



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0007/2019-33 (740)

Datum : 10. 5. 2022

MESTNEMU SVETU

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 26. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

GRADIVO PRIPRAVIL: Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor in izdelovalec prostorskega akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Murska Sobota

NASLOV: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu – I. obravnava**

POROČEVALEC: Bernardka Ryan, višja svetovalka za prostor in okolje

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme stališča do pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu**
- 2. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu v I. obravnavi.**

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu (z obrazložitvijo členov)
- Stališča do pripomb na dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR2 "Za graditi" v Krogu

GRAFIČNI DEL:

- Izsek iz grafičnega dela OPN
- Ureditvena situacija
- Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture
- Prikaz nove parcelacije

PRILOGE:

- Obrazložitev postopka priprave prostorskega akta
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Elaborat ekonomike

Na podlagi 119. člena v povezavi z 289. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na __. seji dne __. _____ 2022, sprejel

Obrazložitev:

V skladu z določilom prvega odstavka 50. člena Zakona o urejanju prostora /ZUreP-2/ je občina pristojna za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena na območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. V skladu z določbami 119. člena ZUreP-2 občinski svet (v našem primeru mestni svet) sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom. Zakon o lokalni samoupravi /ZLS/ določa, katere izvršne naloge oz. zadeve javnega pomena samostojno opravlja občina. 21. člen ZLS določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja med drugim tudi naloge s katerimi načrtuje prostorski razvoj in v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov. V določbah 29. člena ZLS pa je opredeljeno, da je občinski svet (v našem primeru mestni svet) najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine in v okviru svojih pristojnosti sprejema med drugim tudi odloke. Nadalje 17. člen Statuta Mestne občine Murska Sobota dodeljuje pristojnost Mestnemu svetu, da sprejema v okviru svojih pristojnosti odloke in med drugim prostorske akte.

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR2 »Za ogradi« v Krogu

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 »Za ogradi« v Krogu, identifikacijska številka 2256 (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o. iz Murske Sobote, pod številko OPPN-1/20.
- (2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira naziv novega prostorskega akta, določa podlage za pripravo OPPN, določa kaj je predmet predmetnega OPPN ter definira identifikacijsko številko v zbirki prostorskih aktov ter načrtovalca predmetnega akta.

2. člen

(vsebina Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del OPPN načrta vsebuje besedilo odloka in sicer:
 - območje OPPN,
 - prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN,
 - umestitev načrtovane ureditve v prostor,
 - pogoji in merila za parcelacijo,
 - priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
 - rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine,
 - rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
 - rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 - pogoji glede varovanje zdravja ljudi,

- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev,
- končna določila.

(3) Grafični del OPPN načrta vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|------------|
| (1) Izsek iz grafičnega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve | m 1 : 2000 |
| (2) Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | m 1 : 1000 |
| (3) Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | m 1 : 1000 |
| (4) Ureditvena situacija | m 1 : 1000 |
| (5) Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo | m 1 : 1000 |
| (6) Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, | m 1 : 1000 |
| (7) Prikaz nove parcelacije | m 1 : 1000 |

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vsebino in obliko prostorskega akta skladno z 51. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter s 16., 17. in 18. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

3. člen (spremljajoče gradivo)

Spremljajoče gradivo OPPN je:

- (1) izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- (2) prikaz stanja prostora,
- (3) izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- (4) obrazložitev in utemeljitev akta,
- (5) povzetek za javnost,
- (6) odločba glede celovite presoje vplivov na okolje in
- (7) elaborat ekonomike.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira priloge OPPN. Navedba spremljajočega gradiva OPPN je v skladu z 52. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

2. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4. člen (območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Ureditveno območje zajema nepozidana stavbna zemljišča, ki ležijo na vzhodni strani osrednjega dela naselja in so namenjena stanovanjski gradnji. Območje OPPN zajema enoto urejanja prostora KR 2 glede na OPN, z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine).
- (2) Območje OPPN obsega površino v izmeri 41510,53 m² oziroma 4,15 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 2153, 2154, 2161, 2163, 2168, 2169, 2176, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, vse k. o. Krog. Po dejanski rabi so kmetijske in travniške površine.
- (3) Območje OPPN je v OPN predvideno za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira in natančno opisuje območje, kjer se bodo izvajali posegi v prostor. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

3. PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

5. člen (načrtovana prostorska ureditev)

Z OPPN se načrtuje:

- ureditev 44 gradbenih parcel za eno- ali dvostanovanjsko gradnjo,
- gradnja novih in razširitev obstoječih dostopnih cest na obstoječo občinsko cesto,
- gradnja priključkov na kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter ostalih gradbenih inženirskih objektov pod pogoji in zahtevami posameznega upravljavca.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vrste ureditev, ki jih je dopustno načrtovati v predmetnem območju. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

4. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

6. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja na nepozidanem delu vzhodno od osrednjega dela naselja. Na severozahodni in jugozahodni strani je območje omejeno z obstoječo pozidavo, na severovzhodnem in jugovzhodnem delu s kmetijskimi zemljišči.
- (2) Območje OPPN leži na območju zelo redkih poplav (območje 500-letnih poplav). Na območju OPPN se pojavljajo fluvialne oziroma rečne poplave in pluvialne oziroma deževne poplave, ki so opredeljene na modelirani opozorilni karti poplav za porečje reke Ledave. Drugih varstev in omejitev na območju ni.
- (3) Predvidena prostorska ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zaščite okolja in drugega varstva.
- (4) Vplivno območje predvidenih ureditev je območje OPPN in koridorji priključnih vodov gospodarske javne infrastrukture, ki potekajo v javnih prometnih površinah.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vplive načrtovanih ureditev na sosednja zemljišča med samo gradnjo in po njej. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

4.2. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

7. člen (rešitve načrtovanih objektov in površin)

- (1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.
- (2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opiše način umestitve načrtovanih objektov v prostor. Navedba vsebin je v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

4.3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

8. člen (vrste dejavnosti)

- (1) Območje OPPN se razdeli na 44 novih zemljiških parcel namenjenih gradnji stanovanjskih objektov s poslovnimi, trgovskimi ali storitvenimi dejavnostmi ter na zemljiške parcele za grajeno javno dobro namenjene gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti se ne smejo izvajati v samostojnem objektu, temveč le v sklopu stanovanjskega objekta in ne smejo presegati deleža stanovanjske namembnosti.
- (3) Kmetijska dejavnost se lahko izvaja le v primeru, da gre za obstoječo vrsto kmetijske dejavnosti, pri čemer se obseg oziroma zmogljivost dejavnosti ne sme povečati.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vrste dejavnosti, ki jih je dopustno načrtovati znotraj predmetnega območja. Navedba vsebin je v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

9. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- nadomestna gradnja,
- legalizacija objekta,
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vrste gradenj in drugih posegov, ki jih je dopustno načrtovati znotraj predmetnega območja. Navedba vsebin je v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

10. člen (vrste objektov glede na namen)

- (1) V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov glede na namen:
 - 11 Stanovanjske stavbe:
 - 11100 enostanovanjske stavbe (razen počitniških hišic in vrstnih hiš),
 - 11210 dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš);
 - 12 Nestanovanjske stavbe pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije:
 - 122 poslovne in upravne stavbe
 - 12203 druge poslovne stavbe

- 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe (samo butiki in prodajne galerije, samostojne prodajalne),
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic);
 - 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
 - 12420 garažne stavbe;
 - 127 druge nestanovanjske stavbe:
 - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (samo kot pomožni oz. pripadajoči objekt);
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice),
 - 21 Objekti prometne infrastrukture:
 - 211 ceste;
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
 - 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (samo ograje);
 - 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.
- (2) Ne glede na prvi odstavek tega člena, je gradnja dvojčkov dopustna le na zemljiških parcelah, ki so v grafičnem delu OPPN označene s št. 19–42.
- (3) Obstoječe kmetijske objekte je dovoljeno rekonstruirati v obstoječi namembnosti.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opredeljuje in določa vse vrste objektov glede na namen, ki bi se v območju lahko gradile. Navedba vsebin je v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007). Klasifikacija objektov je skladna s Tehnično smernico TSC-V-006:2018 Razvrščanje objektov, MOP.

11. člen (lega, velikosti in oblikovanje objektov)

- (1) Stanovanjske stavbe:
- lega: obvezni odmiki so prikazani v grafičnem delu OPPN v ureditveni situaciji z gradbeno linijo. Gradbena linija je črta, ki označuje tlorsko projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljen fasadna ravnina stavbe. Pri umestitvi objektov se morata upoštevati obcestna in stranska gradbena linija. Faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.
 - Objekti št. 1–5 morajo biti najmanj 2,0 m odmaknjeni od parcelne meje sosednjega zemljišča.
 - Objekti št. 6–15 morajo biti oddaljeni 8,0 m od parcelne meje grajenega javnega dobra (najbolj izpostavljeni deli objekta). V primeru še neodmerjene ceste pa od zunanega roba načrtovane ceste, prikazane v ureditveni situaciji. Ostali odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč morajo biti minimalno 2,0 m.
 - Objekti št. 16–42, ki imajo načrtovan dostop do parcele na jugozahodni strani moraj biti od parcelne meje grajenega javnega dobra odmaknjeni 8,0 m (najbolj izpostavljeni deli objekta), objekti, ki pa imajo dostop do ceste na severovzhodni strani pa morajo biti od parcelne meje grajenega javnega dobra odmaknjeni 6,0 m (najbolj izpostavljeni deli objekta). V primeru še neodmerjene ceste pa od zunanega roba načrtovane ceste, prikazane v ureditveni situaciji. Ostali odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč morajo biti minimalno 2,0 m ali so definirani z gradbeno linijo.
 - Objekta št. 43–44 morata biti oddaljena 3,5 m od parcelne meje grajenega javnega dobra (najbolj izpostavljeni deli objekta). V primeru še neodmerjene ceste pa od zunanega roba načrtovane ceste, prikazane v ureditveni situaciji. Ostali odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč morajo biti minimalno 2,0 m.
 - Na parceli s parc. št. 2628 in delih parcel s parc. št. 2631, 2632, 2633, 2635 in 2459 je možna gradnja znotraj površin za razvoj stavbe označenih v grafičnem delu OPPN.

Dopustna je gradnja dodatne stanovanjske stavbe ob dodatni parcelaciji območja in upoštevanju vseh pogojev. Minimalni odmik od dodatne parcelne meje znotraj površin za razvoj stavbe mora biti 2,0 m. V primeru dodatne stanovanjske stavbe se morajo upoštevati tudi dodatne gradbene linije. Dodatnih gradbenih linij se ne upošteva v primeru dozidava oziroma prizidava obstoječega objekta.

- tlorisni gabarit: poljuben,
 - višinski gabariti: P+1 ali P+M. Objekti ne smejo biti podkleteni. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,50 m nad koto obstoječega terena.
 - streha: dvokapne, enokapne in ravne strehe ter njihove kombinacije. Dvokapne morajo imeti naklone od 30° do 45°. Dovoljene so tudi frčade.
 - fasada: poljubna.
- (2) Gradbeno inženirski objekti:
- lega: na celotnem območju OPPN,
 - velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu,
 - oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.
- (3) Pomožni in pripadajoči objekti:
- lega: najmanj 2,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo, ki meji na dostopno cesto. Ograja in objekti do višine 0,5 m, se lahko gradijo na mejo sosednjega zemljišča, razen na tisto, ki meji na cesto.
 - velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih in medsoseskkih parcelnih mejah pa do 1,60 m.
 - streha: vsi tipi streh.
 - oblikovanje: poljubno.
- (4) Ne glede na prvi odstavek tega člena, se v primeru gradnje dvojčkov na zemljiških parcelah označenih s št. 19–42 pri umestitvi objektov upošteva le obcestna gradbena linija, v primeru gradnje samostojnih hiš pa obe gradbeni liniji.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opredeljuje in določa oblikovanje objektov, gabarite, lego objektov. Navedba vsebin je v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

12. člen
(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.
- (2) V okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira pogoje glede ureditve zunanjih utrjenih ter zelenih površin. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

5. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

13. člen
(parcelacija)

- (1) Predvidene parcele objektov so določene glede na potrebe in lastnosti prostora, smiselno upoštevajoč obstoječo strukturo naselja in dostopnost.
- (2) Velikost in oblika novih zemljiških parcel, na katerih so stavbe ali se bo na njih izvajala gradnja, je razvidna iz grafičnega prikaza.
- (3) Parcelacija je vzporedna na nove dovozne poti. Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste ali z individualnega zasebnega priključka. Priključki na javno cesto morajo biti varni in urejeni v skladu s predpisi o javnih cestah.
- (4) Dovoljeno je združevanje parcel. Dovoljeno je tudi odstopanje novih parcelnih mej za največ skupno 3 m, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Regulacijski elementi (lega, odmiki...) se prilagodijo novi parcelni meji.
- (5) Na zemljiških parcelah označenih s št. 16–18 je ne glede na prejšnji odstavek dopustno odstopanje od južne parcelne meje za več kot 3 m, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele.
- (6) Ne glede na prvi in četrti člen je v primeru gradnje dvojčkov dopustno zemljiške parcele označene s št. 19–42 dodatno razparcelirati, da bodo objekti imeli zagotovljeno lastno zemljiško parcelo in lasten dostop in dovoz z javne ceste.
- (7) Na območju parcele s parc. št. 2628 in delih parcel s parc. št. 2631, 2632, 2633, 2635 in 2459, kjer je območje gradnje določeno s površino za razvoj stavbe je, v primeru gradnje ločenega stanovanjskega objekta, dopustna dodatna parcelacija ob upoštevanju pogojev iz 10. člena (faktor zazidanosti, dodatne gradbene linije, minimalni odmiki od sosednjih parcelnih mej).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede gradbene parcele in parcelacije. Določba je v skladu z 37. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

6. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (splošni pogoji)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN.
- (2) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem.
- (3) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.
- (4) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa splošne pogoje glede priključevanja načrtovanih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. Povzeta so določila iz smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

15. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Na jugozahodnem delu območja poteka asfaltirana cesta (Murnova ulica), na severovzhodnem pa makadamska poljska pot kot še nekategoriziran krak Murske ulice, ki zagotavljata dostop do območja urejanja za prebivalce.
- (2) Na obravnavanem območju se uredijo nove ceste, tako da se vsaki parceli zagotovi dostop.
- (3) Dopustna so odstopanja od širine ceste prikazane v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju 36. člena tega odloka.
- (4) Pri predvidenih dostopnih cestah je potrebno upoštevati:

- vso veljavno zakonodajo,
- zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
- preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede poteka cest, priključevanja območja na javno cestno omrežje in drugih prometnih ureditev v skladu s predpisi, ki urejajo področje prometa. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ter predpisi, ki urejajo področje prometa.

16. člen (mirujoči promet)

- (1) Mirujoči promet je v območju predviden v garažah in na zunanjih parkirnih površinah.
- (2) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet
11100 – enostanovanjske stavbe 11210 – dvostanovanjske stavbe	Dve (2) PM na enoto.
12203 – druge poslovne stavbe	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene, za delo s strankami dodatnih 20–50 % PM.
12301 – trgovske stavbe	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene in 2 PM za stranke.
12304 – stavbe za storitvene dejavnosti	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene in 2 PM za stranke.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede zagotavljanja potrebnih površin za mirujoči promet. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ter področnimi predpisi, ki urejajo področje mirujočega prometa.

17. člen (peš in kolesarski promet)

- (1) V območju OPPN so predvidene pohodne površine za pešce. Pohodne površine so širine 1,5 m. Na novi glavni povezavi, ki se navezuje na Murnovo ulico so predvidene pohodne površine na obeh straneh ceste, na ostalih pa le na eni strani.
- (2) Za kolesarski promet niso predvidene ločene prometne površine.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede zagotavljanja potrebnih površin za peš in kolesarski promet. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ter področnimi predpisi, ki urejajo področje prometa.

18. člen (oskrba z vodo)

- (1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca.
- (2) Vodovodno omrežje predvideno za stanovanjsko sosesko je možno priključiti na primarni vodovod, ki poteka na zahodni in južni strani predmetnega območja obdelave. Predvidijo se sekundarni vodi PE fi 110 in PE fi 63.
- (3) Za vsak objekt je potrebno predvideti samostojni vodovodni priključek, izveden z odcepitvijo iz predvidenega sekundarnega vodovoda in sicer 1 m v zemljišče parcele, ta mora biti na zemljišču zazidalne parcele zaključen z vodomernim jaškom.

- (4) Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede oskrbe z vodo iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja oskrbe z vodo. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

19. člen
(odvod padavinskih voda)

- (1) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) prvotno zbira v zbiralnikih deževnice, višek pa odvaja v ponikovalnice na lastni parceli.
- (2) Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih javnih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede odvodnje padavinskih vod skladno s področnimi predpisi. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

20. člen
(odvod fekalnih voda)

- (1) Ob novih dovoznih cestah se uredi nova fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.
- (2) Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsaj posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje.
- (3) V fekalno kanalizacijo je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Eventualne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede odvodnje komunalnih odpadnih vod skladno s področnimi predpisi. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

21. člen
(oskrba z električno energijo)

- (1) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter na podlagi strokovne podlage Ureditev EE omrežja na območju OPPN za stanovanjsko območje KR2 »Za Ogradi« v Krogu, št. 48/22-MS-SP, Elektro Maribor d. d.
- (2) Za izvedbo napajanja območja je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo KROG MURNOVA na parc. št. 2445 in nov SN kablovod za potrebe vključitve nove transformatorske postaje v obstoječe srednjenapetostno omrežje. Do predvidenih gradbenih parcel se mora izvesti nov nizkonapetostni razvod 0,4 kV.
- (3) Predvidene gradbene parcele št. 1-5 bodo napajani z električno energijo iz obstoječe TP 20/0,4 kV KROG 2 (t-873).
- (4) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

- (5) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.
- (6) Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede oskrbe z električno energijo na podlagi smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja energetike. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

22. člen **(plinovodno omrežje)**

- (1) V neposredni bližini območja OPPN poteka distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 23 mbar. Na južni strani po Murnovi ulici poteka odsek P-7-PE125, zahodno po Murski ulici pa odsek P-8-PE180 in P-9-PE225.
- (2) Za energetske oskrbe območja OPPN za ogrevanje z zemeljskim oziroma v bodoče tudi z obnovljivim plinom se predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko omrežje. Priključitev se predvidi kot krožna zanka. Na južnem delu območja se predvidi povezava na odsek P-7-PE125, na severnem pa povezana na P-8-PE180.
- (3) Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.
- (4) Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja.
- (5) Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Upoštevati se mora pravilnik o tehničnih pogojih graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar.
- (6) Varovan pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemeljski pas, ki v širini 5 m poteka na vsako stran plinovoda, merjeno od njegove osi. V pasu 2,5 m na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede oskrbe s plinom na podlagi smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja energetike. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

23. člen **(telekomunikacije)**

- (1) Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo telekomunikacijske kabelske kanalizacije in ustreznega telekomunikacijskega omrežja (v nadaljevanju: TK). Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje upravljalca k projektnim rešitvam.
- (2) Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega TK omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito, prestavitev ali razširitev TK omrežja. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede upravljalec TK omrežja.
- (3) Na območju predvidenih dostopnih cestah je v bankinah predviden TK koridor (TK trase s TK jaški). Za dopolnitev TK omrežja je potrebno pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija. Izvedena TK kabelske kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov v sistem.
- (4) Za potrebe stanovanjskih parcel se mora sprojektirati:

- do posamezne stavbe cev alk. fi 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi in
- v dovodni cesti enocevna oziroma dvocevna TK kanalizacija (cev alk. fi 63 mm) z ustreznimi TK jaški fi 60 cm in predvidenimi TK cevmi od predvidenih TK jaškov na vsako parcelo. TK cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem TK jašku.

(5) Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede ureditve elektronskega komunikacijskega omrežja iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

24. člen **(ravnanje s komunalnimi odpadki)**

- (1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.
- (2) Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

25. člen **(javna razsvetljava)**

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede ureditve javne razsvetljave iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen **(varstvo kulturne dediščine)**

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje, nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni registriranih enot kulturne dediščine, da pa je pri vseh posegih v zemeljske plasti potrebno upoštevati splošni arheološki varstveni režim skladno s predpisi iz področja ohranjanja in varstva kulturne dediščine ter izdanimi smernicami ZVKD.

8. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

27. člen (ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to so zavarovana območja in območja predlagana za zavarovanje, območja Natura 2000, naravne vrednote, območja pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembna območja.
- (2) Na območju OPPN ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da je na obravnavanem območju ni opredeljenega posebnega varstvenega režima narave, zato odlok ne predvideva posebnih usmeritev.

28. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja.
- (2) Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.
- (3) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za varstvo voda in podtalnice v skladu z Zakonom o voda (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) ter skladno s smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora (DRSV).

