

POVZETEK ZA JAVNOST

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

[1] Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje KR2 »Za ogradi« v Krogu (v nadaljnjem besedilu OPPN) zajema nepozidana stavbna zemljišča, ki ležijo na vzhodni strani osrednjega dela naselja in so namenjena stanovanjski gradnji. Območje OPPN zajema glede na Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16) (v nadaljnjem besedilu: OPN) enoto urejanja prostora KR 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] Glede na dejansko rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč pa je območje OPPN 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 OPPN je glede na dejansko rabo opredeljeno kot pozidana in sorodna zemljišča.

[4] Območje OPPN se razen območja zelo redkih poplav iz modelirane opozorilne karte poplav za porečje reke Ledave ne nahaja znotraj nobenega varstvenega režima.

[5] Na območju OPPN in v neposredni bližini je izgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Dostop do območja OPPN je možen s severne nekategorizirane poti in z južne strani, z navezavo na občinsko javno pot. V bližini, jugovzhodno od območja OPPN poteka avtocesta v smeri Maribor – Lendava oz. Pince – Madžarska.

[6] Na obrobju in v severnem delu območja OPPN je izgrajeno komunikacijsko omrežje, v osrednjem delu poteka čez območje še elektroenergetski vod. Na obrobju območja OPPN v severnem delu je zgrajena še transformatorska postaja.

[7] V neposredni bližini območja OPPN 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 OPPN se nahaja tudi v bližini vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.

[9] Območje OPPN je v OPN predvideno za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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

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.

3 UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

(1) 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 investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

(2) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

- Stanovanjske stavbe:

- lega: obvezni odmiki so prikazani v grafičnem delu OPPN v ureditveni situaciji z gradbeno linijo. Gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno 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. Enako velja za dozidavo obstoječega stanovanjskega objekta na parceli s parc. št. 2628.

- 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 zunanjega 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 morajo 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 zunanjega 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 zunanjega 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.

- 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.

- 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.

(3) Ne glede na naveden 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.

(4) Ureditev in oblikovanje zunanjih površin:

- okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta
- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,
- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta,
- na celotnem območju OPPN se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje in lokalnega izvora.

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

(5) Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopne ceste. Dostopne ceste in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremljeno z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

(6) 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. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

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. 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.

(7) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovih) se prvotno zbira v zbiralnikih deževnice, višek pa odvaja v ponikovalnice. 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 utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo.

(8) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. 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.

(9) 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.

(10) Predvidi se izgradnja telekomunikacijske kabelske kanalizacije in ustreznega telekomunikacijskega omrežja. 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.

(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.

5 CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

(1) 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.

(2) Predvidena prostorska ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zaščite okolja in drugega varstva.

6 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(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.



Izsek iz ureditvene situacije