

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 - ZKZ-C in 57/12) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 - UPB in 49/10) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na __. redni seji dne __. ____ 2012 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski kompleks v Rakičanu

UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski kompleks v Rakičanu (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji, rešitve načrtovanih objektov in površin, pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

3. člen (vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:
 - izsek iz kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam planskih aktov za območje Mestne občine Murska Sobota v merilu M 1 : 2000,
 - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu M 1 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu M 1 : 1000,
 - ureditvena situacija v merilu M 1 : 1000,
 - ureditvena situacija - nivo kleti v merilu M 1 : 1000,
 - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu M 1 : 1000,
 - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu M 1 : 1000,
 - načrt parcelacije v merilu M 1 : 1000.

4. člen (priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt ima naslednje priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,

- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta.

1 PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

5. člen (načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:
- gradnja desetih večstanovanjskih objektov in dveh podzemnih garaž,
 - gradnja vrtca s pripadajočim otroškim igriščem, gospodarskim dvoriščem in parkiriščem,
 - gradnja povezovalnega hodnika med upravno stavbo in šolo ter razširitev parkirišča,
 - razširitev parkirišča ob dveh večstanovanjskih objektih,
 - rekonstrukcija cestnega priključka na regionalni cesti,
 - rekonstrukcija in dogradnja dostopne ceste,
 - rekonstrukcija javne poti in cestnega priključka na lokalno cesto ter gradnja transformatorske postaje,
 - ureditev utrjenih površin,
 - ureditev zelenih površin.
- (2) Poleg tega je z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtovana še gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditve zunanjih površin.

2 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

2.1 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

6. člen (območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 495/1, 495/2, 507/1, 507/2, 507/4, 507/5, 511/1, 511/4, 512, 514/1, 514/2, 515/1, 515/2, 516, 517, 518, 519, 520/1, 857/1, 857/2, 859 in 874 vse v k.o. Rakičan. Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta meri 32.940,89 m².

(2) Meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka po ali preko mej zemljišč v k.o. Rakičan:

- na jugu po južni meji zemljišča s parcelno številko 857/1, na katerem poteka regionalna cesta številka R1-232/1406, ki meji na rob grajskega parka,
- na vzhodu preko zemljišča s parcelno številko 857/1, po vzhodnih mejah zemljišč s parcelnimi številkami 517, 514/2 in 495/2 ob rob obstoječe stanovanjske pozidave, preko zemljišča s parcelno številko 859, na katerem poteka lokalna cesta številka 269080, po severni meji zemljišča s parcelno številko 495/2, po vzhodni meji zemljišča s parcelno številko 514/1, preko zemljišč s parcelnima številkami 495/1 in 859,
- na severu po robu obstoječe stanovanjske pozidave po severni meji zemljišča s parcelno številko 874, na katerem poteka javna pot številka 770420,
- na zahodu po robu kompleksa Biotehniške šole Rakičan preko zemljišč s parcelnima številkami 874 in 511/4, po zahodnih mejah zemljišč s parcelnimi številkami 514/1, 507/1, preko zemljišč s parcelnima številkami 511/1 in 507/2, po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 520/1, po južni meji zemljišča s parcelno številko 520/2 in preko zemljišča s parcelno številko 857/1, na katerem poteka regionalna cesta številka R1-232/1406.

- (3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se deli na osem prostorskih enot:
- prostorska enota P1 - območje načrtovanih desetih večstanovanjskih objektov in dveh podzemnih garaž,
 - prostorska enota P2 - območje načrtovanega vrtca s pripadajočim otroškim igriščem, gospodarskim dvoriščem in parkiriščem,
 - prostorska enota P3 - območje obstoječe upravne stavbe in večstanovanjskega objekta ter načrtovanega povezovalnega hodnika in razširitve parkirišča,
 - prostorska enota P4 - območje obstoječih dveh večstanovanjskih objektov in načrtovane

razširitve parkirišča,

- prostorska enota C1 - območje rekonstrukcije cestnega priključka na regionalno cesto,
- prostorska enota C2 - območje rekonstrukcije in dogradnje dostopne ceste,
- prostorska enota C3 - območje rekonstrukcije javne poti in cestnega priključka na lokalno cesto ter načrtovane transformatorske postaje,
- prostorska enota Z1 - območje obstoječega dovoznega priključka na lokalno cesto ter načrtovane zelene površine in pešpoti,
- prostorska enota Z2 - območje načrtovane pešpoti in zelene površine.

2.2 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

(1) Izvedeni načrtovani objekti ne bodo izstopali iz silhuete naselja. Vrtec na območju prostorske enote P2 in povezovalni hodnik na območju prostorske enote P3 bosta glede višinskih gabaritov nižja od objektov soslednjih območij, večstanovanjski objekti na območju prostorske enote P1 pa bodo glede višinskih gabaritov kakor tudi tlorskih gabaritov prilagojeni večstanovanjskima objektoma na območju prostorske enote P4.