29. člen (varstvo zraka)

- (1) Odvod zraka iz sanitarnih prostorov je treba speljati nad strehe objektov.
- (2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.
- (3) V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.
- (4) Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivnejšimi dejavnostmi, ki povzročajo prekomerne emisije v zrak, se upošteva vse predpise, ki urejajo varstvo zraka.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varovanja zraka v času gradnje in na sploh. Zapisani pogoji so skladni z določili Uredbe o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15 in 66/18).

9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

30. člen (obramba)

Na območju OPPN ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanja dejavnosti obrambe.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opredeljuje, da na območju urejanja ni potrebnih posebnih rešitev za dejavnosti obrambe, kar je skladno s prejetim mnenjem Ministrstva za obrambo.

31. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Območje OPPN ni v erozivnem ali plazovitem območju, nahaja pa se na območju zelo redkih poplav (območje 500-letnih poplav). Glede na dopustne dejavnosti v območju OPPN ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.
- (2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje gradnje z vidika varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Navedbe so v skladu z Zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in so povzete iz smernic Uprave RS za zaščito in reševanje.

32. člen **(varstvo pred požarom)**

- (1) Požarno varstvo vseh objektov na območju OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila in gasilce morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi standardi in predpisi ali usklajeni z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardi in predpisi. Do vseh objektov mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom. Delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila in gasilce se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih.
- (3) Na območju OPPN se zagotovi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgradi se hidrantsko omrežje z ustreznim številom hidrantov za zagotavljanje zadostne količine požarne vode v skladu s veljavnimi standardi in predpisi.
- (4) Zagotoviti je treba zadostne odmike od mej parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za zagotavljanje varstva pred požarom. Določbe so v skladu s 37. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17), skladne s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ter s področnimi predpisi in smernicami, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora.

10. POGOJI GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

33. člen **(varovanje zdravja)**

- (1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj:
 - dne 21. 12. najmanj 1 uro,
 - dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.
- (2) Z vgradnjo sodobnih materialov mora biti zagotovljeno varstvo pred prekomernim hrupom, z orientacijo stavb pa omogočena zasebnost na posamezni parceli in v stanovanjski enoti. Dopustna mejna raven hrupa:
 - II. območje: L_{noč} = 45 (dBA), L_{dvn} = 55 (dBA).
- (3) Na podlagi predpisov o hrupu v naravnem in življenjskem okolju in predpisov o ocenjevanju hrupa v okolju se območje uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varovanja zdravja – glede minimalne osončenosti ter varstva pred prekomernim hrupom. Stopnja varstva pred hrupom je opredeljena na podlagi strokovne podlage Določitev območij varstva pred hrupom v Mestni občini Murska Sobota ter Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

34. člen **(tehnični pogoji gradnje objektov)**

- (1) Pri gradnji in prenovi objektov se pri razmestitvi objektov na posamezni parceli upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotrno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije.
- (2) Pri tem se prednostno uporablja obnovljive vire energije (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi).
- (3) Priporoča se izraba padavinske vode za sanitarne namene.
- (4) Pri projektiranju objektov in visokih naprav se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g]. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa tehnične pogoje sodobne gradnje, predvsem glede energetske učinkovitosti načrtovanih stavb kot to izhaja iz predpisov, ki urejajo področje energetike - Energetski zakon (EZ-1) (Uradni list RS, št. 60/19 – UPB, 65/20, 158/20 – ZURE in 121/21 – ZSROVE).

11. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH

35. člen **(etapnost)**

- (1) Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega Odloka izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.
- (2) Gradnja cestne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.
- (3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred začetkom stanovanjskih objektov in cestne ter komunalne infrastrukture ter nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.
- (4) Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede gradbene parcele in parcelacije. Določba je v skladu z 37. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

12. Odstopanja

36. člen **(odstopanja)**

- (1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.
- (2) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke,

- prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov.
- (3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.
- (4) Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa dopustna odstopanja glede infrastrukturnih ureditev ter glede umeščanja načrtovanih objektov. Določbe so v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2).

13. KONČNA DOLOČILA

37. člen (hramba in vpogled)

OPPN se hrani in je na vpogled javnosti pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

Obrazložitev:

Določba glede hrambe in možnosti vpogleda v OPPN je v skladu z 51. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2).

38. člen (veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Obrazložitev:

V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-UPB (Uradni list RS št. 49/2010) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

ID številka v zbirki PA: 2256

Številka: 3505-0007/2019-33 (740)

Murska Sobota, dne __. __. 2022

župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

Mestna občina
MURSKA SOBOTA



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA STANOVANJSKO OBMOČJE KR2 "ZA OGRADI" V KROGU

- **STALIŠČA DO PRIPOMB** -

V Murski Soboti, maj 2022

STALIŠČA DO PRIPOMB NA DOPOLNJEN OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO OBMOČJE KR2 "ZA OGRADI" V KROGU

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je potekala od **28. marca do 28. aprila 2022**. Gradivo je bilo na voljo na ogled v Vaško kulturnem domu Krog ter na spletni strani občine <https://www.murska-sobota.si/razpisi/javna-razgrnitev-dopolnjenega-osnutka-odloka-o-obcinskem-podrobnem-prostorskem-nacrtu-za>.

V času javne razgrnitve je bila v sredo, **13. aprila 2022** ob 16.00 uri v Vaško kulturnem domu v Krogu izvedena **javna obravnava**. Na javni obravnavi je bilo skupaj s predstavniki Mestne občine Murska Sobota ter izdelovalca OPPN ZEU d.o.o. 14 udeležencev.

V razpravi je bilo zastavljenih nekaj vprašanj glede oblikovanja stavb, glede umeščanja dostopnih cest ter izvedbe nove parcelacije, ki bo določena s sprejemom OPPN. Podano je bilo tudi vprašanje, kako je glede možnosti razlastitve v primeru, če se lastnik ne odloči za prodajo ter glede možnosti zamenjave parcel (lastnik bi svoja zemljišča zamenjal za zemljišča v občinski lasti v enaki kvadraturi zaradi navezave z domačijo). Na zastavljena vprašanja so bili na javni razpravi podani odgovori oziroma pojasnila, ki pa ne pomenijo sprememb glede določil odloka.

Do vseh podanih pripomb in predlogov v času javne razgrnitve so v nadaljevanju podana stališča z obrazložitvijo.

1. PRIPOMBA (ustna pripomba iz javne obravnave)

Pripombodajalka je izrazila skrb, da bi lahko bilo za prebivalce nove stanovanjske soseske moteče to, da lastnik parcel št. 2635, 2636 in 2637, vse k. o. Krog, svoje parcele ne želi prodati oziroma je nameniti gradnji, temveč želi na njih še naprej kmetovati. Tudi drugi prisotni so bili enakega mnenja in predlagajo, da se z odlokom omeji kmetovanje na teh parcelah, v smislu, da se na parcelah znotraj območja OPPN na kak način omeji intenzivno kmetijsko pridelavo rastlin oziroma rejo živali.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

Glede vrste objektov dopolnjen osnutek v 9. členu že omejuje oziroma ne dopušča gradnjo večine nestanovanjskih kmetijskih stavb. Dovoljenja je le gradnja drugih nestanovanjskih kmetijskih stavb in sicer le kot pomožni oziroma pripadajoči objekti z oznako 12714. Gradnja hlevov (12712 – stavbe za rejo živali), krmišč, gnojišč, napajalnih korit, hlevskih izpustov (24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti) ali podobnih objektov znotraj območja OPPN ni dopustna. Dovoljena je le rekonstrukcija obstoječih kmetijskih objektov v obstoječi namembnosti.

Glede dopustnih dejavnosti se 7. člen odloka OPPN v predlogu dopolni. Doda se tretji odstavek, ki kmetijsko dejavnost dopušča le v primeru, da gre za obstoječo vrsto kmetijske dejavnosti in da se obseg oziroma zmogljivost dejavnosti ne sme povečati.

Gnojenje in uporaba fitofarmacevtskih sredstev ni predmet OPPN, saj ne predstavlja dejavnost, ki je povezana z gradbenimi ali sorodnimi predpisi. Tovrstne dejavnosti kot tudi druge kmetijske dejavnosti so omejene z drugimi področnimi predpisi kot npr. Pravilnik o pravilni uporabi fitofarmacevtskih sredstev (Uradni list RS, št. 71/14, 28/18 in 56/22). Kljub temu pa se morajo stanovaljci nove soseske zavedati, da bodo v podeželskem okolju na robovih naselij vedno lahko nastali konflikti med stanovaljskim območjem in kmetijsko dejavnostjo.

Občina lastnika zasebnih zemljišč ne more prisiliti, da zemljišča proda oziroma da na njih več ne izvaja obstoječe kmetijske dejavnosti. Spodbuda za stanovanjsko gradnjo se lahko uredi z različnimi finančnimi ukrepi kot je npr. davek na nepremičnine ali plačilo takse za nepozidano stavbno zemljišče po izgradnji komunalne opreme zemljišč.

2. PRIPOMBA (ustna pripomba iz javne obravnave)

Pripombodajalc je predlagal, da se na parceli št. 2628 k.o.Krog, kjer že stoji objekt, v odloku omogoči znotraj te gradbene parcele gradnja še enega objekta.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

V grafičnem delu OPPN se je na predmetno parcelo dodatno zarisalo območje – površine za razvoj stavbe. Znotraj te površine je možna gradnja novega objekta ob upoštevanju ostalih določil odloka. V odloku se je zato temu ustrezno dopolnilo besedilo v 10. členu (lega, velikost in oblikovanje objektov) ter v 12. členu (parcelacija). Pri umestitvi novega objekta je potrebno upoštevati obcestni gradbeni liniji, minimalni odmik načrtovanega objekta od parcelne meje sosednjih zemljišč, ki znaša 2 m, faktor zazidanosti do 0,4 ter izpolnjevanje bistvenih zahtev za gradnjo objektov predvsem glede osončenosti in požarne varnosti.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



Predlog

3. PRIPOMBA (pisna pripomba vsebinsko združena s podano ustno pripombo na javni obravnavi)

Pripombodajalec je izrazil nestrinjanje s pripravljenim planom prometne infrastrukture in 15. členom Odloka o OPPN, v katerem je predvideno, da novo načrtovana cesta poteka po njegovem zemljišču na parceli s parc. št. 2643 k. o. Krog, saj bi s takšnim posegom bil oškodovan za gradbeno parcelo. Opomnil je tudi na to, da ima MOMS na območju OPPN v lasti nekaj parcel, na katerih se lahko načrtuje prometna infrastruktura. V primeru neupoštevanja pripombe glede premestitve prometne infrastrukture, predlaga zamenjavo zemljišča po velikosti z enim izmed občinskih zemljišč, npr. s parcelo s parc. št. 2452 k. o. Krog.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se ne upošteva.

Pripombodajalec je lastnik parcele s parc. št. 2643 k. o. Krog, po kateri v južnem delu poteka načrtovana nova cesta, ki bo zagotovila dostop šestim oziroma osmim gradbenim parcelam (odvisno od umestitve dovoza). Z načrtovano cesto se tako zagotavlja tudi dostop do 3 novih gradbenih parcel, ki bodo s predvideno parcelacijo nastale iz parc. št. 2643 k.o. Krog.

Pri načrtovanju novih območij poselitve je potrebno upoštevati splošna urbanistična pravila, racionalno izrabo prostora in v čim večji meri upoštevati želje vseh lastnikov zemljišč v območju OPPN. Pri načrtovanju nove parcelacije se je bilo potrebno "izogniti" parcelam s parc. št. 2635, 2636 in 2637, vse k.o. Krog, katere so v lasti lastnika, ki teh parcel ne namerava nameniti za gradnjo, ampak bo na njih še naprej zelo verjetno izvajal obstoječo kmetijsko dejavnost (njive).

V kolikor bi se cesta umestila južneje na parcelo s parc. št. 2640 k. o. Krog, ki je v lasti občine, na preostalem delu parcel s parc. št. 2639 in delih parcel s parc. št. 2638 in 2641 vse k. o. Krog, ne bi mogli zagotoviti zadosti prostora za oblikovanje smiselnih gradbenih parcel, ki omogočajo umestitev objektov v skladu z bistvenimi zahtevami za gradnjo objektov.

Načrtovane ceste zagotavljajo racionalno izrabo prostora. Glavna povezovalna cesta v smeri SV -JZ ter južni krak ceste sta načrtovani na občinskih zemljiščih. Preostala dva kraka cest potekata po zasebnih zemljiščih. Predvideno je, da Mestna občina Murska Sobota zemljišča za potrebe ceste odkupi skladno s cenitvijo.

4. PRIPOMBA (pisna pripomba vsebinsko združena s podano ustno pripombo na javni obravnavi)

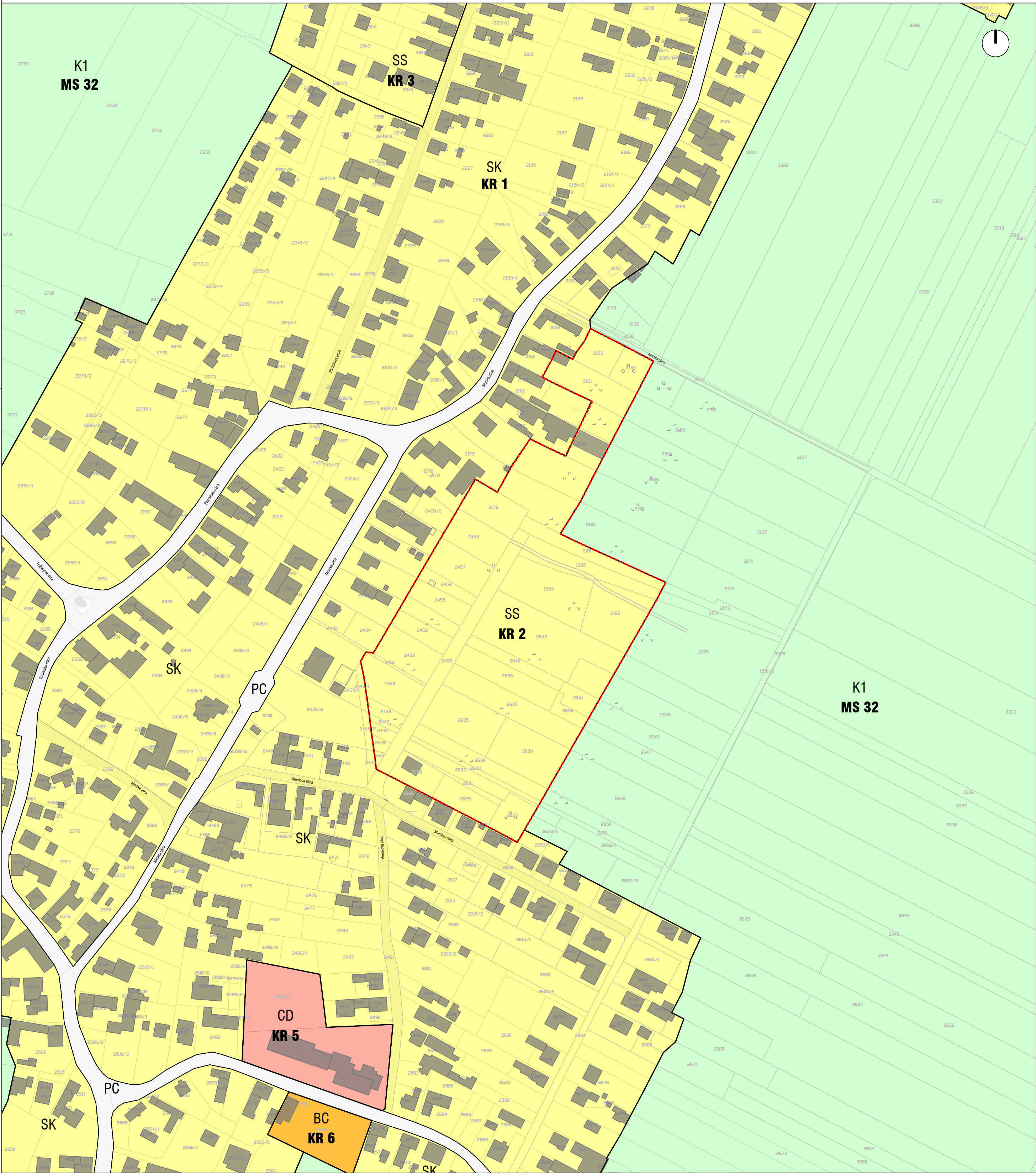
Pripombodajalec je izrazil nestrinjanje s predvideno parcelacijo zemljišč in 12. členom Odloka o OPPN v skladu s katerim, bi se dve samostojni gradbeni parceli, ki sta sedaj v lasti dveh različnih lastnikov z novo parcelacijo morali združiti v eno enotno gradbeno parcelo in bi bila tako lastnika po novem skupaj. Ker nima interesa postati solastnik in je prepričan, da so enakega mnenja tudi ostali lastniki parcel na območju OPPN, bi dogovor med lastniki glede združitve parcel predstavljal velik problem, saj bi na koncu eden izmed lastnikov ostal brez gradbene parcele. Izrazil je tudi, da bi s predvideno novo parcelacijo posegli tudi v njegovo drugo parcelo, parcelo s parc. št. 2632 k. o. Krog, v velikosti 795 m², katera bi se v skladu z OPPN razdelila na 3 ločene parcele. Tudi pri tej delitvi vidi težavo, saj bo v primeru prodaje, moral svojo parcelo prodati 3 različnim lastnikom. Meni, da bo s potencialnimi lastniki zelo težko dosegel takšen dogovor, vse skupaj pa bo vplivalo tudi na prodajno ceno, ki bo posledično bistveno nižja.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: *Pripomba se ne upošteva.*

Pri načrtovanju zasnove gradbenih parcel in nove parcelacije je bila v prvi vrsti upoštevana smotrna izraba prostora ter izhodiščno parcelno stanje. Ceste in nova javna gospodarska infrastruktura so v veliki meri načrtovane po občinskih zemljiščih, preostalo območje se je čim bolj enakomerno razdelilo na 44 gradbenih parcel. Pri tem se je v veliki meri upoštevala obstoječa parcelacija, tako da je kar nekaj parcelnih mej ostalo enakih. Občina bo izvedla postopke za parcelacijo tistih parcel, ki bodo postale javno dobro, torej parcelacijo parcel za potrebe izvedbe dostopnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture. V delih, kjer pa bodo za vzpostavitev novih gradbenih parcel potrebne delitve ali združevanja obstoječih parcel, pa se bodo morali lastniki sami dogovoriti med seboj, saj občina ne more parcelirati zasebnih zemljišč.

Obstoječa parcelacija izhaja iz obstoječe kmetijske dejavnosti in ne izpolnjuje zahtev za vzpostavitev gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo. Potrebna je torej nova parcelacija in s tem združevanje in deljene obstoječih parcel. Parcela s parc. št. 2632 k. o. Krog je glede na obliko zelo dolga in ozka in kot samostojna parcela ne dopušča gradnje stanovanjskih objektov. Parcela (čeprav je stavbna) torej iz vidika racionalne izrabe prostora ne more funkcionirati kot samostojna gradbena parcela. Parcelo je torej potrebo združiti z drugimi parcelami in jih nato razdeliti v funkcionalno smiselne gradbene parcele.

Občina bo parcele, na katerih je z OPPN načrtovana cesta, odkupila na podlagi uradne ceno, nato pa bo morala zagotoviti precej velika finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme. S tem se bo prodajna cena zemljišč, ki so sedaj sicer stavbna, vendar komunalno neopremljena in na njih gradnja ni možna, povečala. Parcelno stanje seveda lahko po sprejetju OPPN ostane tudi nespremenjeno, torej z obstoječo parcelacijo in v kmetijski rabi, če se lastniki z načrtovano parcelacijo ne strinjajo.



- LEGENDA
- območje OPPN

kataster stavb

katastrski načrt

objekt

nadstrešek

meja enote urejanja prostora

SS
stanovanjske površine

SK
površine podeželskega naselja

CD
druga območja centralnih dejavnosti

BC
športni centri

PC
površine cest

K1
najboljša kmetijska zemljišča

IZSEK IZ GRAFIČNEGA DELA OPN S PRIKAZOM LEGE
PROSTORSKE UREDITVE NA ŠIRŠEM OBMOČJU
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.

Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija

Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: <http://www.zeu.si>

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398		
Pripravielav: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Sodelavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Klavdija VNUK, mag. inž. arh.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu			Grafični načrt: Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju		
Številka:	OPPN-1/20	Identifikacijska številka:	2256	Datum:	maj 2022
Merilo:	1 : 2000	Datum geodet. načrta:	december 2020	Številka lista:	1



LEGENDA

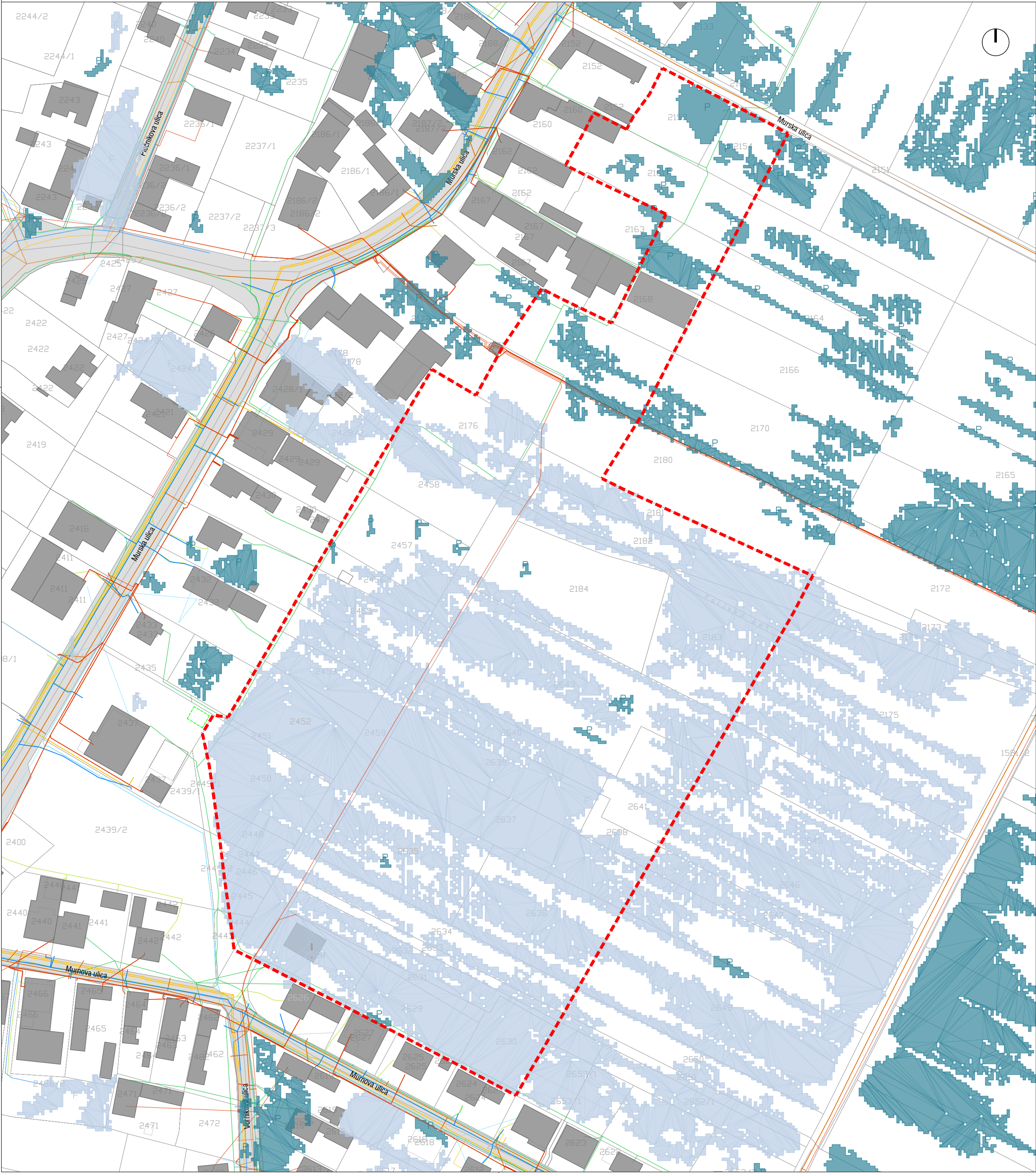
- območje OPPN
- katastrski načrt
- kataster stavb
- objekt
- nadstrešek
- ograja
- kulturna meja
- vrt
- drevo
- kanalizacijski jašek
- telefonska omarica
- telefonski jašek
- transformatorska postaja
- njiva
- travnik
- sadovnjak
- obst. asfaltirana površina
- obst. cesta
- obst. cevovod za pitno vodo
- obst. fekalna kanalizacija
- obst. elektroenergetski vod
- obst. plinovod
- obst. komunikacijski vod - Telemach
- obst. komunikacijski vod - Telekom
- obst. komunikacijski vod - T2

PRIKAZ OBMOČJA OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398		
Pripravielavac: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Sodelavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Klavdija VNUK, mag. inž. arh.		
Naziv: Občinski podroben prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu			Grafični načrt: Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem		
Številka:	Identifikacijska številka:	Datum:	Merilo:	Datum geodet. načrta:	Številka lista:
OPPN-1/20	2256	maj 2022	1 : 1000	december 2020	2



LEGENDA

- območje OPPN
- katastrski načrt
- kataster stavb
- objekt
- nadstrešek
- obst. asfaltirana površina
- obst. cesta
- obst. cevovod za pitno vodo
- obst. fekalna kanalizacija
- obst. elektroenergetski vod
- obst. plinovod
- obst. komunikacijski vod - Telemach
- obst. komunikacijski vod - Telekom
- obst. komunikacijski vod - T2
- fluvialne oziroma deževne poplave
- pluvialne oziroma deževne poplave

PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: <http://www.zeu.si>

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398		
Pripraviel: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Sodelavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Klavdija VNUK, mag. inž. arh.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu			Grafični načrt: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji		
Številka:	OPP-1/20	Identifikacijska številka:	2256	Datum:	maj 2022
Merilo:	1 : 1000	Datum geodet. načrta:	december 2020	Številka lista:	3



LEGENDA

- območje OPPN
- kataster stavb
- katastrski načrt
- obstoječe parcele
- nove parcele
- obcestna gradbena linija
- stranska gradbena linija
- dodatna gradbena linija
- površine za razvoj stavbe
- predviden objekt - predlog
- dostop - predlog
- dovoz - predlog
- obst. asfaltirana površina
- nova asfaltirana površina
- zelenica
- drevesna vegetacija

UREDITVENA SITUACIJA
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: <http://www.zeu.si>

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398		
Pripravielav: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Sodelavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Kladvija VNUK, mag. inž. arh.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu			Grafčni načrt: Ureditvena situacija		
Številka:	Identifikacijska številka:	Datum:	Merilo:	Datum geodet. načrta:	Številka lista:
OPPN-1/20	2256	maj 2022	1 : 1000	december 2020	4



	območje OPPN
	kataster stavb
	katastrski načrt
	parcelacija
	predviden objekt - predlog
	obst. asfaltirana površina
	nova asfaltirana površina
	obst. cevovod za pitno vodo
	obst. fekalna kanalizacija
	obst. elektroenergetski vod
	obst. plinovod
	obst. komunikacijski vod - Telemax
	obst. komunikacijski vod - Telekom
	obst. komunikacijski vod - T2
	nov cevovod za pitno vodo
	nova fekalna kanalizacija
	nova meteorna kanalizacija
	nov elektroenergetski vod
	nov plinovod
	koridor za nove komunikacijske vode

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: <http://www.zeu.si>

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota		Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398	
Pripravielavec: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota		Sodstavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Kladvija VNUK, mag. inž. arh.	
Nadiv: Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu		Grafični načrt: Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture	
Številka: OPPN-1/20	Identifikacijska številka: 2256	Datum: maj 2022	Merilo: 1 : 1000
		Datum geod. načrta: december 2020	Številka lista: 5



- LEGENDA
- območje OPPN
 - kataster stavb
 - katastrski načrt
 - obstoječe parcele
 - nove parcele
 - površine za razvoj stavbe
 - predviden objekt - predlog
 - dostop - predlog
 - dovoz - predlog
 - obst. asfaltirana površina
 - nova asfaltirana površina
 - zelenica
 - drevesna vegetacija
 - dovozna pot za gasilce

PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA OBRAMBO TER VARSTVO
PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z
VARSTVOM PRED POŽAROM
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: <http://www.zeu.si>

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398		
Pripravi/javec: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Sodelavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Kladvija VNUK, mag. inž. arh.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu			Grafični načrt: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom		
Številka:	Identifikacijska številka:	Datum:	Merilo:	Datum geodet. načrta:	Številka lista:
OPPN-1/20	2256	maj 2022	1 : 1000	december 2020	6



LEGENDA

- območje OPPN
- kataster stavb
- katastrski načrt
- obstoječe parcele
- nove parcele

PRIKAZ NOVE PARCELACIJE
DOPOLNJEN OSNUTEK



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Odgovorni prostorski načrtovalec: Tadeja MADJAR STAJNKO, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1398		
PripraviJavec: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota			Sodelavec: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb. Kladvija VNUIK, mag. inž. arh.		
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu			Grafčni načrt: Prikaz nove parcelacije		
Številka:	OPPN-1/20	Identifikacijska številka:	2256	Datum:	maj 2022
Merilo:	1 : 1000	Datum geodet. načrta:	december 2020	Številka lista:	7

Dopolnjen osnutek Odloka o OPPN za
stanovanjsko območje KR 2 "Za Ogradi" v Krogu

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PRAVNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega prostorskega akta poteka na podlagi Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

Podrobni prostorski akti občine morajo biti usklajeni s hierarhično višjim aktom, to je Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava predmetni prostorski akt, opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje spada po določilih 35. člena OPN v enoto urejanja prostora KR 2 s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine.

Skladno z določbami 90. člena SD OPN1 je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno enoto urejanja prostora KR 2 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, oblika objektov pa je lahko bolj svobodna (strehe v naklonu ali ravne). Ugotavlja se, da so vsebine dopoljenega osnutka odloka usklajene s SD OPN1.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Območje urejanja s predmetnim OPPN predstavlja precej veliko zaokroženo območje nepozidanih stavbnih zemljišč na vzhodnem robu naselja Krog v velikosti cca 4,15 ha. Predmetna zemljišča so bila v prostorskem planu v namenski rabi prostora določena kot stavbna že spred sprejemom OPN. Občinski prostorski načrt predpisuje, da je za območje enote urejanja prostora KR 2 potrebno izdelati občinski podrobni prostorski akt (v nadaljevanju OPPN).

Na pobudo Krajevne skupnosti Krog je Mestna občina Murska Sobota v letu 2019 pristopila k izdelavi OPPN, ki bo po sprejetju predstavljal podlago za izvedbo komunalne opreme znotraj območja ter za pridobitev gradbenih dovoljenj za graditev stanovanjskih objektov znotraj bodoče stanovanjske soseske.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotovi Mestna občina Murska Sobota.

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljaivec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

V tabeli so navedena že izvedena dejanja in še potrebne nadaljnje aktivnosti:

25.8.2019	KS Krog na MOMS podala pobudo za izdelavo OPPN
24.9.2019	priprava projektne naloge ter izvedba javnega naročila
27.11.2019	z izbranim načrtovalcem (ZEU d.o.o. Murska Sobota) podpisana pogodba
	načrtovalec pripravi idejno zasnovo območja v variantnih rešitvah ter osnutek izhodišč
28.9.2020 - 9.10. 2020	seznanitev javnosti o možnosti sodelovanja pri pripravi izhodišč
30.9.2020	izvedeno uvodno srečanje z lastniki, predstavitev osnutka izhodišč, možnost podaje predlogov in pripomb na izhodišča
5.2.2021	objava Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 16/21)
10.2.2021	pridobljena ID št. prostorskega akta (izda MOP)
➤	priprava osnutka OPPN
11.2.2021	načrtovalec pripravi gradivo in poda vlogo za pridobivanje konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti vplivov plana na okolje
1.6.2021	načrtovalec poda vlogo na MOP za odločitev o potrebnosti izdelave CPVO
11.10.2021	prejem odločbe MOP o nepotrebnosti izvedbe CPVO (št. 35409-56/2021-2550-6)
➤	priprava dopolnjenega osnutka OPPN
29.12.2021	načrtovalec pripravi gradivo in poda vlogo za pridobitev prvih mnenj k osnutku OPPN
8.3.2022	MOMS na zahtevo Elektro MB naroči strokovno podlago za EE omrežje
21.3.2022	prejem SP za ureditev EE omrežja na območju OPPN
24.3.2022	objava sklepa o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN na spletni strani
28.3.2022 - 28.4.2022	javna razgrnitev
13.4.2022	javna obravnava, Vaško kulturni dom Krog
10.5.2022	priprava stališč do pripomb iz javne razgrnitve
23.05.2022	obrnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
24.05.2022	I. obravnava na seji mestnega sveta in sprejem stališč
	Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine
➤	priprava predloga OPPN
	Načrtovalec pripravi predlog prostorskega akta ter poda vlogo za pridobitev drugih mnenj (končnih mnenj) nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
➤	Sprejem usklajenega predloga OPPN na Mestnem svetu
	obrnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	II. obravnava na seji mestnega sveta
	objava odloka o OPPN v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje predmetnega OPPN obsega naslednje parcele: 2153, 2154, 2161, 2163, 2168, 2169, 2180, 2176, 2458, 2457, 2456, 2455, 2454, 2453, 2452, 2451, 2450, 2448, 2447, 2446, 2445, 2444, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2639, 2638, 2641, 2640, 2642, 2643, 2184, 2183, 2182, 2181, vse k.o. Krog.

S predmetnim prostorskim aktom se načrtuje zasnova nove stanovanjske soseske s 44 gradbenimi parcelami za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb, v delu območja lahko tudi dvojčkov.

Načrtovalec je v začetni fazi pripravil dve variantni rešitvi. Predlagana varianta je bila izbrana ob upoštevanju pridobljenih informacij in želja lastnikov znotraj območja, ki so jih izrazili v začetni fazi priprave OPPN ter zasledovanjem cilja čim bolj racionalne izrabe prostora.

Velikost gradbenih parcel je različna (najmanjša meri 514 m², največja pa 1569 m²). Oblikovanje uličnih povezav ter gradbenih parcel je načrtovano z upoštevanjem pravil prostorskega načrtovanja in splošnih urbanističnih smernic. V največji možni meri je upoštevano tudi obstoječe parcelno stanje, predvsem pri načrtovanju površin cest, tako da le te v veliki meri potekajo po zemljiških parcelah, ki so že v lasti Mestne občine Murska Sobota.

Z zapisanimi prostorsko izvedbenimi pogoji so postavljeni robni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov. Oblikovanje objektov je lahko precej svobodno, objekti ne smejo biti podkleteni, so lahko etažnosti P+1 ali P+M, umestitev objektov mora upoštevati obcestno in stransko gradbeno linijo, faktor zazidanosti parcele pa je lahko do največ 0,4.

Natančnejša obrazložitev načrtovanih ureditev je v spremljajočem gradivu, ki je sestavni del OPPN.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdalo odločbo št. 35409-56/2021-2550-6, z dne 11.10.2021, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE IN MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bile najprej zaprosene konkretne smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, nato pa prva mnenja k osnutku prostorskega akta kot je določeno v sklepu o začetku priprave predmetnega OPPN. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic oziroma mnenj, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec smiselno upoštevati vse področne predpise. V predloženem gradivu so smiselno upoštevane usmeritve oziroma zahteve iz vseh prejetih smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora. Do II. obravnave na mestnem svetu bodo h predlogu odloka o OPPN pridobljena tudi vsa končna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 28. marca 2022 do 28. aprila 2022. V času javne razgrnitve je bila dne 13. aprila 2022 izvedena javna obravnava. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi je bilo podanih nekaj pripomb, ki se nanašajo predvsem na novo parcelacijo in umestitev dostopnih cest ter na zahteve po omejitvi kmetijske dejavnosti znotraj območja OPPN. Stališča do podanih pripomb skupaj z obrazložitvijo so sestavni del tega gradiva. Mestni svet bo poleg predloga odloka o OPPN obravnaval tudi stališča do pripomb.

POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI PRI PRIPRAVI ODLOKA

Zaradi večje legitimnosti sprejetih splošnih aktov občine in vključitve občanov, njihovih organizacij, ter strokovne in druge javnosti v pripravo predlogov splošnih aktov občine, bo predlog odloka skladen:

- z določili Dodatnega protokola k evropski listini lokalne samouprave o pravici do sodelovanja pri vprašanih lokalne oblasti (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 2/2011),

- s Smernicami za sodelovanje s strokovno in z drugimi zainteresiranimi javnostmi, ki so sestavni del Resolucije o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/2009),
- z 10. členom Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06 – Uradno prečiščeno besedilo, 117/2006 – ZDavP-2, 23/2014, 50/2014, 19/15 – odl. US, 102/15 in 7/18)
- z 10. členom Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/2016), ki je bil objavljen na spletnih straneh MOMS, v katalogih informacij javnega značaja pa najpozneje sedem (7) dni pred sejo mestnega sveta, na kateri bo izvedena splošna razprava, s pozivom javnosti, da v roku tridesetih (30) dni na način, določen z objavo, sporoči morebitne pripombe in predloge.

Pripombe in predloge je v skladu s prejšnjim odstavkom možno podati na: mestna.obcina@murska-sobota.si. Predlog predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega Mestna občina Murska Sobota ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (6. točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja).

ZAKLJUČEK

Mestnemu svetu predlagamo, da sprejme:

- Stališča do pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o OPPN za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu
- Predlog Odloka o OPPN za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu

v l. obravnavi v predloženi obliki in vsebini.

OBSEG GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

1. Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR 2 "Za ogradi" v Krogu
2. Stališča do pripomb na dopolnjen osnutek Odloka o OPPN za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu

GRAFIČNI DEL:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN
2. Ureditvena situacija
3. Prikaz priključevanja na GJI
4. Prikaz nove parcelacije

PRILOGE

1. Obrazložitev postopka priprave prostorskega akta
2. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
3. Elaborat ekonomike

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta ZEU d.o.o. iz Murske Sobotice.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA STANOVANJSKO OBMOČJE KR2 »ZA OGRADI« V KROGU

- OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV-

V Murski Soboti, marec 2022

VSEBINA:

1. Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta
2. Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. Obrazložitev in utemeljitev

1 NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za stanovanjsko območje KR2 »Za ogradi« v Krogu (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt) so v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) določeni prostorski izvedbeni pogoji za ureditev 44 gradbenih parcel za eno- ali dvostanovanjsko gradnjo ter gradbenih inženirskih objektov in ureditev prometnih, infrastrukturnih in drugih utrjenih površin na zemljiščih oziroma delih zemljišč s parcelnimi števkami 2153, 2154, 2161, 2163, 2168, 2169, 2176, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, vse k. o. 127-Krog.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

2 POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

28. 9. 2020–9. 10. 2020	Javna razgrnitve izhodišč za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
5. 2. 2021	Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 16/2021)
10. 2. 2021	Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (id. št. 2256)
11. 2. 2021	Poziv nosilcem urejanja prostora za pridobitev konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje
1. 6. 2021	Poziv za izdajo odločbe glede potrebnosti izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje
11. 10. 2021	Odločba, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (št. 35409-56/2021-2550-6)
29. 12. 2021	Poziv za pridobitev 1. mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta
28. 3. 2022–27. 4. 2022	Javna razgrnitev
13. 4. 2022	Javna obravnav
	Obravnav osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	Obravnav osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji mestnega sveta
	Poziv za pridobitev 2. mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta
	Obravnav predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	Obravnav predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji mestnega sveta
	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. __/22)

3 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

3.1 POJASNITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC

(1) Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta se do objave splošnih smernic s področja prostora smiselno uporabijo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1) (v nadaljnjem besedilu: splošne smernice). Pri tem so bile upoštevane smernice predvsem s točke 2.2.2.3 Usmeritve glede širitve naselij in smernice s točke 2.3 Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora.

UPOŠTEVANJE SMERNIC GLEDE TOČKE 2.2.2.3 USMERITVE GLEDE ŠIRITVE NASELIJ

- (1) Splošne smernice določajo, da se naselju lahko določijo površine za širitev:
 - v primeru, ko je opredeljeno kot urbano naselje, predvsem pa, če je že središče, ali ima potencial, da se razvije v središče določenega območja;
 - če je to skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora, načeli usmerjanja poselitve, s programom opremljanja zemljišč in oceno ogroženosti zaradi naravnih ali drugih nesreč;
 - da se pri načrtovanju širitve naselja za stanovanjsko gradnjo, proizvodna območja, centralne dejavnosti in javne funkcije sočasno in usklajeno načrtuje razvoj integriranega, še posebno medmestnega in mestnega javnega prometa;
 - kjer je možen dostop do javnega potniškega prometa, možna zapolnitev in zgostitev poseljenih površin in možna sanacija omrežja komunalne infrastrukture;
 - kadar gre za načrtovanje manjših proizvodnih območij, ki so po obsegu uravnotežena z naseljem.
- (2) Pri načrtovanju območja za širitev naselja je treba upoštevati:
 - strukturno urejenost prostora, območja naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in zavarovana območja ter območja kulturne dediščine, stanje zelenih in drugih odprtih bivalnih površin;
 - prilagajanje naselja naravnim in krajinskim značilnostim prostora;
 - razporeditev in organizacijo dejavnosti v naselju;
 - možnost funkcionalnega in morfološkega zgoščanja ter zaokroževanja razpršene gradnje v neposredni bližini poselitvenega;
 - funkcionalno oziroma geografsko povezanost zemljišč z obstoječim naseljem;
 - možnost sanacije komunalne opremljenosti in vzpostavljanja kvalitetnejšega bivalnega in delovnega okolja v obstoječem delu naselja;
 - možnost priključitve na prometno in energetska infrastrukturo, infrastrukturo elektronskih komunikacij ter infrastrukturo oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode, skladno s programi opremljanja zemljišč;
 - kakovost zemljišč za gradnjo;
 - ocene nevarnosti zaradi naravnih in drugih nesreč, ki dopuščajo varno širitev naselij
- (3) Območje leži ob središču naselja Krog. Glede na občinski prostorski načrt je območje v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče, namenjeno za stanovanjske površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SS. Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se torej ne povečujejo površine za poselitev.
- (4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so trenutno kmetijsko obdelovalne površine v ozadju obstoječih objektov, kjer se deloma nahajajo funkcionalna zemljišča obstoječih objektov, manjši nezahtevni in enostavni objekti, pripadajoči k obstoječim stanovanjskim objektom, ter manipulativne površine za izvajanje obrtne dejavnosti. Glede na dejansko rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč pa je območje pretežno opredeljeno kot kmetijske površine – njive, travniki, ekstenzivni sadovnjaki in neobdelana kmetijska zemljišča. Teren je pretežno ravninski.

