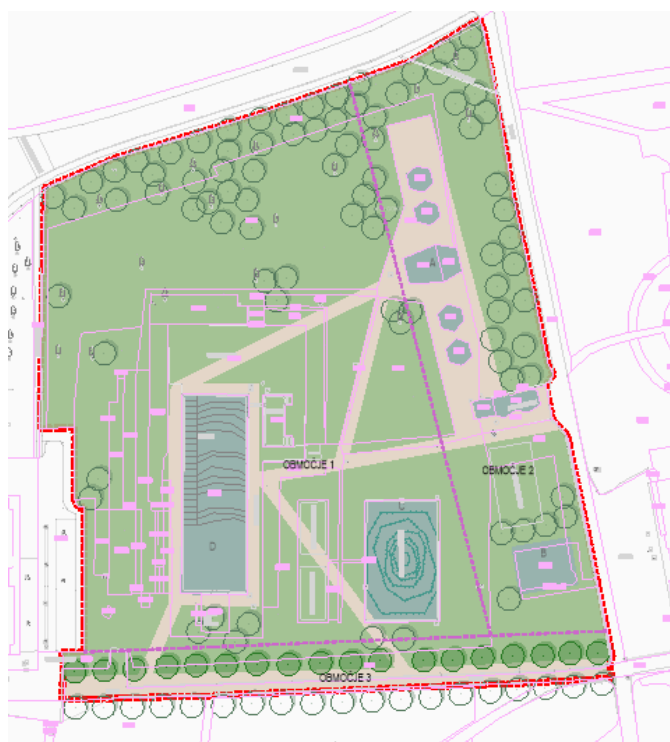
Predvidena je preureditev severozahodnega dela parkovnega kompleksa na zemljiščih, katera ležijo v severnem delu občine. Predmetno območje po naravnogeografski enoti spada pod ravninski svet ob reki Muri. V skladu s strategijo prostorskega razvoja občine, se na nivoju občine spodbuja razvoj turistično rekreacijskih območji, ki so vezane na naravne vire.

6.4 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN

6.4.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev OPPN

Obstoječa parkovna zasnova ima na območju obravnave paviljonske in gradbeno inženirske objekte, ki so dotrajani, prosto postavljeni v prostor brez jasno definirane sheme ali hierarhije. 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. Zato je predvidena prenova turistično rekreacijskega območja, ki predstavlja:

- preureditev obstoječega bazena v amfiteater
- preureditev obstoječega košarkarskega igrišča v ploščad z vodnimi šobami,
- rekonstrukcijo obstoječih paviljonov,
- rekonstrukcija obstoječe stavbe - vile,
- razširitev osrednje komunikacijske (sprehajalna) poti na južni strani območja.



*Slika 19: Zasnova predmetnega območja
(vir: osebni arhiv)*

Na ureditvenem območju so predvidene trije programski sklopi oziroma tri območja, ki tvorijo zaključeno celoto in sicer:

- območje 1 (amfiteater ter ploščad z vodnimi šobami in svetlobno ureditvijo)
- območje 2 (paviljoni in gostinsko turistični objekt- vila)
- območje 3 (osrednje sprehajalna pot)

Razporeditev funkcionalnih območji teži k organizaciji prostora na način ohranjanja prvotnega, obogatene z novimi vsebinami ter privlačno in dostopno rabo odprtega prostora.

Vodilo pri razporeditvi programov je vizualni stik z naravo in smiselna obnovitev objektov, ob upoštevanju kulturno varstvenih izhodišč.

Predmetno območje z vso predvideno infrastrukturo se nameni širši javnosti (prebivalcem in obiskovalcem).

6.4.2 Oblikovanje objektov

Na območju OPPN se dopuščajo naslednje vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- rekonstrukcija,
- prizidava,
- sprememba namembnosti,
- novogradnja nezahtevnih ter enostavnih objektov
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela,
- novogradnja gospodarske javne infrastrukture,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic.