(2) Izvedeni načrtovani objekti ne bodo vplivali na osončenost soslednjih objektov, razen treh večstanovanjskih objektov na severu območja prostorske enote P1, ki bodo predvsem v zimskem času vplivali na osončenje soslednjih enodružinskih hiš ob javni poti. Vpliv bo majhen, zato se bivalni pogoji v teh objektih ne bodo bistveno poslabšali.

(3) Z izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev na območjih prostorskih enot P1 in P2 se bo izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta izvedlo:

- prestavil se bo del obstoječega kanalizacijskega voda (zemljišče s parcelno številko 495/1 v k.o. Rakičan),
- zgradil se bo nov srednjenapetostni 20 kV kablovod do transformatorske postaje Sobota Bakša (zemljišča s parcelnimi številkami 511/4, 511/5, 511/6, 857/1, 1189/2, 1190, 1191 in 1192/1 vse v k.o. Rakičan ter 3879/1, 3879/2, 3879/3, 4686, 4687, 4688, 4690, 4693 in 4694/4 vse v k.o. Murska Sobota),
- zgradil se bo nov srednjenapetostni 20 kV kablovoda do obstoječega srednjenapetostnega 20 kV kablovoda k-267 (zemljišča s parcelnimi številkami 511/4, 511/5, 511/6 in 1192/1 vse v k.o. Rakičan),
- zgradil se bo nov srednjenapetostni 20 kV kablovod do oporišča 5 d-293 (zemljišča s parcelnimi številkami 511/4, 511/5, 511/6 in 1192/1 vse v k.o. Rakičan),
- demontiral se bo del obstoječega srednjenapetostnega 20 kV daljnovoda d-293 Rakičan 3 od oporišča 1 d-293 do oporišča 5 d-293 (zemljišče s parcelno številko 1192/1 v k.o. Rakičan),
- zgradil se bo nov nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz transformatorske postaje Rakičan Stanovanjski kompleks (zemljišča s parcelnimi številkami 495/1 in 859 obe v k.o. Rakičan),
- rekonstruiral del obstoječega nizkonapetostnega 0,4 kV omrežja iz transformatorske postaje t-302 Rakičan 3 (379/1, 379/2, 381, 416, 438, 859, 863, in 872 vse v k.o. Rakičan).

(4) Z izvedbo načrtovanih večstanovanjskih objektov se bo povečala ponudba novih stanovanj, z izvedbo načrtovanega vrtca se bodo zagotovila dodatna števila prostih mest za vpis predšolskih otrok v vrtec, z izvedbo prometne infrastrukture se bo povečala prometne varnosti in z izvedbo elektroenergetske infrastrukture kakovosti napajanja z električno energijo širšega območja.

2.3 Rešitve načrtovanih objektov in površin

8. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

(1) Načrtovane prostostoječe večstanovanjske objekte dveh tipov se na območju prostorske enote P1 umesti v prostor v treh vzdolžnih vrstah v smeri vzhod-zahod. Severna vrsta treh večstanovanjskih objektov B6, A3 in B7 se prilagodi smeri poteka načrtovane rekonstruirane javne poti na območju prostorske enote C3 in obstoječi obcestni pozidavi. Južna vrsta treh večstanovanjskih objektov A1, B1 in B2 se prilagodi smeri poteka načrtovanega rekonstruiranega zahodnega in načrtovanega novega vzhodnega kraka dostopne ceste na območju prostorske enote C2. Srednja vrsta štirih večstanovanjskih objektov B3, B4, A2 in B5 se napram severni in južni vrsti zamakne zaradi pridobitve večjih površin odprtega prostora. Parkirna mesta se v večji meri zagotovi v

načrtovanih dveh podzemnih garažah, ki se umestita med večstanovanjske objekte v lomeljeni osi v smeri sever-jug, pri čemer severni del zahodne podzemne garaže G1 sega delno na območje prostorske enote C3, jugovzhodni del vzhodne podzemne garaže G2 pa delno na območje prostorske enote P2. Iz vsakega stopnišča večstanovanjskih objektov se v kletni etaži uredi dostop do podzemne garaže. Dodatna parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce se zagotovi na nivoju terena, na severu ob vozišču javne poti in na jugu poleg načrtovanih uvozno-izvoznih klančin podzemnih garaž ob vozišču dostopne ceste. Okolica večstanovanjskih objektov se uredi kot parkovna površina z zelenicami, tlakovanimi pešpotmi, prostori za igro otrok, drevesno in grmovno vegetacijo. Opremi se z elementi urbane opreme in v celoti ogradi z ograjo. Dostope pešcev in kolesarjev do večstanovanjskih objektov se uredi preko tlakovanih pešpoti. V smeri sever-jug se uredi tri pešpoti, katere se na jugu naveže na hodnik za pešce dostopne ceste, na severu se dve naveže na hodnik za pešce javne poti. Ob vsaki vrsti večstanovanjskih objektov se na severni strani uredi pešpot v smeri vzhod-zahod, od katerih se osrednja na zahodu naveže na načrtovano pešpot do vrtca na območju prostorske enote Z1. Dostavnim vozilom se omogoči dostop do podzemnih garaž ali na nivoju terena preko obstoječega dovoznega priključka z lokalne ceste na območju prostorske enote Z1, ki se nameni tudi dostopu interventnih vozil.