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta bo funkcionalno povezano z naseljem. Načrtovana stanovanjska dejavnost z dopustno poslovno, trgovsko in storitveno dejavnostjo se navezuje na obstoječe središče naselja in oblikuje rob naselja. Umestitev načrtovane gradnje zgoščuje in zaokrožuje obstoječo zasnovo naselja ter zapolnjuje poselitveni prostor med Murnovo in Mursko ulico.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se navezuje na obstoječe prometnice - Murnova ulica na jugu in na nekategoriziran krak Murske ulice na severu. V neposredni bližini območja je postajališče za javni potniški promet.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v neposredni bližini je izgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. V sodelovanju z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture je na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta načrtovana dograditev gospodarske javne infrastrukture.

(8) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži na območju zelo redkih poplav (območje 500-letnih poplav). Na območju se pojavljajo fluvialne oziroma rečne poplave in pluvialne oziroma deževne poplave, ki so opredeljene na modelirani opozorilni karti poplav za porečje reke Ledave. Drugih varstev in omejitev na območju ni. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

(9) Kvalitetno bivalno okolje je zagotovljeno z umestitvijo ob središču naselja in na rob krajine, z funkcionalno povezanostjo z naseljem in z ustrezno komunalno opremljenostjo oziroma z možnostjo izgradnje potrebne gospodarske infrastrukture.

UPOŠTEVANJE SMERNIC GLEDE TOČKE 2.3 OHRANJANJE PREPOZNAVNIH ZNAČILNOSTI PROSTORA

(1) Občinski podrobni prostorski načrt mora glede na splošne smernice v zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podobo, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovno ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- vodne in obvodne površine v naselju se približa naselju z izboljšavo obvodnih površin, urejenimi pešpotmi, ozelenitvami, ustvarjanjem mikroambientov, manjših parkov, igrišč in podobno, kar omogoča prostočasne dejavnosti;
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovno naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobj in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;

- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;
- zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta dopolnjuje prostor med dvema obstoječima krakoma naselja in oblikuje vmesni prostor med središčem naselja in krajino. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je predvidena obcestna pozidava, značilna za naselje Krog. Obcestna zazidava je določena z gradbenimi linijami. Teren je ravninski, obstoječa parcelacija pretežno ortogonalna. Načrtovana parcelacija in umestitev objektov se prilagajata danim terenskim značilnostim. Višina gabarita sledi obstoječi zazidavi. Do vseh predvidenih gradbenih parcel je predviden dostop. Na parcelah so predvidene zasebne zelene površine. Faktor zazidanosti, gradbene linije in predvidena parcelacija ohranjajo naselbinski videz.

3.2 POJASNITEV UPOŠTEVANJA PRAVIL ZA UREJANJE PROSTORA PRI PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevana naslednja relevantna pravila za urejanje prostora iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04) (v nadaljnjem besedilu: prostorski red):

Relevantna pravila iz prostorskega reda	Pojasnitev upoštevanja
23. člen (pravila za načrtovanje poselitve) (1) Pri načrtovanju poselitve je treba: 1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture: - nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture, - razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture, - upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora; 2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora: - izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, - načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč, - sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij; 3. za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti: - razvijati sklenjeno omrežje pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih	Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtovana prostorska ureditev stanovanjskega območja zagotavlja: – kakovostno prostorsko strukturo, saj sledi oziroma nadaljuje vzorec obstoječe ortogonalne grajene strukture na južnem robu območja OPPN in na severozahodnem delu naselju ter upošteva značilno parcelacijo območja; – varčno in učinkovito rabo prostora, saj se izkorišča neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij; – učinkovito in enakovredno dostopnost z umestitvijo nove ureditve ob središču naselja, v bližino postajališč za javni potniški promet in z načrtovanimi hodniki za pešce in kolesarje; – pogoje za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo z zadostno velikimi zasebnimi zelenimi površinami okoli stanovanjskih objektov; – konkurenčnost naselij v širšem prostoru, saj stanovanjska dejavnost skupaj z dopustno poslovno, trgovsko in storitveno dejavnostjo dopolnjuje in nadaljuje dejavnosti središča naselja.

prostorov, - razvijati sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav, - z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa, - zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa, - omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov; 4. za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo: - omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru, - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja; 5. za zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru: - razporeditev dejavnosti načrtovati tako, da so funkcionalne povezave med njimi čimbolj učinkovite, - zagotavljati zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo; 6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč: - poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, - v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora, - sanirati območja kulturne dediščine, - zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje, - zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, - za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo, - za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo; 7. za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot: - omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij, - načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih, - omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor; 8. za ohranjanje kulturne dediščine: - zagotavljati materialne in druge pogoje za uresničevanje	
--	--

kulturnih funkcij dediščine, ne glede na njeno namembnost, - zagotavljati javno dostopnost dediščine ter omogočati njeno preučevanje in raziskovanje, - preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in s tem vrednost dediščine, - zagotoviti, da se na območjih kulturne dediščine ne načrtujejo območja za potrebe obrambe, velika območja proizvodnih dejavnosti ali območja drugih dejavnosti, ki bi bila v primeru oboroženega spopada potencialni cilji napada; 9. za smotrno rabo energije: - z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju, - z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije, - z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture, - z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije, - z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji. (2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.	
25. člen (načrtovanje poselitvenih območij) (1) Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati: 1. razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti); 2. prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi; 3. razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost); 4. celovito prenovo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine; 5. krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč; 6. ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti. (2) Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati: 1. upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine; 2. vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s	Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom je načrtovana prostorska ureditev stanovanjskega območja za 44 eno- ali dvostanovanjskih objektov. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v skladu s občinskim prostorskim načrtom opredeljeno kot območje stavbnega zemljišča in sicer kot območja stanovanjskih površin SS. Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se torej ne povečujejo površine za poselitev. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v neposredni bližini središča naselja in s stanovanjsko dejavnostjo skupaj s dopustno poslovno, trgovsko in storitveno dejavnostjo dopolnjuje in nadaljuje dejavnosti središča naselja.

kvalitetno prenovu dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti; 3. varstvo in prenovu stavbne dediščine in ostalih objektov; 4. sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost; 5. možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov; 6. prenovu omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin; 7. izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti; 8. vsaj eno več funkcionalno javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev. (3) Pri načrtovanju poselitvenega območja je treba za primer naravnih in drugih nesreč zagotoviti površine za pokop večjega števila ljudi in živali in površin za deponijo ruševin ter opredeliti graditev zaklonišč v naseljih. (4) V naseljih, kjer ni predvidena prostorska širitev, se dopuščajo: 1. gradnja objektov na prostih zazidljivih zemljiščih znotraj naselij, nadomestne gradnje ali širjenje kmečkih gospodarstev; 2. vzdrževanje in posodabljanje komunalne opreme; 3. dopolnjevanje družbene in gospodarske infrastrukture glede na število prebivalcev in velikost naselja oziroma glede na ustrezen minimalni standard.	
32. člen (načrtovanje območij stanovanj) (1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati: 1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču; 2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture; 3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev. (2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja,	Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je načrtovano stanovanjsko naselje s dopustnimi poslovnimi, trgovskimi ali storitvenimi dejavnostmi. Območje leži v osrednjem delu naselja Krog, kjer se že pojavljajo nekatere družbene in storitvene dejavnosti in tako predstavlja idealno lokacijo za smiselno nadaljevanje razvoja naselja oziroma umeščanja novih stanovanjskih objektov.

zaposlitvenih središč in zelenih površin. (3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov). (4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce. (5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar: 1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj; 2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja; 3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet. (6) Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev. (7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin. (8) Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oziroma pri gradnji večstanovanjskih stavb ($\geq 1000 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oziroma hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije.	
39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture) (1) Posamezne infrastrukturne sisteme je treba načrtovati tako, da: 1. je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev; 2. je sistem usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi; 3. sistem tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje. (2) Z namenom varčne rabe prostora je treba posamezne infrastrukturne sisteme načrtovati tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema	Obstoječa gospodarska javna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. V sodelovanju z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture je na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta načrtovana dograditev gospodarske javne infrastrukture. Potek gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta, pogoji priključevanja pa so določeni v členih 14.–25. odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

porabijo najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav). (3) Infrastrukturalne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri prostorskih ureditvah kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade) je treba kakovostno oblikovanje in pretehtano umestitev infrastrukturnih sistemov zagotoviti z javnim natečajem izvedenim po postopku, kot ga določajo predpisi o graditvi objektov. (4) Poteki novih infrastrukturnih koridorjev se morajo v čim večji meri prilagajati strukturni urejenosti prostora. (5) Načrtovanje infrastrukturnih sistemov naj z varčno in smotrno rabo prostora ohranja prostorski potencial za razvoj drugih rab prostora. (6) Infrastrukturalne sisteme naj se načrtuje tako, da so naravne kakovosti krajine čim manj prizadete ter da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov, prehodnost ob selitvah živali in genska povezanost populacij rastlinskih in živalskih vrst. (7) Infrastrukturalne sisteme naj se načrtuje tako, da je zagotovljeno ohranjanje kulturne dediščine. (8) Pri načrtovanju infrastrukturnih sistemov naj se v čim večji meri ohranja obstoječe in omogoča nove poglede na kakovostne prostorske strukture. (9) Z načrtovanjem infrastrukturnih sistemov naj se prednostno zagotavlja ponovno uporabo opuščenih ali degradiranih območij.	
42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture) (1) Poteke nove prometne infrastrukture je treba načrtovati usklajeno z načrtovanjem razvoja poselitve, pri čemer je načrtovani razvoj poselitve osnova za prometne študije, na podlagi katerih se načrtuje nova prometna infrastruktura. (2) Med različnimi vrstami prometne infrastrukture in različnimi oblikami prometa je treba zagotavljati učinkovite povezave tako, da je v prometnih vozliščih med njimi omogočeno prehajanje ljudi in blaga v čim krajšem možnem času. (3) Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture je treba za zagotavljanje učinkovite povezanosti prostora omogočati ohranitev obstoječih ali nadomestitev morebitnih prekinjenih prometnih povezav (lokalnih cest, pešpoti in drugih javnih poti). (4) Zagotoviti je treba ustrezno hierarhično strukturo prometne infrastrukture glede na hitrost prometnih povezav, pri čemer hitrejša in bolj zmožljive povezave služijo povezavi večjih enot poselitve, počasnejše in manj zmožljive pa povezavi manjših enot in neposredni dostopnosti osnovnih enot poselitve. (5) Pri načrtovanju prometne infrastrukture se spodbuja gospodarsko, socialno, okoljsko in prostorsko najbolj smotrne in učinkovite oblike prometa, zlasti pa vse oblike javnega potniškega prometa. (6) Načrtovanje prometne infrastrukture naj prispeva k uravnoteženi obremenjenosti vseh vrst prometne infrastrukture pri njihovi optimalni izkoriščenosti. (7) Ob načrtovanju prometne infrastrukture se v čim večji možni meri preprečuje promet skozi naselja, ki nima izvora	Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora je prometna infrastruktura določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 15., 16. in 17. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

ali cilja v naselju, skozi katero poteka. Obvozno oziroma razbremenilno prometno infrastrukturo se uredi, kadar obstoječe prometno omrežje ne zadošča predvideni količini prometa. (8) Pri načrtovanju prometnih terminalov naj se prednostno preuči možnost preureditve površin opuščene ali predimenzionirane prometne infrastrukture (mejni prehodi s članicami EU in podobno).	
43. člen (načrtovanje cestne infrastrukture) (1) Geometrijski in konstrukcijski elementi ceste in cestnih objektov morajo zagotavljati ustrezne prometnotehnične pogoje za varno uporabo ceste ob načrtovani prometni obremenitvi ceste. (2) Urejanje obcestne krajine pri načrtovanju cestne infrastrukture mora upoštevati gradbene in prometnotehnične zahteve, zlasti pa: 1. stabilnost cestnega telesa in cestnih objektov; 2. stabilnost zemljišč v obcestju; 3. prometnotehnične zahteve glede varne vožnje, udobne vožnje, racionalnosti prometa in najmanjše možne škode ob prometnih nesrečah. (3) Urejanje obcestne krajine pri načrtovanju cestne infrastrukture mora upoštevati tudi oblikovalske zahteve, in to zlasti z vidika: 1. oblikovanja reliefa (zaobljanje robov vkopov ali nasipov, neenakomeren naklon nasipov, višinski razmik vozniških pasov in podobno); 2. oblikovanja voda (izogibanje ureditvam, ki poslabšujejo stanje voda in vodnega režima); 3. oblikovanja rastja (označevanje posebnih okoliščin, optično vodenje, zakrivanje in odkrivanje pogledov, drevoredi in podobno). (4) Pri načrtovanju potekov nove cestne infrastrukture, zlasti kolesarskih poti, pešpoti in drugih javnih poti, se prednostno preuči možnost preureditve potekov opuščenih ali obstoječih infrastruktur, poljskih poti ali gozdnih cest. (5) Pri načrtovanju cestne infrastrukture se v čim večji meri preprečuje nastajanje optičnih motenj, zlasti bleščanja žarometov vozil z vzporednih cest in nasproti vozečih vozil in bleščanja nizkega sonca.	Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se prometno napaja preko načrtovane dostopne ceste, ki se navezuje na obstoječo Murnovo ulico. Pravokotno na njo se uredijo dodatne dostopne ceste. Vzdolž javnih prometnic se uredijo pohodne površine za pešce. Umestitev glavne dostopne ceste upošteva obstoječo parcelacijo. Cestna infrastruktura je določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 15. in 17. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
44. člen (načrtovanje cestne infrastrukture v naselju) (1) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju, ki jo sestavljajo državne, lokalne in zasebne ceste, je treba zagotavljati: 1. prometno funkcijo cest (povezovalna funkcija, dostopna funkcija); 2. bivalno funkcijo cest (prostorska funkcija, socialna funkcija, ekološka funkcija, ekonomska funkcija). (2) Upošteva naj se načelo, da z večanjem pomena prometne funkcije cest v naselju upada pomen bivalne funkcije in obratno. (3) Cestno infrastrukturo v naselju je treba hierarhično strukturirati na glavne ceste, zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste, mestne ali krajevne ceste ter javne poti, pri čemer glavne ceste opravljajo pretežno prometno funkcijo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa pretežno	Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se prometno napaja preko načrtovane dostopne ceste, ki se navezuje na obstoječo Murnovo ulico. Pravokotno na njo se uredijo dodatne dostopne ceste. Vzdolž javnih prometnic se uredijo pohodne površine za pešce. Vse prometne javne površine se uredijo brez ovir tako, da bodo dostopne funkcionalno oviranim osebam. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v neposredni bližini postajališča za javni potniški promet.

bivalno funkcijo cest. (4) Cestno infrastrukturo v naselju je treba načrtovati tako, da funkcionalno povezanih prostorskih dejavnosti ne delijo ceste s poudarjeno prometno funkcijo. (5) Prometne površine v naselju je treba prilagoditi funkcionalno oviranim ljudem. (6) Pri načrtovanju cestne infrastrukture v naselju se upošteva načelo prednosti pri dostopnosti po naslednjem vrstnem redu: pešec, kolesar, javni potniški promet in drugi motorni promet. (7) Omrežje cest se praviloma načrtuje tako, da glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste tvorijo mrežno strukturo cest, mestne ali krajevne ceste ter javne poti pa drevesno strukturo cest. (8) Glavne ceste in zbirne mestne ali zbirne krajevne ceste praviloma predstavljajo tudi meje prostorskih ali funkcionalnih enot. (9) Za omogočanje preglednosti in enostavne orientacije v prostoru naj struktura omrežja cest praviloma temelji na strukturi urejenosti naselja. Ceste naj sledijo pogledom na izpostavljene ustvarjene ali naravne sestavine prostora. (10) Prednostno se načrtuje širjenje omrežja pešpoti ter sklenjena območja za pešce (peš cone), sklenjeno kolesarsko omrežje ter povezano omrežje vseh vrst javnega potniškega prometa. (11) Središča naselij se razbremenjuje avtomobilskega prometa in tranzitnega prometa; dejavnosti, ki so vir tovarnega prometa, naj se načrtuje v navezavi na glavne ceste.	
45. člen (načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce) (1) Pri načrtovanju poti za kolesarje in pešce je treba zagotavljati najkrajše možne povezave med izvori in cilji kolesarskega in peš prometa, zlasti stavb in območij družbene infrastrukture, vhodi v stavbe z večjim številom stanovalcev ali zaposlenih, postajališči javnega potniškega prometa in večjimi površinami za mirujoči promet. (2) Za zagotavljanje prometne varnosti je treba upoštevati načelo ločenih površin za pešce in kolesarje od površin, namenjenih motornim vozilom. Zagotavljati je treba varno križanje različnih prometnih poti ter določiti območja mirnega prometa. (3) Poti za kolesarje in pešce je treba načrtovati usklajeno z ureditvijo površin za mirujoči promet in z omrežjem postajališč javnega potniškega prometa. (4) Površine poti za kolesarje in pešce so del javnih odprtih prostorov naselja, zato jih je treba načrtovati usklajeno z zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori. Pri njihovem načrtovanju je treba upoštevati tudi pravila za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. (5) Za omogočanje preglednosti sistema poti naj struktura omrežja poti praviloma temelji na strukturi urejenosti prostora, poti pa naj sledijo pogledom na izpostavljene naravne in ustvarjene sestavine prostora.	V sklopu načrtovanih cest so predvidene pohodne površine za pešce. Pohodne površine za pešce so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 17. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij) (1) Kadar po tehničnih merilih ustrezajo namestitvi	Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Telekom Slovenije, d.d., Telemach d.o.o., T - 2 d.o.o.) so elektronske komunikacije določene v grafičnem delu občinskega

objektov in naprav infrastrukture elektronskih komunikacij je pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij treba izkoriščati: 1. obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij; 2. druge objekte in naprave, primerne za umestitev infrastrukture elektronskih komunikacij naprav (dimniki, stolpi in podobno); 3. trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (cestni svet, trase železnic in podobno). (2) Za zagotovitev minimalnih možnih vplivov na okoliški prostor je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da: 1. se v čim večji meri preprečuje vidna izpostavljenost antenskih objektov in naprav; 2. se antenske objekti in naprave zlasti pri umeščanju na druge obstoječe objekte tako zakrivajo in prilagajajo, da skupaj z njimi tvorijo usklajeno arhitekturno celoto; 3. antenske naprave na objektih nepremične kulturne dediščine ne spreminjajo ali razvrednotijo njihovega pomena in videza. (3) Vsak izmed operaterjev mora proti ustrezni odškodnini omogočiti drugim operaterjem uporabo obstoječih antenskih stolpov za namestitev potrebnih naprav mobilne telefonije. (4) Spodbujajo se povezovanje in združevanje obstoječe infrastrukture elektronskih komunikacij ter optimizacija uporabe le-te.	podrobnega prostorskega načrta in v 23. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
51. člen (načrtovanje energetske infrastrukture) (1) Z namenom smotrne rabe prostora je treba nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije v čim večji meri načrtovati na lokacijah obstoječih sistemov in na degradiranih območjih proizvodnih dejavnosti, zlasti kot: 1. naprave, ki povečujejo izkoristek obstoječih naprav; 2. nove sisteme za proizvodnjo električne energije, ki nadomestijo obstoječe sisteme; 3. nove sisteme za proizvodnjo električne energije, ki se umeščajo ob obstoječih in v čim večji meri izkoriščajo objekte in naprave obstoječih sistemov. (2) Objekte in naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno načrtovati tudi v primerih, ko izkoriščajo obstoječe vodne pregrade za druge namene (mlini, žage) in so skladni z zahtevami glede ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine. (3) Vodne akumulacije, namenjene proizvodnji električne energije, je treba načrtovati tako, da v čim večji meri služijo tudi drugim namenom, zlasti varstvu pred poplavami, namakanju kmetijskih zemljišč, turizmu in ribolovu. (4) Nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije za lastno uporabo ali kot dopolnilno dejavnost na kmetiji je dovoljeno načrtovati tako, da: 1. tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo; 2. objekti in naprave energetskega sistema ne zasedajo površine, ki presega površino, zasedeno z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.	Znotraj območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je predvidena je dograditev plinovoda in elektroenergetskega voda z umestitvijo nove transformatorske postaje. Občinski podrobni prostorski načrt predvideva prednostno uporabo obnovljivih virov energije. Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Adriaplin d.o.o.) je energetska infrastruktura določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 21., 22. in 34. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