Območje 1 (območje amfiteatra in ploščadi z vodnimi šobami)

- Preureditev oz. rekonstrukcija obstoječega bazena v prireditveni prostor (amfiteater) v enakih tlorisnih gabaritih kot obstoječ objekt (stopnišče in sedalni nizi v obstoječi bazenski školjki)
- Preureditev oz. rekonstrukcija košarkarskega igrišča (asfaltne platoja) v vodni plato (ploščad z vodnimi šobami in svetlobno ureditvijo) v enakih tlorisnih gabaritih kot obstoječ plato.
- Dopustni objekti:
 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (javni vrtovi in parki ter vodni in podobni objekti na prostem),
 - stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališče oz. prireditveni prostor na prostem in podobno)
 - stavbe javne uprave (turistično informacijski center)
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin (vodometi)

Območje 2 (območje paviljonov in vile)

- Rekonstrukcija in prizidava (terasa, stopnišče...) obstoječe vile, katere vizualni izgled se ne sme bistveno spremeniti.
- Rekonstrukcija paviljonov, kateri bodo služili predstavitvi naravnih in kulturnih fenomenov okolice, vizualni izgled usklajen z celotno podobo območja.
- Dopustni objekti:
 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - gostilne, restavracije, točilnice
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (samostojne prodajalne, prodajne galerije in podobno)
 - stavbe splošnega družbenega pomena (paviljoni, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje)
 - stavbe javne uprave (turistično informacijski center)

Območje 3 - območje osrednje sprehajalne poti parka

Obnova in razširitev poti na 5.0m ter dodatna drevoredna poteza (zrcalna prostorska postavitve in ista vrsta kot na južni strani), ki ohranja ali dodatno poudarja opisano shemo v parku.

Na celotnem območju se dopuščajo:

- gradbeni posegi za opremo odprtih površin (urbana oprema in spominska obeležja),
- javna gospodarska infrastruktura (lokalni cevovodi, elektroenergetski vodi in lokalna

komunikacijska omrežja)

- nezahtevni in enostavni objekti (ograje, ekološki otoki, spominska obeležja, javne sanitarije, nadstrešnice, objekti za oglaševanje, informacijski panoji, paviljoni in podobno ter priključki in objekti gospodarske javne infrastrukture),
- postavitve začasnih stojnic za namen prireditev in drugih dogodkov,
- redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela.

6.4.3 Krajinsko oblikovanje

Projektna dokumentacija (razen za nezahtevne objekte) za ureditve, načrtovane s tem odlokom naj vsebuje načrt krajinske arhitekture, ki prikaže celostno ureditev predmetnega oz. neposrednega območja gradnje oziroma povezave grajenih in parkovnih prvin z opisom izvedbe in uporabe materialov, zasaditvijo, obdelave parkovnih poti, rešitve v zvezi z urejanjem parkovnih površin ter umeščanjem in oblikovanjem urbane opreme in osvetlitve.

Nove zasaditve naj upoštevajo obstoječe drevesne in grmovne vrste v parku in uporabljajo se naj vrste prilagojene pedološkim, podnebnim in fitocenološkim razmeram. Upoštevati je treba tudi trend podnebnih sprememb.

Na območju parka se ohranja in vzdržuje drevesa, ki so pomembna z vidika parkovne zasnove, biotske raznovrstnosti in drevesa izjemnih dimenzij, tako da so varna. Vsa zemeljska dela se izvajajo skladno z varnostnimi standardi za zaščito drevnine in arborističnimi smernicami.

Na območju parka se ravna z rastlinami v skladu z namenom njihovega oblikovanja, izvajanja ukrepov varstva vrtno-arhitekturne dediščine na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, upoštevaje zgodovinske zasnove.

Ohranja se naj razmerje med zelenicami in površinami, pokritimi z drevesi.

Objekti, zasaditev in elementi urbane opreme naj bodo na območju prostorske ureditve usklajeni med seboj.

Površine za parkovne poti se naj izvedejo v peščeni izvedbi ali poliuretanski peščeni tlak ali kot protiprašna zaščita. Robniki poti naj bodo 'nevidni' linijski kovinski ali leseni v nivoju poti in okoliškega terena. Poti se naj umestiti v prostor na način, da se bo v največji meri izognilo območju obstoječih dreves (širina krošnje projicirana na tla + 1m).

6.5 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

6.5.1 Opis prometnih rešitev

Območje obravnave leži južno in vzhodno od regionalne ceste I. reda 0317. Na predmetno območje je možen dostop za dostavna vozila, vozila prve pomoči in gasilska vozila za potrebe intervencije. Mirujoč promet se zagotavlja izven predmetnega območja OPPN na obstoječih parkiriščih.