(5) Poteki načrtovanih elektroenergetskih vodov za prenos in distribucijo se morajo poleg prilagajanja obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora praviloma izogibati vidno izpostavljenim reliefnim oblikam, zlasti grebenom in vrhovom. Poseke skozi gozd je treba omejiti na čim manjšo možno mero. (6) V poselitvenih območjih ter v območjih varstva kulturne dediščine se energetske sisteme za distribucijo praviloma načrtuje v podzemnih vodih. (7) Pri načrtovanju energetskega sistema se daje prednost sistemom, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije, zlasti toplotne in električne energije ter izrabo obnovljivih virov energije. (8) Nove objekte za skladiščenje obveznih rezerv naftnih derivatov, ki niso povezani s produktovodom, se zaradi zagotavljanja ustrezne dostopnosti načrtuje v navezavi na železniško infrastrukturo.	
52. člen (načrtovanje infrastrukture oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode) (1) Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje. (2) Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire. (3) Pri načrtovanju vodohranov naj se zagotovi ustrezno arhitekturno oblikovanje objektov oskrbe z vodo in ustrezno krajinsko oblikovanje njihove okolice. (4) Pri načrtovanju čistilnih naprav se upošteva naslednja merila: 1. njihova lokacija naj bo praviloma odmaknjena od območij stanovanj, mešanih območij in območij družbene infrastrukture; 2. njihova lokacija naj bo praviloma vezana na odvodnik, ki je sposoben prevzeti predvidene količine očiščene odpadne vode; 3. njihova lokacija naj bo dobro dostopna, zlasti kadar se do čistilne naprave dovažajo vsebine greznic ali če se odpadno blato s čistilne naprave odvažajo na drugo lokacijo. (5) Padavinske vode s streh in teras objektov se prek ponikovalnih naprav, ponikovalnih jarkov ali ponikovalnega drenažnega cevovoda praviloma ponika v okviru gradbene parcele, v skladu s predpisi s področja varstva okolja.	Predvidena je dograditev vodovodnega omrežja in fekalne kanalizacije. Padavinska voda s streh se odvaja v ponikalnice na lastni gradbeni parceli. Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Komunala, javno podjetje d.o.o., Vodovod sistema B, Direkcija RS za vode) je infrastruktura oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 18., 19. in 20. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
53. člen (načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki) (1) Pri načrtovanju objektov in naprav za ravnanje z odpadki je poleg predpisov, ki urejajo ravnanje z odpadki, treba upoštevati zlasti: 1. prostorske potrebe objektov in naprav; 2. ustrezno dostopnost glede na vrsto objekta ali naprave; 3. čim manjšo vidno izpostavljenost objektov in naprav. (2) Pri načrtovanju objektov in naprav za ravnanje z odpadki se glede na fazo ravnanja z odpadki ločeno načrtuje:	Pri novih objektih so načrtovana zbirna mesta za odpadke, ki niso vidno izpostavljena in dostopna vozilom za odvoz. Pogoji glede ravnanja s komunalnimi odpadki so določeni z 24. členom odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

- objekte in naprave za zajem; - objekte in naprave za predelavo in obdelavo; - objekte in naprave za odstranjevanje odpadkov. (3) Objekte in naprave za zajem se praviloma načrtuje na lokalni ravni, za predelavo in obdelavo praviloma na regionalni in medobčinski ravni, za odstranjevanje odpadkov pa praviloma na regionalni ali državni ravni. (4) Objekti in naprave za predelavo in obdelavo odpadkov se ob upoštevanju ostalih pogojev načrtujejo predvsem na degradiranih območjih, na območjih opuščenih proizvodnih dejavnosti ter v povezavi z industrijskimi conami, obrtnimi conami ter transportno-logističnimi terminali.	
87. člen (načrtovanje grajene strukture) (1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote. (2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so: 1. tipologija zazidave; 2. regulacijske črte; 3. višine objektov – višinski gabariti; 4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. (3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote: 1. velikost in oblikovanje objektov; 2. velikosti in oblike gradbenih parcel; 3. namen, funkcionalna zasnova, zmožljivost, lega objektov in orientacija fasad. (4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov. (5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitet ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja. (6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.	V občinskem podrobnem prostorskem načrtu so prostorski izvedbeni pogoji določeni v skladu z ZUreP-2. Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora in pripravljavcem prostorskega akta ter v sodelovanju z javnostjo so določeni tipologija zazidave, regulacijske črte, maksimalni gabariti, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in ostale obvezne sestavine občinskega podrobnega prostorskega načrta.
88. člen (tipologija zazidave) (1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev. (2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi: 1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije; 2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno); 3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemen, frčade in podobno); 4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih	Tipologija zazidave je določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb so poljubni, morajo pa upoštevati stranske in obcestne gradbene linije. Dovoljene so dvokapne, enokapne in ravne strehe. Dvokapne strehe morajo imeti naklone od 35° do 45°.

(večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenji); 5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.	
89. člen (regulacijske črte) (1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti. (2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave. (3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki: 1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti; 2. praviloma sovpada z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra; 3. praviloma sovpada z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom. (4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. (5) Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. (6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt. (7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt. (8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.	Gradbene linije so določene v 10. členu in v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta. Določene so obcestne in stranske gradbene linije (GL) ter gradbena parcela.
90. člen (višine objektov – višinski gabariti) (1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena. (2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo: 1. sleme objektov; 2. strešni fasadni venec; 3. kapi streh in podobno. (3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih. (4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če	Višinski gabarit v stanovanjskem območju je opredeljen z oznako etažnosti (do P+1 ali P+M) v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Podkletitev objekta ni dovoljena. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,50 m nad koto obstoječega terena.

posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.

91. člen
(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)
(1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:

1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha);
2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.

(2) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

(3) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.

(4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:

1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;
2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;
3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:

Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2

Urbanistični kazalec za gradnjo je določen s faktorjem zazidanosti parcele (z). Območje je opredeljeno kot splošne stanovanjske površine. Faktor zazidanosti parcele (0,4) je določen v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4	
Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom. (8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.			
92. člen (velikost in oblikovanje objektov) (1) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti. (2) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom. (3) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.			Velikost in oblikovanje objektov je določeno v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Velikost stanovanjskih stavb je opredeljena z faktorjem zazidljivosti. Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb so poljubni, morajo pa upoštevati stranske in obcestne gradbene linije. Višinski gabarit je stanovanjski objektov je P+1 ali P+M.
93. člen (velikosti in oblike gradbenih parcel) Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti: 1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; 2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele; 3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; 4. naravne in ustvarjene sestavine prostora; 5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave; 6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; 7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; 8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin; 9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve; 10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.			Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta, merila za parcelacijo pa v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
94. člen (namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov) (1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi. (2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka			Za naselje Krog je značilna obcestna zazidava, teren je pretežno raven. V sklopu območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registrirane kulturne dediščine. Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje obcestna zazidava. Lega objektov je določena z gradbeno linijo in gradbeno parcelo. Načrtovana obcestna zazidava upošteva ustrezne odmike od prometnega omrežja, objektov gospodarske javne infrastrukture, možnost umestitve pomožnih in pripadajočih ter ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Vrste objektov glede na namen so določene v 9. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, lega in odmiki objektov glede na vrsto objektov pa v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu in v

drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno. (3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo. (4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar: 1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist; 2. gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruča oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje; 3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici; 4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno). (5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtih ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.	grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.
95. člen (načrtovanje zelenih površin) (1) Površine za rekreacijo in šport je treba načrtovati kot obsežnejša rekreacijska območja z izrazitimi krajinskimi značilnostmi in privlačnostmi, lahko pa tudi kot manjše, javno dostopne rekreacijske parke (športna igrišča, smučišča, igrišča za golf, kopališča in poligoni s potrebno infrastrukturo opremo), ki vključujejo športnorekreacijske naprave na prostem, pri čemer mora delež naravnih sestavin v njih prevladovati. (2) Površine za rekreacijo in šport v naseljih je treba praviloma umeščati tako, da se navezujejo na naravno zaledje naselja. (3) Površine za rekreacijo in šport se lahko kombinirajo s športnimi dejavnostmi, ki ne zahtevajo gradnje pokritih objektov, večjih tlakovanih območij ali druge večje infrastrukture za potrebe športa ter ne spreminjajo krajinskega značaja in javne dostopnosti območja. Dopustni so zgolj začasni in paviljonski objekti manjših dimenzij. (4) V območjih površin za rekreacijo in šport so dopustne dopolnilne rabe s področja gozdarstva, kmetijstva, vodnega gospodarstva in energetike, če ne zmanjšujejo dostopnosti in rekreacijske privlačnosti območja. (5) Parke je treba načrtovati kot javne parke in parkovne poteze, namenjene preživljanju prostega časa in doživljanju narave, ki morajo imeti prepoznavno	Območje občinskega podrobnega prostorskega je načrtovano kot stanovanjsko območje. V sklopu območja so zelene površine načrtovane kot zasebne zelene površine okoli stanovanjskih stavb. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v neposredni bližini obstoječih rekreacijskih površin na zahodnem robu območja – športna igrišča in otroško igrišče.

oblikovalsko zasnovano, predstavljati del kulturne ponudbe naselja in delovati kot sestavine javnega in odprtega prostora naselij. (6) Parki se lahko načrtujejo tudi kot tematski parki, ki so pretežno enofunkcionalni prostori namenjeni vzgoji in izobraževanju (botanični vrtovi, zoološki vrtovi, spominski parki, igralni parki, parki z razstavnim značajem in podobno). (7) V parkih je možna graditev začasnih in paviljonskih objektov manjših dimenzij, ki so vezani na program parka (glasbeni paviljoni, letna gledališča, gostinski objekti, javne sanitarije, otroška igrišča in podobno), vendar mora delež naravnih sestavin prostora po obsegu prevladovati. (8) Z načrtovanjem zelenih površin je treba zagotoviti tudi druge zelene površine, ki vključujejo igrišča za otroke in mladostnike, zelene površine v stanovanjskih območjih, mestne in primestne gozdove, območja vrtičkov, reprezentativne ureditve, ureditve ob poslovnih objektih, zelene koridorje, drevorede, obcestne ureditve, ostanke naravnih sestavin v naseljih, nasipe in vodotoke. (9) Igrišča za otroke in mladostnike je treba načrtovati tako, da se zagotavlja: 1. zadovoljitev potreb obeh skupin; 2. programska in oblikovalska raznovrstnost igralnih površin; 3. enakomerna in raznolika razporeditev površin v prostoru; 4. usklajenost interesov z drugimi uporabniškimi skupinami v odprtem prostoru in v objektih; 5. kakovostno preživljanje prostega časa otrok in mladostnikov v vseh delih naselja. (10) Za preživljanje prostega časa otrok in mladostnikov v naselju je treba zagotoviti varnost na vseh javnih odprtih površinah. (11) V poselitvena območja je treba igrišča za otroke in mladostnike umeščati kot: ureditve v drugih območjih namenskih rab (območja stanovanj, območja družbene infrastrukture in posebna območja); 1. območja zelenih površin (tematski igralni parki); 2. ureditve v sklopu območij zelenih površin; 3. del ureditve znotraj drugih javnih odprtih prostorov. (12) Pri načrtovanju igrišč za otroke in mladostnike je treba upoštevati različne starostne skupine otrok (do 5 let, 5–10 let, 10–14 let in mlajši mladostniki 14–17 let) in skupine otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami, pri čemer je treba različna območja za igro umeščati tako, da sta omogočeni varna in nekonfliktna igra ter uporaba prostora. (13) Pri načrtovanju igrišč je treba upoštevati možnost vzdrževanja in urejanja. (14) Pri načrtovanju igrišč je treba zagotoviti prostore za preživljanje prostega časa otrok in mladostnikov glede na potencialno aktivnost in hrup (zbiranje, šport, rolanje, rolanje, bordanje in podobno). (15) Z načrtovanjem pokopališč je treba zagotoviti: 1. širitev obstoječih pokopališč samo v primeru ugotovljene prostorske in okoljske sprejemljivosti ter ocene razpoložljive kapacitete;	
--	--

2. zložne dostope (maksimalno 6-odstotni nagib); 3. izbor geološko ustrezne lokacije; 4. upoštevanje varstvenih in ogroženih območij po predpisih o vodah; 5. rezervne površine za potrebe pokopa v prihodnosti; 6. trajno varovanje območja pokopališča kot prostora spomina oziroma kot parkovnega prostora; 7. navezavo na javni potniški promet in komunalno infrastrukturo; 8. površine za redno in občasno parkiranje. (16) V območjih pokopališč je osnovna funkcija pokopavanja združljiva z rabami omejene pasivne rekreacije in delno tudi s kulturnimi funkcijami in z drugimi na pokopavanje vezanimi rabami. (17) Pri načrtovanju naselij je treba predvideti območja vrtičkov z urejenimi površinami za mirujoči promet in z dostopom za komunalna vozila. Zagotovita naj se oskrba z vodo ter javne sanitarije.	
96. člen (načrtovanje drugih javnih odprtih prostorov) (1) Z načrtovanjem območij drugih javnih odprtih prostorov je treba zagotoviti površine, kot so trgi, ploščadi pred javnimi objekti, tržnice, ulice, utrjene obale ali bregovi, pasaže in podhodi ter evakuacijske površine. (2) Območja drugih javnih odprtih prostorov se določajo v prostorskih aktih kot območja javnega dobra, za katera se določijo merila in pogoji za urejanje prostora. (3) V mestih je treba izoblikovati povezan sistem javnih prostorov z varovanjem obstoječih in revitalizacijo historičnih trgov z aktiviranjem potencialnih ali oblikovanjem novih javnih prostorov. (4) Odprte javne prostore v mestih je treba načrtovati skladno z razvojem javnega potniškega prometa in omrežja poti za kolesarje in pešce. (5) Opredeliti je treba pomembne elemente urbanega prostora, ki prispevajo k izgledu in funkcioniranju mesta in drugih urbanih naselij, ter podati usmeritve za njihovo preoblikovanje, da se zagotovi ravnotežje med urbani in prometnimi programi ter oživitvev in programska obogatitev uličnega prostora. (6) V javne odprte površine v naseljih se lahko za doseganje višje kvalitete bivalnega okolja in umiritve prometa vključujejo naravne sestavine tako, da pri tem nista zmanjšani varnost in ovirana preglednost. (7) Prostore mestnih trgov je treba načrtovati in urejati kot oblikovne celote s prepoznavno geometrijo, ambientom in ustreznimi mikroklimatskimi pogoji. Prostori mestnih trgov se načrtujejo tako, da se lahko dopolnjujejo z javnimi programi. (8) V manjših krajih in na obrobju večjih mest je treba oblikovati odprte javne prostore kot prostore za organiziranje javnega življenja na prostem in kot urbana identitetna jedra naselij ali perifernih delov mest. (9) Ploščadi pred javnimi objekti je treba oblikovati kot javne prostore z izraženo identiteto. Programsko jih je mogoče dopolnjevati z javnimi programi v pritličjih robne zazidave. Zagotoviti je treba povezanost notranjih in zunanjih javnih prostorov pred javnimi objekti. (10) Prostore pred velikimi trgovskimi centri se načrtuje kot	V sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta so javni odprti prostori načrtovani kot ulice. Načrtovane so tudi pohodne površine za pešce. Na ulicah je predvidena javna razsvetljava. Pogoji glede javne razsvetljave so določeni v 25. členu odloga o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

odprte javne prostore mestnega in regionalnega pomena, na katerih je mogoče občasno organizirati rekreativno-zabavne in kulturne javne programe. (11) V urbanih naseljih je treba zagotoviti čimbolj povezano ulično mrežo kot mrežo javnih prostorov, ki bo omogočila večjo prepustnost in dostopnost, lažjo orientacijo in večjo možnost izbire poti. Mestne ulice kot javni prostori morajo biti primerno oblikovane in opremljene z mikrourbano opremo. (12) Mestnim vpadnicam kot javnim prostorom je treba dati pomen in podobo mestnih avenij in bulvarjev z drevoredno zasaditvijo in javnim programom, s kolesarskimi stezami in pločniki, s počivališči in paviljonskimi objekti z ulično ponudbo. (13) Podhode za pešce in pasaže je treba oblikovati tako, da bodo predstavljali osvetljene in varne ter prijetne javne prostore. Te ureditve naj se praviloma povezuje z javnimi programi.	
97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet) (1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. (2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev. (3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet. (4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja. (5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom. (6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba. (7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m² in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso	Zagotovitev zadostnih parkirnih mest glede na dejavnost v okviru posameznega stavbnega zemljišča je določena v 16. člena odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. V sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta so načrtovanje eno- in dvostanovanjske stavbe. Pripadajoče površine za mirujoči promet so načrtovane na zasebnih parcelah ob stanovanjskih stavbah. V neposredni bližini območja občinskega prostorskega načrta se nahaja tudi postajališče za javni potniški promet.

zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).	
98. člen (načrtovanje in graditev enostavnih objektov) (1) Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju je treba upoštevati, da se: 1. načrtujejo usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami; 2. načrtujejo usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave; 3. načrtujejo tako, da ne degradirajo roba naselja; 4. v okviru ene gradbene parcele lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno; 5. na območju, kjer je stal začasni objekt, vzpostavi prvotno stanje. (2) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte je treba načrtovati tako, da se kvalitetno dopolnjuje podoba obstoječega naselja v krajini in se upošteva regionalna tipologija. (3) Enostavni objekti, ki služijo kmetijski dejavnosti in imajo prostorsko zelo specifično lego oziroma prispevajo h krajinski prepoznavnosti prostora (kozolci, kašče, skednji, seniki, oporni zidovi za terase oziroma škarpe, suhozidi in podobno), se lahko pojavljajo tudi izven grajenega območja kmetije, vendar morajo biti znotraj prostorskih enot v prostorskem redu občine podana merila in pogoji za njihovo umeščanje in oblikovanje. (4) Rastlinjake je treba načrtovati tako, da so čim manj vidni v prostoru in da ni izničena kakovost prostora. (5) V gozdove v naseljih ali njihovi neposredni bližini, ki so del zelenega sistema in so namenjeni predvsem rekreaciji, je dovoljeno umeščati enostavne objekte, ki služijo temu namenu. Enostavni objekti kot so gozdna učna pot ter trim steza, planinska pot, sprehajalna pot, kolesarska steza in podobni vadbeni objekti, se lahko gradijo izven območij gradbenih parcel. Enostavne objekte je treba ob upoštevanju lokalnih značilnosti prostora umeščati tako, da se v čim večji meri ohranja gozdni prostor, da se ne pospešujejo erozijski procesi in da je omogočena prehodnost prostora. Zagotoviti je treba javno uporabo teh objektov. (6) Začasne objekte in naprave, namenjene turistični ponudbi ali prireditvam, je dovoljeno postaviti samo na ustreznih prostorih z zagotovljeno prometno dostopnostjo, kjer je možno organizirati parkirne površine, razen če je dostop do prireditvenih prostorov urejen drugače. (7) Začasni objekti in naprave, namenjeni turistični ponudbi ali prireditvam, morajo biti priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje oziroma mora biti oskrba s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda rešeno na drug ustrezen način in v skladu s predpisi. (8) Z merili in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov na območju prostorske enote se določijo dopustnost gradnje, pogoji za velikost, lego in obliko objektov ter materiali.	Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se načrtujejo tudi enostavni objekti oziroma pomožni objekti. Pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja pomožnih in pripadajočih objektov so določeni v 10. členu odloga o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
100. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo)	Obstoječa gospodarska javna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini območja občinskega podrobnega

(1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti: 1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture; 2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture; 3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture; 4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture; 5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami; 6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo. (2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.	prostorskega načrta. V sodelovanju z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture je na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta načrtovana dograditev gospodarske javne infrastrukture. Gospodarska javna infrastruktura bo dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pogoji priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo so določeni v členih 14.–25. odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
--	---

3.3 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema nepozidana stavbna zemljišča, ki ležijo na vzhodni strani osrednjega dela naselja in so namenjena stanovanjski gradnji. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na občinski prostorski načrt enoto urejanja prostora KR z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine).

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega površino v izmeri 41510,53 m² oziroma 4,15 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 2153, 2154, 2161, 2163, 2168, 2169, 2176, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, vse k. o. Krog. Po dejanski rabi so kmetijske in travniške površine.

(3) Obravnavano območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na vzhodnem robu strnjenega naselja Krog, južno od naselja Murska Sobota in v bližini avtocestnega kraka. Trenutno so na območju kmetijsko obdelovalne površine v ozadju obstoječih objektov, kjer se deloma nahajajo funkcionalna zemljišča obstoječih objektov, manjši nezahtevni in enostavni objekti, pripadajoči k obstoječim stanovanjskim objektom, ter manipulativne površine za izvajanje obrtne dejavnosti.

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je glede na dejansko rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč pretežno opredeljeno kot kmetijske površine, in sicer kot njive (63 %), trajni travnik (19,8 %), ekstenzivni sadovnjak (10,2 %), neobdelano kmetijsko zemljišče (2,3 %) ter kot drevesa in grmičevja (1,4 %). Okrog 3 % površine območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je glede na dejansko rabo opredeljeno kot pozidana in sorodna zemljišča. Glede na občinski prostorski načrt je območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče, namenjeno za stanovanjske površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SS.

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži na območju zelo redkih poplav (območje 500-letnih poplav). Na območju se pojavljajo fluvialne oziroma rečne poplave in pluvialne oziroma deževne poplave, ki so opredeljene na modelirani opozorilni karti poplav za porečje reke Ledave. Drugih varstev in omejitev na območju ni.

(6) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v neposredni bližini je izgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je možen s severne nekategorizirane poti in z južne strani, z navezavo na občinsko javno pot. V bližini, jugovzhodno od območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka avtocesta v smeri Maribor–Lendava oz. Pince–Madžarska.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v neposredni bližini je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Na obrobju in v severnem delu območja je izgrajeno komunikacijsko omrežje, v osrednjem delu poteka čez območje še elektroenergetski vod. Na obrobju območja občinskega podrobnega prostorskega načrta v severnem delu je zgrajena še transformatorska postaja. V neposredni bližini je še izgrajena ostala gospodarska javna infrastruktura: komunalna infrastruktura in plinovod. Zahodno od območja je na zbirni krajevni cesti oz. v Murski ulici še urejeno avtobusno postajališče in zbirni ekološki otok za ločeno zbiranje frakcij.

(8) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja tudi v bližini vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.

3.4 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- ureditev 45 gradbenih parcel za eno- ali dvostanovanjsko gradnjo,
- gradnja novih in razširitev obstoječih dostopnih cest na obstoječo občinsko cesto,
- gradnja priključkov na kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter ostalih gradbenih inženirskih objektov pod pogoji in zahtevami posameznega upravljavca.

3.5 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

(1) Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za gradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

(3) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

(4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- nadomestna gradnja,
- legalizacija objekta,
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

(5) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- 11 Stanovanjske stavbe:
 - 11100 enostanovanjske stavbe (razen počitniških hišic in vrstnih hiš),
 - 11210 dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš);
- 12 Nestanovanjske stavbe pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije:
 - 122 poslovne in upravne stavbe
 - 12203 druge poslovne stavbe
 - 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe (samo butiki in prodajne galerije, samostojne prodajalne),
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic);
 - 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
 - 12420 garažne stavbe;
 - 127 druge nestanovanjske stavbe:
 - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (samo kot pomožni oz. pripadajoči objekt);

- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice),
 - 21 Objekti prometne infrastrukture:
 - 211 ceste;
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
 - 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (samo ograje);
 - 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.
- (6) Gradnja dvojčkov je dopustna le na zemljiških parcelah, ki so v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta označene s št. 19–42.
- (7) Obstoječe kmetijske objekte je dovoljeno rekonstruirati v obstoječi namembnosti.
- (8) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je glede lege, velikosti in oblikovanja objektov treba upoštevati naslednje pogoje:
- Stanovanjske stavbe:
 - lega: obvezni odmiki so prikazani v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta v ureditveni situaciji z gradbeno linijo. Gradbena linija je črta, ki označuje tlorsno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljen fasadna ravnina stavbe. Pri umestitvi objektov se morata upoštevati obcestna in stranska gradbena linija. Če odmik od sosednje parcelne meje ni definiran z gradbeno linijo, morajo objekti od sosednje parcelne meje biti odmaknjeni najmanj 2,0 m (najbolj izpostavljeni deli). Faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4. V primeru gradnje dvojčkov se na zemljiških parcelah označenih s št. 19–42 pri umestitvi objektov upošteva le obcestna gradbena linija, v primeru gradnje samostojnih hiš pa obe gradbeni liniji.
 - tlorsni gabarit: poljuben,
 - višinski gabariti: P+1 ali P+M. Objekti ne smejo biti podkleteni. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,50 m nad koto obstoječega terena.
 - streha: dvokapne, enokapne in ravne strehe ter njihove kombinacije. Dvokapne morajo imeti naklone od 30° do 45°. Dovoljene so tudi frčade.
 - fasada: poljubna.
 - Gradbeno inženirski objekti:
 - lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta,
 - velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu,
 - oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.
 - Pomožni in pripadajoči objekti:
 - lega: najmanj 2,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo, ki meji na dostopno cesto. Ograja in objekti do višine 0,5 m, se lahko gradijo na mejo sosednjega zemljišča, razen na tisto, ki meji na cesto.
 - velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih in medsoseskkih parcelnih mejah pa do 1,60 m.
 - streha: vsi tipi streh.
 - oblikovanje: poljubno.
- (9) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev in oblikovanje zunanjih površin ter zelenih površin:
- Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

- V okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta.

3.6 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

(1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Prometni dostop do območja urejanja zagotavljata na jugozahodnem asfaltirana cesta (Murnova ulica), na severovzhodnem pa makadamska poljska pot (nekategoriziran krak Murske ulice). Na obravnavanem območju se uredijo nove ceste, tako da se vsaki parceli zagotovi dovoz. Dopustna so odstopanja od širine ceste prikazane v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta ob upoštevanju dovoljenih odstopanj. Pri predvidenih dostopnih cestah je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu, upoštevati se mora obstoječe in načrtovane komunalne vode in preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

(3) Mirujoči promet je v območju predviden v garažah in na zunanjih parkirnih površinah. Za potrebe stavb v območju občinskega prostorskega načrta je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- 11100 enostanovanjske stavbe in 11210 dvostanovanjske stavbe - dve (2) PM na enoto,
- 12203 druge poslovne stavbe - eno (1) PM na 100 m² za zaposlene, za delo s strankami dodatnih 20–50 % PM,
- 12301 trgovske stavbe - eno (1) PM na 100 m² za zaposlene in 2 PM za stranke,
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti - eno (1) PM na 100 m² za zaposlene in 2 PM za stranke.

(4) V območju občinskega prostorskega načrta so predvidene pohodne površine za pešce. Pohodne površine so širine 1,5 m. Ob vse cestah so predvidene pohodne površine na eni strani ceste. Za kolesarski promet niso predvidene ločene prometne površine.

(5) Glede oskrbe z vodo občinski podrobni prostorski načrt določa da se vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca. Vodovodno omrežje predvideno za stanovanjsko sesesko je možno priključiti na primarni vodovod, ki poteka na zahodni in južni strani predmetnega območja obdelave. Predvidijo se sekundarni vodi PE fi 110 in PE fi 63. Za vsak objekt je potrebno predvideti samostojni vodovodni priključek, izveden z odcepitvijo iz predvidenega sekundarnega vodovoda in sicer 1 m v zemljišče parcele, ta mora biti na zemljišču zazidalne parcele zaključen z vodomernim jaškom. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili. Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavna področna zakonodaja in Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B.

(6) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) se prvotno zbira v zbiralnikih deževnice, višek pa odvaja v ponikovalnice na lastni parceli. Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih javnih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo.

(7) Nova fekalna kanalizacija se uredi ob novih dovoznih cestah, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti. Vsi predvideni

stanovanjski objekti se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsaj posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje. V fekalno kanalizacijo je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Eventualne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

(8) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter na podlagi strokovne podlage Ureditev EE omrežja na območju OPPN za stanovanjsko območje KR2 »Za Ogradi« v Krogu, št. 48/22-MS-SP, Elektro Maribor d. d. Za izvedbo napajanja območja je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo KROG MURNOVA na parc. št. 2445 in nov SN kablovod za potrebe vključitve nove transformatorske postaje v obstoječe srednjenapetostno omrežje. Do predvidenih gradbenih parcel se mora izvesti nov nizkonapetostni razvod 0,4 kV. Predvidene gradbene parcele št. 1-5 bodo napajani z električno energijo iz obstoječe TP 20/0,4 kV KROG 2 (t-873). Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju. Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju. Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

(9) V neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 23 mbar. Na južni strani po Murnovi ulici poteka odsek P-7-PE125, zahodno po Murski ulici pa odsek P-8-PE180 in P-9-PE225. Za energetska oskrbo za ogrevanje z zemeljskim oziroma v bodoče tudi z obnovljivim plinom se predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko omrežje. Priključitev se predvidi kot krožna zanka. Na južnem delu območja se predvidi povezava na odsek P-7-PE125, na severnem pa povezana na P-8-PE180. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije. Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja. Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Upoštevati se mora pravilnik o tehničnih pogojih graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar. Varovan pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemeljski pas, ki v širini 5 m poteka na vsako stran plinovoda, merjeno od njegove osi. V pasu 2,5 m na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

(10) Zunaj in znotraj območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka zemeljsko krajevno in razvodno telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju: TK). Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega TK omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega TK omrežja. Na območju predvidenih dostopnih cestah je v bankinah predviden TK koridor (TK trase s TK jaški). Za potrebe stanovanjskih parcel se mora sprojektirati do posamezne stavbe cev alk. fi 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi in v dovozni cesti enocevna oziroma dvocevna TK kanalizacija (cev alk. fi 63 mm) z ustreznimi TK jaški fi 60 cm in predvidenimi TK cevmi od predvidenih TK jaškov na vsako parcelo. TK cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem TK jašku. Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.

(11) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno

od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

(12) Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

3.7 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

3.8 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to so zavarovana območja in območja predlagana za zavarovanje, območja Natura 2000, naravne vrednote, območja pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembna območja. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se morajo glede varstva vod in podtalnice upoštevati naslednji pogoji. V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se morajo glede varstva zraka upoštevati naslednji pogoji. Odvod zraka iz sanitarnih prostorov je treba speljati nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami. V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

3.9 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanja dejavnosti obrambe.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ni v erozivnem ali plazovitem območju, nahaja pa se na območju zelo redkih poplav (območje 500-letnih poplav). Glede na dopustne dejavnosti v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

(3) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

(4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se morajo glede varstva pred požarom upoštevati naslednji pogoji:

- Požarno varstvo vseh objektov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora

- biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- Dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila in gasilce morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi standardi in predpisi ali usklajeni z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardi in predpisi. Do vseh objektov mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom. Delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila in gasilce se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih.
 - Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgradi se hidrantsko omrežje z ustreznim številom hidrantov za zagotavljanje zadostne količine požarne vode v skladu s veljavnimi standardi in predpisi.
 - Zagotoviti je treba zadostne odmike od mej parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.

3.10 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

(1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

(2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

3.11 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov.

(3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(4) Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

3.12 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(5) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(6) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

3.13 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Merila in pogoji odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

ZA STANOVANJSKO OBMOČJE KR 2 »ZA OGRADI«

V KROGU



IZDELAL:

ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

IZDELANO:

April 2022

Podatki o izdelovalcu:

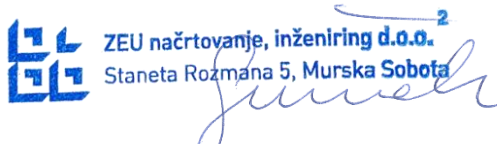
Projekt: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
STANOVANJSKO OBMOČJE KR 2 »ZA OGRADI«
V KROGU**

Faza OPPN DOPOLNJEN OSNUTEK

Št. akta: OPPN - 1/20_EE

Izdelovalec: **ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o.**
Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota
Tel. +386 25361310
Faks. +386 25341086

Direktorica: Alenka **ŠUMAK**, univ. dipl. inž. kraj. arh.



Odgovorna prostorska
načrtovalka: Tadeja **MADJAR STAJNKO**, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska št.: PA PPN ZAPS 1398

Osebna štampljka:

Podpis:



Pripravil: Stanislav HOZJAN, dipl. gosp. inž.

Sodelavci: Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.
Klavdija VNUK, mag. inž. arh.
Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.
Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.
Anita SEVER, mag. prav.
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.
Slavko ZEC, dipl. inž. geod.
Željko ŠARDI, inž. arh.
Robert KARDINAR, abs. arh.
Urška KOCIPER

Datum: April 2022

VSEBINA

Tekstualni del

Povzetek	5
1. Namen in cilji naloge.....	6
2. Podlage za izdelavo elaborata ekonomike.....	8
2.1. Pravne podlage	8
2.2. Vsebinske podlage	8
3. Območje in predmet načrtovanja z OPPN.....	9
4. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	12
4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	12
4.1.1. Prometna infrastruktura.....	13
4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija	15
4.1.3. Elektroenergetsko omrežje.....	17
4.1.4. Telekomunikacijsko omrežje	18
4.1.5. Ravnanje s komunalnimi odpadki	21
4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	21
4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	23
4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	24
5. Družbena infrastruktura.....	17
5.1. Demografski podatki občine Murska Sobota.....	25
5.2. Analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture	26
5.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja.....	26
5.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni	29
5.2.3. Športni in rekreacijski objekti lokalnega pomena	30
5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja	32
Priloga.....	33

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN 22	
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere	23
Tabela 3: Podatki o vpisu v OŠ II Murska Sobota, podružnična šola Krog, v šolskem letu 2021/2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ	26
Tabela 4: Podatki o vpisu v OŠ II Murska Sobota, v šolskem letu 2021/2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ	27
Tabela 5: Zasedenost in prosta mesta vzgojno-izobraževalnem zavodu s programom predšolske vzgoje vrtec Murska Sobota, enota SRNICA, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ	28
Tabela 6: Zasedenost in prosta mesta vzgojno-izobraževalnem zavodu s programom predšolske vzgoje vrtec Murska Sobota, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ	28
Tabela 7: Razvid javnih športnih objektov na območju mestne občine Murska Sobota, vir: OPSI, odprti podatki Slovenije - podatki.gov.si	30

Grafični del**Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v mestni občini Murska Sobota na ortofoto posnetku (območje označeno z rdečo)	9
Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k OPPN za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu	10
Slika 4: obstoječa prometna infrastruktura, vir: https://e-terra.si , marec 2022	13
Slika 5: idejna zasnova prometne ureditve OPPN, vir: OPPN za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu	14
Slika 6: obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: https://e-terra.si , marec 2022	15
Slika 7: obstoječa fekalna kanalizacija, vir: https://e-terra.si , marec 2022	16
Slika 8: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: https://e-terra.si , marec 2022	17
Slika 9: obstoječe plinovodno omrežje, vir: https://e-terra.si , marec 2022	19
Slika 10: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: https://e-terra.si , marec 2022	20

POVZETEK

Temeljni namen elaborata ekonomike je seznanitev udeležencev pri urejanju prostora o racionalnosti in smiselnosti izvedbe prostorskega akta, skozi vse faze priprave prostorskega akta.

Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del gradiva k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu na območju mestne občine Murska Sobota (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja na vzhodni strani osrednjega dela naselja Krog, jugovzhodno od zbirne krajevne ceste LZ – 269510-1 (Partizanska – Soboška – Stara – Mladinska ul. – Mali Bakovci) in severozahodno od avtocestnega odseka A5: Vučja vas – Beltinci. Območje obravnavano z OPPN zajema območje enote urejanja prostora KR 2, ki je predvideno za stanovanjsko gradnjo – opredeljen EUP v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) iz leta 2016; zajema površino v izmeri cca. 41.510,53 m² oz. 4,15 ha in obsega nepozidana stavbna zemljišča znotraj katastrske občine 127 - Krog.

Območje OPPN predvideva razdelitev na 44 novih zemljiških parcel namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro namenjeno gradnji prometne oz. ostale gospodarske javne infrastrukture. Določeno je, da se trgovske in ostale storitvene dejavnosti ne smejo izvajati v samostojnem objektu temveč le v sklopu stanovanjskega objekta in ne smejo presegati deleža stanovanjske namembnosti.

Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju OPPN in izven območja OPPN. Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno neopremljeno, vendar je vsa potrebna GJI v njegovi neposredni bližini z možnostjo navezave na sosednja poselitvena območja. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oz. zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, načrtovane z OPPN ter aktualnega stanja cen na trgu, hkrati pa v skladu z zahtevami ZUreP-2 oz. Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 1.854.920,00 EUR, od tega stroški komunalne opreme 1.442.260,00 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture 306.930,00 EUR. Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali drugi zainteresirani investitorji. Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorjev.

Predmetni elaborat ekonomike je glede družbene infrastrukture pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z implementacijo načrtovanih prostorskih ureditev na območju OPPN. Prikazana je analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Murska Sobota in podano je mnenje o potrebi dodatnih elementov družbene infrastrukture. Kljub dodatnemu pritisku na družbeno okolje se ocenjuje, da zaradi pričakovanih novih priselitev ne bo zmanjkalo prostora v mreži lokalnih vzgojno-izobraževalnih zavodov, niti v mreži javnega zdravstva na primarni ravni oz. mreži športnih objektov lokalnega pomena.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Za celovit pristop k prostorskemu načrtovanju ter celostno obravnavo vseh interesov v prostoru, z namenom uresničevanja načel trajnostnega razvoja je potrebno vsako načrtovano prostorsko ureditev obravnavati s poznavanjem in predvsem z upoštevanjem posledic, ki so bodisi posredno ali neposredno vezane za implementacijo tovrstnih projektov. Cilj izboljšanja kvalitete prostorskega načrtovanja, ki zajema tako celovito kot kompleksno planiranje, prostorski načrtovalci v slovenski praksi dosegajo z uporabo različnih instrumentov, uporaba katerih je določena z veljavnim Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju ZUreP-2).

V skladu z navedenim, 65. člen ZUreP-2 skupaj s pripravo Občinskega prostorskega načrta (OPN) in Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), predvideva pripravo elaborata ekonomike, ki za načrtovano in nameravano prostorsko ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo¹ ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo² (GJI), ki jo je potrebno dograditi oz. zgraditi za namen ureditve
- družbeno infrastrukturo³, ki jo pravtako potrebno dograditi ali zgraditi za namene prostorske ureditve
- oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo predvidene ureditve
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo GJI, ter družbeno infrastrukturo.

Glavni namen priprave elaborata ekonomike je preverjanje racionalnosti izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in da se pridobijo informacije o tem kakšne ekonomske posledice je moč pričakovati na podlagi odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze v breme lokalne skupnosti oz. investitorja, če se prostorska ureditev implementira na način, ki je opredeljen z obravnavanim prostorskim aktom. Pomembno je, da je investitor oz. občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah seznanjen in da se zaveda posledic sprejetih odločitev, saj se s sprejetjem prostorskega akta sprejmejo tudi določene obveze v breme investitorja oz. lokalnega okolja.

¹ komunalna oprema so po 148. členu ZUreP-2:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.

² druga gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb in so v javnem interesu ter so hkrati kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

³ družbena infrastruktura so tiste prostorske ureditve, ki so namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena in s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu; to so dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom (ZUreP-2)

S pripravo elaborata ekonomike se tako javnost kot tudi odločevalci v celoti informirajo s finančnimi posledicami, obenem pa dovolj zgodaj – še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – seznanijo s pričakovanimi stroški, kar pomeni, da je na voljo še dovolj manevrskega prostora za dodatno preveritev načrtovane prostorske ureditve, oz. za njeno dopolnitev, spremembo, določitve ustrezne etapnosti njene izvedbe ali v skrajnem primeru, da se jo celo opusti.

Elaborat ekonomike kot tak, ne določa konkretnih prostorskih ali infrastrukturnih rešitev, temveč le povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. Tako je elaborat ekonomike v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativne narave.

2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE

Priprava elaborata ekonomike temelji na pravnih in vsebinskih podlagah

2.1. Pravne podlage

Za pripravo elaborata ekonomike sta pomembni dve pravni podlagi, in sicer:

- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

Iz ZUreP-2 izhajajo predvsem opredelitve o komunalni opreми in drugi GJI ter o družbeni infrastrukturi. Na podlagi 65. člena istega zakona pa je julija leta 2016 pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike – v skladu s prvim odstavkom 65. člena je s pripravo OPN in OPPN predvidena tudi priprava elaborata ekonomike.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike, opredeljuje njegov namen in podlage, ki so potrebne za njegovo izdelavo. Zajema pa tudi jasne vsebinske napotke za ustrezno pripravo elaborata ekonomike glede komunalne opreme oz druge GJI ter glede družbene infrastrukture.