6.5.2 Vodovodno omrežje

Oskrba objektov z vodo se predvidi iz sekundarnega vodovoda, ki poteka po predmetnem območju. Razvodno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov. Priključitev mora biti v skladu s pogoji upravljavca komunalnega omrežja in veljavnimi predpisi.

6.5.3 Odvajanje odpadnih voda

Kanalizacijski sistem mora biti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu z veljavnimi standardi.

Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.), v kolikor ni možno ponikanje.

Odpadne komunalne vode se bodo odvajale preko internega kanala v obstoječo javno kanalizacijo, če to zahteva upravljalec.

6.5.4 Elektroenergetsko infrastruktura

Na predmetnem območju se nahaja obstoječ elektro priključek. Po potrebi je predvidena preureditev in razširitev obstoječih elektro vodov.

6.5.5 Omrežje elektronskih komunikacij

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega omrežja.

6.5.6 Plinovodno omrežje

V bližini območja OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar. Slednje poteka južno od območja v Radgonski cesti, odsek P61-PE125 in zahodno od območja vzporedno s Panonsko cesto, odsek P62-PE63

Za načrtovane ureditve se za energetska oskrbo za ogrevanje z zemeljskim oziroma in v bodoče tudi z obnovljivim plinom lahko predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje.

Operater distribucijskega sistema zgradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z zakonom o oskrbi s plini, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.

Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in po pridobitvi soglasja ODS za priključitev posameznih lastnikov stavb. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov izvede sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.

V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

Načrtovane trase plinovodov naj potekajo predvsem po javnih površinah pločnikov oziroma kolesarskih stez, v kolikor to ni mogoče pa ob robu cestnega telesa.

Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

6.5.7 Zunanja razsvetljava

Javna razsvetljava se uredi v skladu z veljavnimi kriteriji in predpisi glede osvetljenosti območja in ob upoštevanju zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja.

6.5.8 Ogrevanje

Za načrtovane ureditve se za ogrevanje priporoča uporaba zemeljskega plina oziroma uporaba obnovljivih virov energije.

6.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih dobrin, ohranjanje narave in varstva kulturne dediščine, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

6.6.1 Varstvo kulturne dediščine

Na območju urejanja ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo naslednje enote nepremične kulturne dediščine:

ESD	IME	REŽIM	PODREŽIM
946	Radenci – Zdravilišče Radenci	spomenik	naselbinska dediščina
14066	Radenci – Zdraviliški park	dediščina	vrtnoarhitekturna dediščina

Varstveni režim za kulturni spomenik lokalnega pomena, ki je zavarovan z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2007) določa, da se zaščiteno območje varujemo v celoti z zdraviliškim parkom in zdraviliškim kompleksom s hoteli in v utemeljitvi naštetimi stavbami vred.

Na podlagi vrednotenja območja dediščine Radenci – Zdraviliški park (EŠD 14066) se določa:

- Zasnova oblikovanja prostora, ki omogoča ohranitev prepoznanih kulturnih vrednot območja dediščine ob določanju in načrtovanju dopolnilnih ali novih ureditev vključno z načrtovanjem sanacije razvrednotenih delov.
- Krajinska in parkovna ureditev.
- Odstranitev, preoblikovanje ali prestavitev motečih sestavnih delov parka.
- Določi se dopustne nove objekte ali ureditve na območju OPPN.
- Rešitve glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- Dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev.

6.6.2 Varstvo okolja in ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in zavarovanega območja.

Območje OPPN ne sega na območje naravnih vrednot in ekološko pomembno območje, zato predmetno načrtovanje ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotske raznovrstnosti.

Poti ter povezave naj bodo narejene iz peščene frakcije za prepustnost in ohranjanje koreninskih sistemov.

Območje OPPN ne poseže na vodno in priobalno zemljišče. Prav tako ne posega na druga zavarovana območja v povezavi z Zakonom o vodah. Območje se nahaja samo na vodovrelčnem območju, na katerega pa predvideni posegi ne bodo vplivali.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

6.6.3 Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

V času prireditev, dogodkov in podobno je dovoljena prekoračitev mejnih vrednosti ravni hrupa.

6.6.4 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka.

6.6.5 Odpadki

Zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov se mora izvajati v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

6.6.6 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

6.6.7 Varstvo pred požarom

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.

Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko interventne poti (osrednja komunikacijska pot) znotraj območja OPPN.

6.7 Etapnost

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne.

7 POVZETEK ZA JAVNOST