2.2. Vsebinske podlage

Za čim bolj natančno oceno posledic sprejetja prostorskega akta na razvoj prostora, predvsem pa na njegovo komunalno opremo in pripadajočo ostalo GJI ter družbeno infrastrukturo, so pomembne vsebinske podlage, ki zajemajo prostorski akt z vsemi svojimi sestavinami, obstoječe strokovne podlage, izvedene študije in različne vrste projektne dokumentacije, vezane za dotično prostorsko ureditev.

Vsebinske podlage za izdelavo predmetnega elaborata ekonomike so:

- občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu, ki ga je izdelal ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. (št. akta: OPPN-1/20, marec 2022).
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z OPPN, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje GJI in priključevanja objektov nanjo. Večina podatkov o načrtovanih prostorskih ureditvah je povzetih po OPPN.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

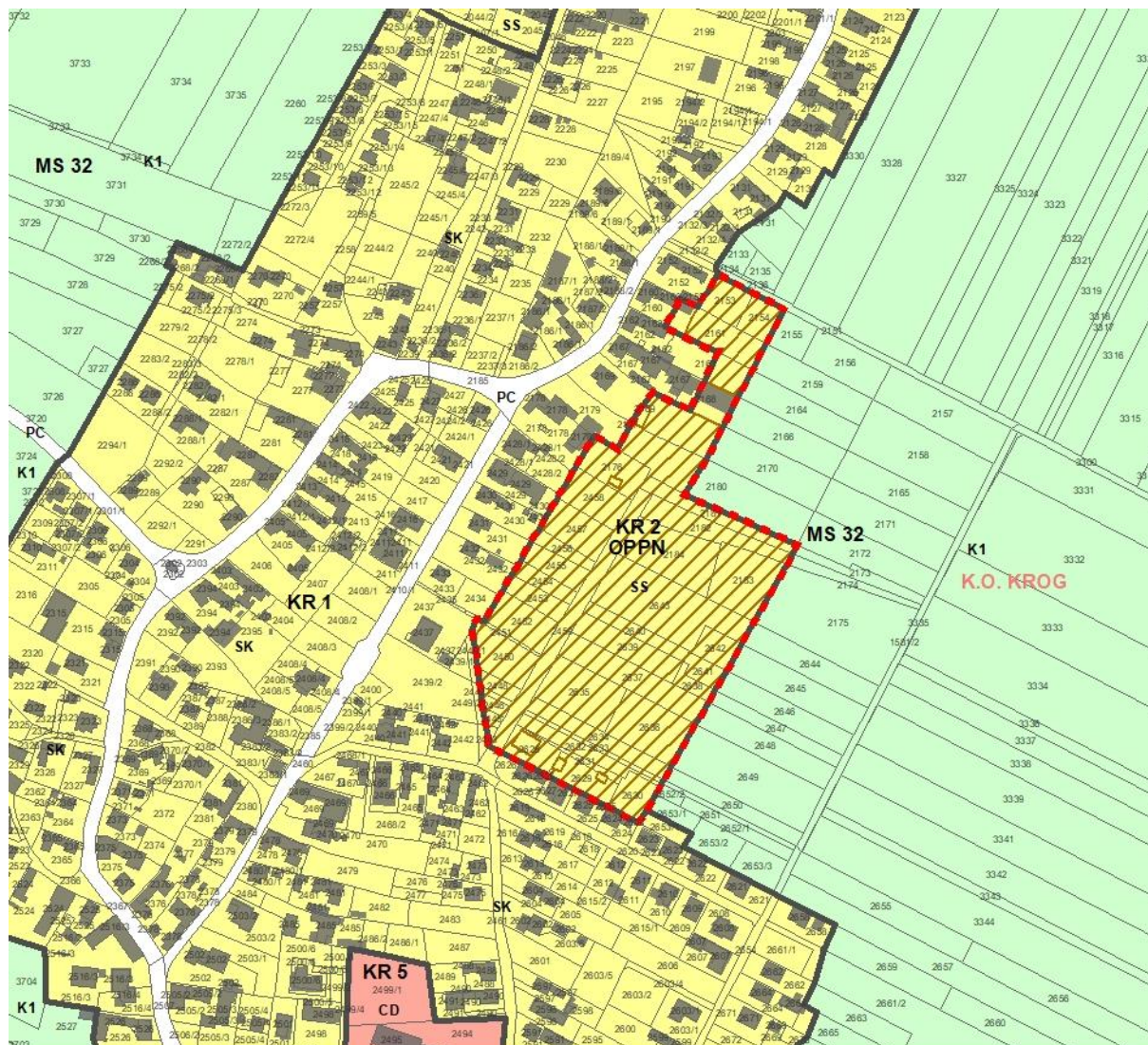
Območje obravnavano z OPPN zajema nepozidana stavbna zemljišča v območju enote urejanja prostora KR 2, ki je predvideno za stanovanjsko gradnjo – opredeljen EUP v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) iz leta 2016. Ureditveno območje se nahaja na vzhodni strani osrednjega dela naselja Krog, jugovzhodno od zbirne krajevne ceste LZ – 269510-1 (Partizanska – Soboška – Stara – Mladinska ul. – Mali Bakovci) in severozahodno od avtocestnega odseka A5: Vučja vas – Beltinci.



Slika 1: Položaj območja OPPN v mestni občini Murska Sobota na ortofoto posnetku (območje označeno z rdečo)

Predmetno območje OPPN zajema površino v izmeri cca. 41.510,53 m² oz. 4,15 ha in obsega nepozidana stavbna zemljišča s parcelnimi številkami 2153, 2154, 2161, 2163, 2168, 2169, 2176, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, vse k. o. 127 - Krog.

Območje je glede na OPN opredeljeno kot nepozidano stavbno zemljišče, namenjeno za stanovanjske površine, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SS.



Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, junij 2020)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Mestne občine M. Sobota, (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16)

Legenda

-  območje OPPN
-  meja območja enote urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

-  SS stanovanjske površine
-  SK površine podeželskega naselja
-  CD druga območja centralnih dejavnosti
-  PC površine cest
-  K1 najboljša kmetijska zemljišča

RAZLIKA MED DEJANSKO IN NAMENSKO RABO

-  razlika v kmetijskih zemljiščih

Slika 2: Izsek prikaza namenske rabe iz prikaza stanja prostora k OPPN za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu

Po dejanski rabi je območje OPPN pretežno opredeljeno kot kmetijske površine, in sicer v osrednjem delu območja kot njive (63 %) in trajni travnik (19,8 %), v severnem predelu pa ekstenzivni sadovnjak (10,2 %), neobdelano kmetijsko zemljišče (2,3 %) ter kot drevesa in grmičevja (1,4 %). Okrog 3 % površine območja OPPN je glede na dejansko rabo opredeljeno kot pozidana in sorodna zemljišča.

Območje OPPN predvideva razdelitev na 44 novih zemljiških parcel namenjenih gradnji eno- ali dvostanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro namenjeno gradnji prometne oz. ostale gospodarske javne infrastrukture. Določeno je, da se trgovske in ostale storitvene dejavnosti ne smejo izvajati v samostojnem objektu temveč le v sklopu stanovanjskega objekta in ne smejo presegati deleža stanovanjske namembnosti.

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- gradnja novih objektov (novogradnje, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- nadomestna gradnja
- legalizacija objekta
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist,

Ostale podrobnosti in rešitve prostorske ureditve so prikazane v OPPN-1/20, marec 2022.

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje opremljanja je komunalno neopremljeno, vendar je vsa potrebna GJI v njegovi neposredni bližini z možnostjo navezave na sosednja poselitvena območja. Do območja OPPN je omogočen dostop na jugozahodni strani z občinske javne poti JP – 770931 (Murnova ulica) in na severovzhodni strani s še nekategorizirane makadamske poljske poti (krak Murske ulice v Krogu). Obe se navezujeta na lokalno povezovalno cesto LC – 269121 (Murska Sobota – Krog-brod na Muri).

GJI se torej načrtuje v območju OPPN in izven območja OPPN. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije. Iz tega sledi tudi dejstvo, da individualni priključki posameznih objektov niso del javne komunalne opreme, zato torej stroške njihove izgradnje nosi investitor oz. lastnik posameznega objekta, in podrobnejše obravnave individualnih priključkov predmetni elaborat ekonomike ne predvideva.

V nadaljevanju je predstavljena obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga javna infrastruktura.

4.1.1. Prometna infrastruktura



Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: <https://e-terra.si>, marec 2022

V sklopu ureditve območja je z jugozahodne strani predvidena izgradnja ceste v skupni širini 8,00 m, od tega 1,50 m hodnika za pešce. Na to se bodo navezali trije kraki novih dostopnih poti, ki bodo omogočala zadovoljevanje potreb stavb na jugozahodni strani ter osrednjem območju enote urejanja. Nove prometne ceste za dostop do zasebnih parcel bo tako izvedena v širini 4,0 m s hodnikom za pešce širine 1,5 m. Ločeno je načrtovana tudi izvedba dostopne poti na severovzhodnem predelu območja v širini 4,50 m.

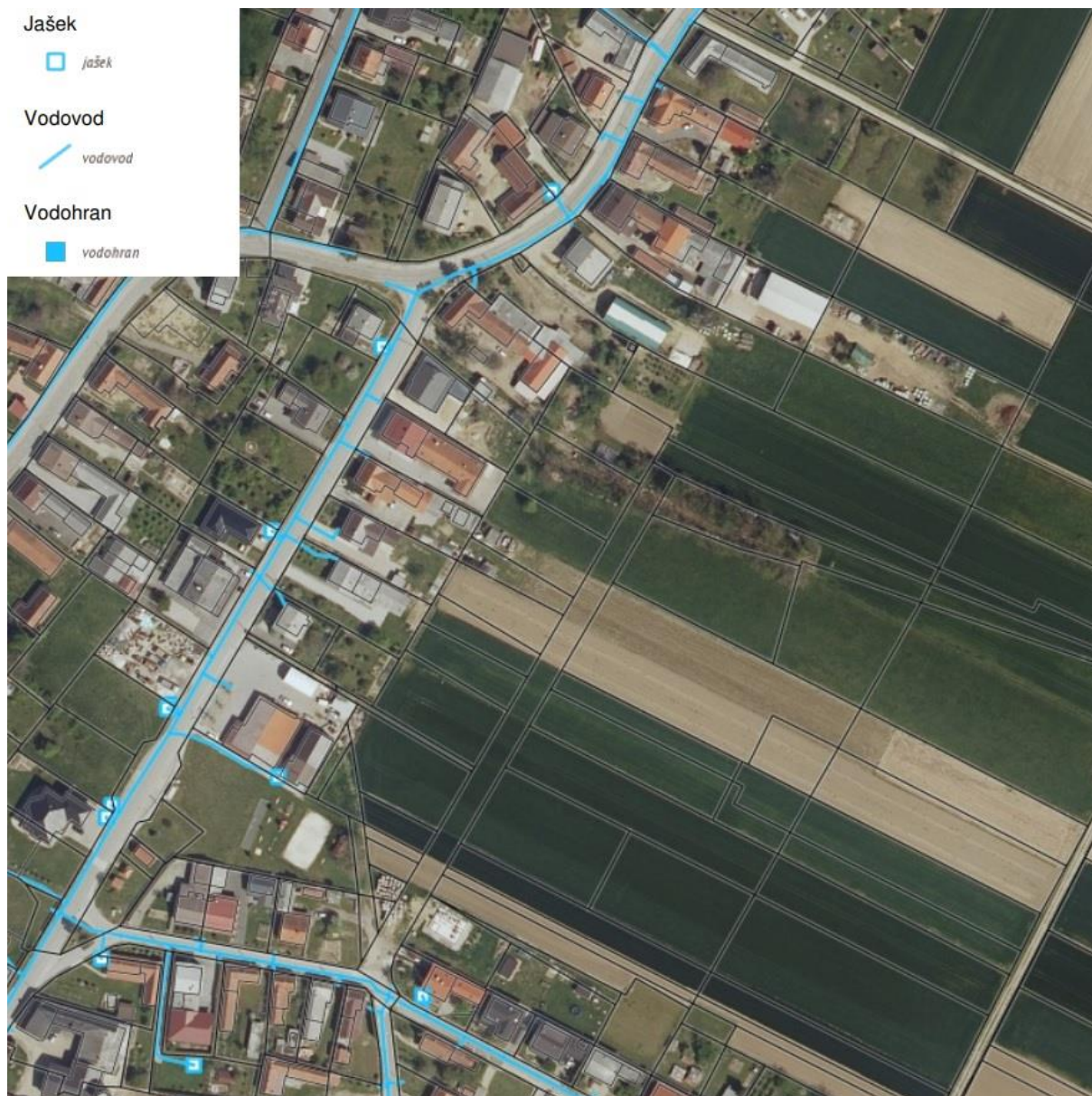
Širina ceste in pločnika je lahko tudi več ali manj, v primeru da za to obstajajo upravičeni razlogi, utemeljeni s tehničnega, prometnega in prostorskega vidika. Izbrani projektno-tehnični rešitvi se nato določi tudi maksimalna dovoljena hitrost. Dodatne zahteve pri izvedbi prometne infrastrukture izhajajo iz odloka.

Mirujoči promet je v območju EUP predviden v garažah in na zunanjih parkirnih površinah.



Slika 4: Idejna zasnova prometne ureditve OPPN, vir: OPPN za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu
Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu

4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija



Slika 5: obstoječa vodovodna kanalizacija, vir: <https://e-terra.si>, marec 2022

Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca. Za vsak objekt je potrebno predvideti samostojni vodovodni priključek, izveden z odcepitvijo iz predvidenega sekundarnega vodovoda in sicer 1 m v zemljišče parcele, ta mora biti na zemljišču zazidalne parcele zaključen z vodomernim jaškom.

Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje, v katerem morajo hidranti biti postavljeni na javnih površinah na način da bodo vidni in enostavno dostopni, a hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

Vodovodno omrežje predvideno za stanovanjsko sosesko je možno priključiti na primarni vodovod, ki poteka na zahodni in južni strani predmetnega območja obdelave. Predvidijo se sekundarni vodi PE fi 110 in PE fi 63.



Slika 6: obstoječa fekalna kanalizacija, vir: <https://e-terra.si>, marec 2022

Ob novi dovozni cestah se uredi nova fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.

Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsaj posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje. Torej kakor izhaja iz OPPN-1/20 je na predvidenem območju urejanja prostora določen potek vodovodnega in kanalizacijskega omrežja neposredno v bližini novo načrtovane dostopne ceste z jugozahodne in severovzhodne strani območja.

Znotraj območja OPPN je potreben notranji razvod novega vodovodnega omrežja v dolžini, cca 986 m in novega kanalizacijskega omrežja za odpadno vodo v dolžini, približno 915 m. Idejna zasnova cevovoda za vodovod in fekalno kanalizacijo je prikazana v prilogi 3 na prikazu obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo (grafični del OPPN-1/20).

4.1.3. Elektroenergetsko omrežje

Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju, tj. Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor.

Vse priključke na GJI se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.



Slika 7: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: <https://e-terra.si>, marec 2022

Za izvedbo napajanja območja je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo KROG MURNOVA na parc. št. 2445 in nov SN kablovod za potrebe vključitve nove transformatorske postaje v obstoječe srednjenapetostno omrežje. Do predvidenih gradbenih parcel se mora izvesti nov nizkonapetostni razvod 0,4 kV.

Na območju načrtovane ureditve so predvideni nizkonapetostni 0,4 kV razvodi iz predvidene TP 20/0,4 kV KROG MURNOVA in 0,4 kV razvod iz obstoječe TP KROG 2 (t-873) – znotraj območja vzporedno s predvideno novo dostopno cesto. Potreben je notranji električni zemeljski vod v skupni dolžini cca 1160 m.

Okvirna ocenjena vrednost stroškov za vsa predvidena dela ureditve elektroenergetskega omrežja za območje OPPN izhaja iz strokovne podlage za izdelavo OPPN (Elektro Maribor, d. d., št. projekta: 48/22-MS) in znaša: 135.000,00 EUR. Vrednost stroškov ureditve EE omrežja je ocenjena na temelju cen materiala in vrednosti ročnega ter strojnega dela veljavnih v marcu 2022 (brez DDV).

Idejna zasnova električnega omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo (grafični del OPPN-1/20).

4.1.4. Plinovodno omrežje

V neposredni bližini območja OPPN poteka distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 23 mbar. Na južni strani po Murnovi ulici poteka odsek P-7-PE125, zahodno po Murski ulici pa odsek P-8-PE180 in P-9-PE225.

Za energetska oskrba območja OPPN za ogrevanje z zemeljskim oziroma v bodoče tudi z obnovljivim plinom se predvidi razširitev plinovodnega omrežja s priključitvijo na obstoječe distribucijsko omrežje. Priključitev se predvidi kot krožna zanka. Na južnem delu območja se predvidi povezava na odsek P-7-PE125, na severnem pa povezana na P-8-PE180. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.



Slika 8: obstoječe plinovodno omrežje, vir: <https://e-terra.si>, marec 2022

Znotraj območja OPPN je potrebno urediti razvod zemeljskega plina, v skupni dolžini 975 m.

Idejna zasnova plinovodnega omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo (grafični del OPPN-1/20).

4.1.5. Telekomunikacijsko omrežje

Zunaj in znotraj območja OPPN poteka zemeljsko krajevno in razvodno telekomunikacijsko omrežje.

Na območju predvidenih dostopnih cestah je v bankinah predviden TK koridor (TK trase s TK jaški). Za potrebe stanovanjskih parcel se mora ob dovozni cesti zgraditi kabelska kanalizacija iz cevi alk. fi 63 mm z ustreznimi TK jaški fi 60 cm in cev alk. fi 32 mm do objektov. TK cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem TK jašku.

Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.



Slika 9: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: <https://e-terra.si>, marec 2022

Tako kot za ostale vode tudi za telekomunikacijske vode velja, da poteka v neposredni bližini dostopne ceste – potreben notranji razvod znotraj območja in sicer cca 1063 m.

Idejna zasnova TK omrežja je prikazana v prilogi 3, na prikazu obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo (grafični del OPPN-1/20).

4.1.6. Ravnanje s komunalnimi odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.

Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge GJI obsegajo postavke, povezane s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave različnih vrst in ravni tehnične dokumentacije za novo infrastrukturo,
- stroški predhodno izvedenih študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, dela, gradbene opreme idr.),
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med zgoraj našteje stroške nove infrastrukture pa ni mogoče vključiti:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Komunalno opremo v smislu definicije, ki jo navaja ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana GJI na območju OPPN:

- prometne površine: dovozne ceste;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, plinovodno omrežje in TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno tako za opremljenost stavbnih zemljišč kot tudi za funkcioniranje stanovanjskih enot, predstavlja drugo GJI. Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe plinovodno ter TK omrežje.

V elaboratu ekonomike je kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena izgradnja elektroenergetskega, plinovodnega in telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN.

Vsi stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN-1/20. Prav tako so iz njega povzete in preračunane vse količine ter ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, ki so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah.

V izračunih so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov. Stroški za m² zemljišča pa so prevzeti iz evidenc vrednotenja nepremičnin – na podlagi slednjih in aktualnih cen na trgu nepremičnin je izračunana vrednost stroškov pridobivanja zemljišč na območju OPPN.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge GJI za ureditev stanovanjskega območja KR 2 »Za ogradi« v Krogu je pripravljena v skladu s 4. odstavkom 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI po tem elaboratu ekonomike brez davka na dodano vrednost so prikazani v spodnji tabeli.

Vsi stroški so ocenjeni v evrih in so veljavni na dan 30.03.2022.

Tabela 1: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN

Vrsta stroška	Stroški v EUR
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	1.091.832,65
Cestno omrežje	507.200,00
Vodovodno omrežje	196.000,00
Javna razsvetljava	68.770,00
Meteorna kanalizacija	165.000,00
Fekalna kanalizacija	154.700,00
STROŠKI DOKUMENTACIJE, VODENJA, NADZORA	43.660,00
STROŠKI DRUGE GJI	306.930,00
Elektroenergetsko omrežje	135.000,00
Telekomunikacijsko omrežje	82.530,00
Plinovodno omrežje	89.400,00
Komunalna oprema skupaj	1.442.260,00
STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČA	412.660,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	1.854.920,00

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo GJI (elektroenergetsko, plinovodno in TK omrežje), brez DDV in stroškov nakupa zemljišč, po tem elaboratu ekonomike znašajo 1.442.260,00 EUR. Skupaj z zemljišči pa so **celotni stroški ocenjeni na vrednost 1.854.920,00 EUR.**

Za investitorje, ki bodo gradili stavbe na območju OPPN in bodo morali zagotavljati ustrezno komunalno opremo, je pomembna informacija, koliko znašajo stroški za komunalno opremo in

drugo GJI na m² zemljišča za gradnjo, t. j. na skupno površino gradbenih zemljišč oz. višina stroškov na m² neto tlorisne površine objektov, ki so predvideni z ureditvijo območja OPPN.

Na območju OPPN je na voljo skupno 34.388 m² gradbenih zemljišč za gradnjo stavb (vključno z upoštevanjem funkcionalnih oz. pripadajočih zemljišč). Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m² zemljišča za gradnjo stavb znašajo 41,94 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za m² zemljišča pa 53,94 EUR/m².

Na območju OPPN je dopustno zgraditi skupno cca 13.755 m² bruto tlorisnih površin objektov oz. 11.416,65 m² neto tlorisnih površin objektov. Stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na m² neto tlorisnih površin objektov znašajo 126,33 EUR/m², skupaj z upoštevanjem cene za zemljišča pa cca 162,47 EUR/m².

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge GJI na območju OPPN na enoto mere

Postavka	Vrednost	E/M
Gradbene parcele na območju OPPN	34.388,00	m ²
Bruto tlorisne površine objektov na območju OPPN	13.755,00	m ²
Neto tlorisne površine objektov na območju OPPN	11.416,65	m ²
Stroški komunalne opreme in druge GJI	1.854.920,00	EUR
Stroški komunalne opreme in druge GJI, brez zemljišč	1.442.260,00	EUR
Stroški komunalne opreme in GJI na m² gradbene parcele, brez zemljišč	41,94	EUR/m²
Stroški komunalne opreme in GJI na m² gradbene parcele, z zemljišči	53,94	EUR/m²
Stroški komunalne opreme in GJI na m² NTPO, brez zemljišči	126,33	EUR/m²
Stroški komunalne opreme in GJI na m² NTPO, z zemljišči	162,47	EUR/m²

Vse zgoraj navedene ocene so v neto vrednosti in ne vsebujejo davka na dodano vrednost. Pomembno je poudariti, da je v predmetnem elaboratu ekonomike podana groba ocena stroškov urejanja stanovanjskega območja KR 2 »Za ogradi« v Krogu, ki ga obravnava OPPN-1/20, in je pripravljena na podlagi infrastrukturne zasnove ter aktualnega stanja cen na trgu.

Pri dejanski izvedbi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši analizi končni stroški odstopajo od navedenih v predmetnem elaboratu ekonomike, kjer so ti seveda le informativne narave.

4.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov financiranja, ki so lahko proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov ter vse druge oblike finančnih sredstev, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju.

Tovrstna rešitev, ki investitorju s pogodbo o opremljanju zemljišč omogoča gradnjo objekta sočasno z gradnjo komunalne infrastrukture, prinaša hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Za gradnjo komunalne opreme, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven proračuna občine; komunalno opremo z izgradnjo ustreznih priključkov pa bo investitor v skladu s pogodbo o opremljanju zgradil v sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb (pogodbeno opredelijo medsebojne obveznosti in pravice).

Izgradnjo druge GJI financirajo njihovi upravljalci v skladu z dogovorom z občino oz. investitorji. Obstaja namreč možnost, da del komunalne opreme zgradi občina, del komunalne opreme in drugo GJI pa investitor. V tem primeru bo občina pravtako sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč, v katerem bo predvidela ustrezno strukturo virov financiranja

4.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjskega območja KR 2 »Za ogradi« v Krogu izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.

Gradnja cestne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pa se lahko gradi pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov in cestne ter komunalne infrastrukture oz. pred izvedbo nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.

Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Družbena infrastruktura zajema širok spekter družbenih dejavnosti z različnimi nameni uporabe, a v grobem pa se s tem pojmujejo družbeni sistemi, objekti in ustanove, ki so nuja za nemoteno delovanje skupine ljudi na določenem prostoru ter jim zagotavljajo ustrezno življenjsko raven.

Implementacija prostorskih ureditev lahko različno vpliva na več vrst družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...)
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialno varstvo, zaščita in reševanje, javna uprava...)

V skladu s Pravilnikom, elaborat ekonomike v nadaljevanju obravnava le prve tri vrste zgoraj navedene vrste družbene infrastrukture.

5.1. Demografski podatki občine Murska Sobota⁴

Demografska sestava prebivalstva in demografski razvojni trendi v prostoru so zelo pomemben dejavnik trajnostne poselitve prostora in pa posledično razvoja območij.

Občina Murska Sobota je del pomurske statistične regije in se razprostira na površini 64,4 km². Obsega 12 naselij, in sicer (redosled od naselja z največjim številom prebivalcev proti naselju z najmanjšim številom prebivalcev): Murska Sobota, Rakičan, Bakovci, Černelavci, Krog, Pušča, Veščica, Kupšinci, Satahovci, Nemčavci, Markišavci in Polana.

Gre za občino, ki se je po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvrstila na 22. mesto, kar argumentirajo statistični podatki za leto 2020 je občina štela približno 18.680 prebivalcev (cca. 8.930 moških in 9.750 žensk). Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 290 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -9,7 (v Sloveniji - 2,5). Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini pa je bil pozitiven - znašal je 2,3, torej se je v občino priselilo več ljudi kakor se je iz nje odselilo. Tako je seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini bil negativen in precej manjši od slovenskega povprečja, saj je znašal - 7,4 (v Sloveniji 6,2).

Povprečna starost občanov je bila 46,8 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 leta). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših. Vrednost indeksa staranja za občino Murska Sobota je znašala 198,1 in je tako višja od vrednosti indeksa staranja za celotno Slovenijo (ta

⁴ povzeto po podatkih statističnega urada Republike Slovenije, povezava do:
<https://www.stat.si/obcine/si/Municip/Index/108>

je bila 135,7). Slednje pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.

V občini je deloval 10 vrtcev, obiskovalo pa jih je 702 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo slabih 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (80,6 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2020/2021 izobraževalo približno 1.719 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 579 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 7 diplomantov.

Med delovno sposobnim prebivalstvom (tj. osebami v starosti 15 let–64 let) je bilo približno 59 % delovno aktivnih (tj. zaposlenih ali samozaposlenih), kar je manj od slovenskega povprečja (66 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za slaba 2 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa le 1 % nižja. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 596 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je za kar 241 kg več kot v celotni Sloveniji.

5.2. Analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture

5.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

V mestni občini Murska Sobota in relativni bližini območja OPPN se nahaja šest javnih vzgojno-izobraževalnih zavodov s programom osnovnošolskega izobraževanja, to so:

- Osnovna šola Bakovci
- Osnovna šola I Murska Sobota
- Osnovna šola II Murska Sobota
- Osnovna šola II Murska Sobota, podružnična šola Krog
- Osnovna šola III Murska Sobota
- Osnovna šola IV Murska Sobota

ter en javni vzgojno-izobraževalni zavod s programom glasbene vzgoje in instrumentov, in sicer Glasbena šola Murska Sobota.

Najbližja načrtovani stanovanjski soseski je podružnična šola OŠ II Murska Sobota, ki je od območja OPPN oddaljena le dobrih 500 m. Podružnična enota Krog je enooddelčna osnovna šola, ki sprejema le učence razredne stopnje (do 5. razreda). V šolskem letu 2021/2022 jo v skupnem številu obiskuje 61 učencev.

Tabela 3: Podatki o vpisu v OŠ II Murska Sobota, podružnična šola Krog, v šolskem letu 2021/2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

Razred	Oddelki	Učenci
1. razred	1	16
2. razred	1	11
3. razred	1	13
4. razred	1	11
5. razred	1	10
SKUPAJ	5	61

Otroci vzgojno-izobraževalni program nadaljujejo na matični osnovni šoli, tj. OŠ II Murska Sobota. Matična OŠ več-oddelčna osnovna šola, ki pa jo v šolskem letu 2021/2022 obiskuje 401 učencev.

Tabela 4: Podatki o vpisu v OŠ II Murska Sobota, v šolskem letu 2021/2022, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

Razred	Oddelki	Učenci
1. razred	2	32
2. razred	2	48
3. razred	2	42
4. razred	2	44
5. razred	2	36
6. razred	2	46
7. razred	3	55
8. razred	2	54
9. razred	2	44
SKUPAJ	19	401

Po pregledu podatkov o vpisu iz prejšnjih let v OŠ II Murska Sobota, se ugotavlja, da število učencev na šoli skozi leta sorazmerno upada, a število oddelkov ostaja enako.

Glede na načrtovano ureditev, ki predvideva 44 novih enot, kjer se pričakuje naselitev predvsem mlajših občanov oz. mladih družin s šoloobveznimi otroci, je tovrstni poseg v prostor predvidena nova obremenitev na obstoječo lokalno mrežo vzgojno-izobraževalno mrežo. Ocenjuje se, da zaradi sorazmernega upadanja številčnosti generacij in še zadostne kapacitete obstoječega sistema, težav pri sprejetju novih otrok, ki ji bo generiralo območje OPPN ne bo.

Za zavode s programom predšolske vzgoje v splošnem velja pravilo, da starši lahko svoje otroke vpišejo tudi v vrtce, ki niso znotraj občine njihovega stalnega prebivališča – npr. na poti v službo starša; a kljub temu se večina staršev odloči za vrtec, ki je najbližje stalnega prebivališča.

Iz Evidence zavodov in programov Ministrstva za izobraževanje in šolstvo je razvidno, da na območju mestne občine Murska Sobota v javni mreži predšolske vzgoje deluje 9 samostojnih enot vrtca Murska Sobota, in sicer:

- Vrtec Murska Sobota, enota ČEBELICA
- Vrtec Murska Sobota, enota GOZDIČEK
- Vrtec Murska Sobota, enota KRTEK
- Vrtec Murska Sobota, enota MIŠKE
- Vrtec Murska Sobota, enota RINGARAJA
- Vrtec Murska Sobota, enota ROMANO
- Vrtec Murska Sobota, enota SRNICA
- Vrtec Murska Sobota, enota URŠKA
- Vrtec Murska Sobota, enota VEVERIČKA

Za potrebe planiranja se običajno privzame, da je potrebno zagotoviti prosta mesta za vpis otrok v vrtec na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine. V konkretnem primeru je območju OPPN najbližji vrtec Murska Sobota, enota SRNICA.

Tabela 5: Zasedenost in prosta mesta vzgojno-izobraževalnem zavodu s programom predšolske vzgoje vrtec Murska Sobota, enota SRNICA, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Čakalna doba	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka					
1. starostno obdobje	1-2	1	11	1	od 1 do 3 mesecev	2
	2-3	0	0	0		
	1-3	1	12	0		
2. starostno obdobje	3-4	0	0	0	ni čakalne dobe	0
	4-5	0	0	0		
	5-6	1	20	1		
	3-6	1	17	4		
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	1	17	2	ni čakalne dobe	0
	Otroci 2. star. obdobja			0		
Razvojni oddelki						
Vzgojno-varstvena družina	1-3					
	3-6					

Vrtec Murska Sobota, enota Srnica je imel na dan 02.03.2022 vpisanih 77 otrok. Iz evidence zavodov in programov se pri stanju kapacitet vrtca na dotični lokaciji ugotavlja, da sta še dva otroka 1. starostnem obdobju na čakalnem seznamu, in da je v celotnem vrtcu še nekaj prostih mest za nove otroke.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca pa je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

Tabela 6: Zasedenost in prosta mesta vzgojno-izobraževalnem zavodu s programom predšolske vzgoje vrtec Murska Sobota, vir: Evidenca zavodov in programov MIZŠ

ZASEDENOST IN PROSTA MESTA		Število oddelkov	Število otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Starostno obdobje	Oznaka oddelka				
1. starostno obdobje	1-2	8	81	15	0
	2-3	4	52	2	
	1-3	5	46	8	
2. starostno obdobje	3-4	3	57	0	1
	4-5	6	135	5	
	5-6	5	107	4	
	3-6	5	99	2	
Kombinirani oddelki	Otroci 1. star. obdobja	5	82	2	1
	Otroci 2. star. obdobja			3	
Razvojni oddelki		1	6	0	0
Vzgojno-varstvena družina	1-3				0
	3-6				
SKUPAJ		42	665	41	2

Podatki iz zgornje tabele veljajo za celoten vrtec v mestni občini Murska Sobota, na podlagi katerih se lahko povzame, da načrtovanje novih prostorov namenjene predšolski vzgoji, zaradi implementacije načrtovane stanovanjske soseske, ni potrebno.

5.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Na podlagi Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPĐVE in 112/21 – ZNUPZ) izhaja, da mrežo javne zdravstvene službe na primarni ravni določa in zagotavlja občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove in zdravstvene postaje.

Osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni (preprečevanje bolezni in poškodb, odkrivanje bolezni, diagnostika in zdravljenje na ambulantni oz. dispanzerski ravni ter nujna medicinska pomoč z reševalnimi prevozi) na območju mestne občine Murska Sobota izvaja Zdravstveni dom Murska Sobota, ki je od območja OPPN oddaljen dobrih 5 km.

Zdravstveno pomoč na sekundarni ravni, ki obsega specialistično ambulantno in bolnišnično dejavnost, je dostopna v Splošni bolnišnici Murska Sobota, ki je od območja OPPN oddaljena 8 min vožnje.

Klinična oskrba na terciarni ravni pa je za obravnavano območje dostopna v UKC Maribor, v oddaljenosti 41 min vožnje z avtomobilom.

5.2.3. Športni in rekreacijski objekti lokalnega pomena

Javne površine, namenjene športni dejavnosti in javni športni objekti so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih samouprav. Iz Razvida športnih objektov, ki ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, za mestno občino Murska Sobota izhajajo naslednji podatki:

Tabela 7: Razvid javnih športnih objektov na območju mestne občine Murska Sobota, vir: OPSI, odprti podatki Slovenije - podatki.gov.si

Id	Naziv objekta	Naslov	Upravljalac
2079	Drsališče Murska Sobota	Obrtna ulica, 9000 Murska Sobota	Komunala javno podjetje d.o.o. Murska Sobota
2294	Športno rekreacijski center Bakovci	Ribiška ulica 22a, Bakovci, 9000 Murska Sobota	Nogometni klub Bakovci
1598	Nogometno igrišče	Ledavska ul., Černelavci, 9000 Murska Sobota	Krajevna skupnost Černelavci
233	Nogometno igrišče	Kupšinci, 9000 Murska Sobota	Športno društvo Kupšinci
2336	Športna igrišča Nemčavci	Nemčavci 44b, 9000 Murska Sobota	Športno in rekreacijsko društvo Nemčavci
1823	Konjeniški klub grad Rakičan	Lendavska 28, Rakičan, 9000 Murska Sobota	neznan
1381	Rokometno igrišče	Kopališka ulica 4, SI-9000 Murska Sobota	neznan
2481	Športna igrišča	Plese 2, SI-9000 Murska Sobota	Športno društvo Mura Murska Sobota
1225	Termalno rekreacijski center Diana	Slovenska ulica 52, 9000 Murska Sobota	Radenska - zvezda - diana - podjetje za turizem, gostinstvo in trgovino Murska Sobota d.o.o.
2389	Športni stadion	Lendavska 3, Rakičan 9000 Murska Sobota	Biotehniška šola Rakičan
2262	Telovadnica	Lendavska 3, Rakičan 9000 Murska Sobota	Biotehniška šola Rakičan
2390	Športna igrišča SPTŠ Murska Sobota	Šolsko naselje 12, 9000 Murska Sobota	Srednja poklicna in tehniška šola Murska Sobota
22	Telovadnica SPTŠ Murska Sobota	Šolsko naselje 12, 9000 Murska Sobota	Srednja poklicna in tehniška šola Murska Sobota
1967	Športno igrišče dijaški dom	Tomšičeva ulica 15, 9000 Murska Sobota	Dijaški dom Murska Sobota
582	Fitenes srednja zdravstvena šola	Ulica dr. Vrbnjaka 2, 9000 Murska Sobota	Srednja zdravstvena šola Murska Sobota

2272	Športno igrišče	Ulica dr. Vrbnjaka 2, 9000 Murska Sobota	Srednja zdravstvena šola Murska Sobota
897	Dom partizan	Mladinska 3,9000 Murska Sobota	Društvo za športno rekreacijo Murska Sobota
131	Dom partizan - športna igrišča	Mladinska 3,9000 Murska Sobota	Društvo za športno rekreacijo Murska Sobota
1884	Telovadnica OŠ Bakovci	Poljska cesta 2,9000 Murska Sobota	Osnovna šola Bakovci
2391	Športno igrišče SETAUŠ	Slovenska 4,9000 Murska Sobota	Srednja poklicna in tehniška šola Murska Sobota
2043	Telovadnica SETAUŠ	Slovenska 4,9000 Murska Sobota	Srednja poklicna in tehniška šola Murska Sobota
896	Mala telovadnica OŠ II Murska Sobota	Cankarjeva ulica 91, 9000 Murska Sobota	Osnovna šola II Murska Sobota
130	Športno igrišče OŠ II Murska Sobota	Cankarjeva ulica 91, 9000 Murska Sobota	Osnovna šola II Murska Sobota
2302	Telovadnica OŠ II Murska Sobota	Cankarjeva ulica 91, 9000 Murska Sobota	Osnovna šola II Murska Sobota
2687	Košarkarsko igrišče	Kocljeva ulica 4, 9000 Murska Sobota	Mestna občina Murska Sobota
1120	Kopališče Murska Sobota	Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota	Komunala javno podjetje d.o.o. murska sobota
452	Mestni stadion Fazanerija	Kopališka ulica 45, 9000 Murska Sobota	Komunala javno podjetje d.o.o. murska sobota
2364	Telovadnica OŠ II - podružnica Krog	Trubarjeva 77, Krog, 9000 Murska Sobota	Osnovna šola II Murska Sobota
2675	Nogometno igrišče	Pušča, 9000 Murska Sobota	Športno društvo NK Pušča
438	Športna dvorana	Štefana Kovača 32,9000 Murska Sobota	Osnovna šola I Murska Sobota
373	Športna dvorana OŠ III Murska Sobota	Trstenjakova ulica 73, 9000 Murska Sobota	Osnovna šola III Murska Sobota
1894	Športno igrišče osnovne šole III	Trstenjakova ulica 73, 9000 Murska Sobota	Osnovna šola III Murska Sobota

Mreža javnih športnih objektov, tako pokritih kot nepokritih zagotavlja zadostno pokritost s športnimi in rekreacijskimi površinami, in nudi uporabo različnim vrstam športa. V neposredni bližini območja OPPN se tako nahajata telovadnica v OŠ II Murska Sobota-podružnica Krog. Dober kilometer od predmetnega območja je oddaljeno nogometno igrišče Krog, ki pa ga ni moč razbrati iz javno dostopnih podatkov razvida javnih športnih objektov. Nogometno igrišče v Krogu se nahaja ob Kroški Kamešnici, kjer je stacionirano tudi kolesarsko postajališče »Soboški biciklin«. Gre za avtomatiziran sistem izposoje koles, ki omogoča mobilnost prebivalstva ne le po mestu oz. v njegovi neposredni bližini, temveč tudi širše po regiji in to na okolju prijazen način. Uporabniku nudi večji radij gibanja kot pešačenje in hkrati predstavlja odlično alternativo motornemu prometu na krajše razdalje, ne nazadnje pa skrbi za aktivni in zdrav življenjski slog.

5.3. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja

Prostorski akt za ureditev stanovanjskega območja KR 2 »Za ogradi« v Krogu predvideva 44 novih enot, namenjenih stanovanjski rabi in storitvenim dejavnostim s pripadajočo GJL. Načrtovane nove ureditve s stanovanjskimi objekti predstavljajo nove priselitve in nove prebivalce oz. koristnike javne mreže.

Ob predpostavki, da v posamezni stanovanjski enoti živijo štirje prebivalci, od tega 2 odrasla in 2 otroka, je na območju EUP predvidenih 176 novih prebivalcev, ki pa vsekakor predstavlja pritisk na lokalno območje. Na podlagi analize stanja družbene infrastrukture v občini Murska Sobota je ugotovljeno, da obstoječi objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja, javnega zdravstva na primarni ravni in športni objekti lokalnega pomena s svojim stanjem in zmogljivostjo zadostujejo dodatnim uporabnikom, ki jih bo generirala gradnja na območju OPPN. Investicije v družbeno javno infrastrukturo tako trenutno niso predvidene niti potrebne.

PRILOGA

Priloga 1: Prikaz družbene infrastrukture na območju OPPN za stanovanjsko območje KR 2 »Za ogradi« v Krogu

Priloga 2: Ureditvena situacija stanovanjskega območja KR 2 »Za ogradi« v Krogu – iz grafičnega dela OPPN-1/20

Priloga 3: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture z novo ureditvijo – iz grafičnega dela OPPN-1/20