(2) Načrtovan vrtec s pripadajočim gospodarskim dvoriščem se na območju prostorske enote P2 umesti na vzhodni del zemljišča. Zahodno od vrtca se uredi pripadajoče igrišče in parkirišče. Dostop do parkirišča se uredi preko načrtovanega dovoznega priključka z dostopne ceste. Dostop do gospodarskega dvorišča vrtca se uredi preko dovoznega priključka s skrajnega vzhoda dostopne ceste. Glavni peš dostop se uredi na zahodu z načrtovane pešpoti ob parkirišču, stranski pa na severu z načrtovane pešpoti na območju prostorske enote Z1. Vrtec s pripadajočim gospodarskim dvoriščem ter igriščem se ogradi z ograjo.

(3) Na območju prostorske enote P3 se z načrtovanim povezovalnim hodnikom poveže severozahodni del upravne stavbe z vzhodnim delom biotehniške šole. Z načrtovano razširitvijo obstoječega parkirišča upravne stavbe in načrtovano dogradnjo jugovzhodnega in severozahodnega kraka se na parkirišču zagotovi dodatna parkirna mesta zaposlenim v upravni stavbi in stanovalcem obstoječega večstanovanjskega objekta. Načrtovani severozahodni krak parkirišča se preko načrtovanega cestnega priključka naveže na dostopno cesto. Ob vzhodni strani obstoječega večstanovanjskega objekta se uredi utrjeno dvorišče.

(4) Na območju prostorske enote P4 se z načrtovano razširitvijo parkirišča na vzhodni strani zagotovi dodatna parkirna mesta stanovalcem obstoječih dveh večstanovanjskih objektov.

(5) Na območju prostorske enote C1 se z načrtovano rekonstrukcijo cestnega priključek na regionalno cesto razširi vozišče regionalne ceste zaradi uvedbe dodatnega pasu za levo zavijanje. Hodnik za pešce regionalne ceste se naveže na načrtovani obojestranski hodnik za pešce dostopne ceste.

(6) Na območju prostorske enote C2 se z načrtovano rekonstrukcijo dostopne ceste in načrtovanim novim vzhodnim krakom dostopne ceste razširi vozišče, uredi se obojestranski hodnik za pešce, uredi se dovozne priključke do obstoječih in načrtovanih parkirišč prostorskih enot P2, P3 in P4 ter gramoziranega parkirišča kompleksa biotehniške šole. Ob zahodnem in vzhodnem kraku dostopne ceste se uredi parkirna mesta za potrebe prostorske enote P1 in uredi priključek uvozno-izvoznih klančin do podzemnih garaž.

(7) Na območju prostorske enote C3 se z načrtovano rekonstrukcijo javne poti in rekonstrukcijo cestnega priključka na lokalno cesto razširi vozišče javne poti, uredi se parkirna mesta za potrebe prostorske enote P1 in uredi enostranski hodnik za pešce, ki se naveže na hodnik za pešce lokalne ceste.

(8) Načrtovana pešpot na območju prostorske enote Z1 se naveže na hodnik za pešce lokalne ceste in vodi do stranskega peš dostopa na severu vrtca. Dvozni priključek na lokalno cesto se ohrani za potrebe dostopa interventnih in dostavnih vozil do območja prostorske enote P1.

(9) Načrtovana pešpot na območju prostorske enote Z2 se naveže na hodnik za pešce regionalne ceste in načrtovani hodnik za pešce južnega kraka dostopne ceste. Na načrtovano pešpot se naveže še načrtovana pešpot ob parkirišču vrtca.

2.4 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

9. člen

(vrste objektov glede na namen)

(1) Na območju prostorske enote P1 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,

- 12420 Garažne stavbe.
- (2) Na območju prostorske enote P2 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - 12420 Garažne stavbe.
- (3) Na območju prostorske enote P3 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.
- (4) Na območju prostorske enote P4 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe.
- (5) Na območju prostorske enote C1 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste.
- (6) Na območju prostorske enote C2 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
- (7) Na območju prostorske enote C3 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
- (8) Na območju prostorske enote Z1 so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
- (9) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
 - 22210 Lokalni plinovodi,
 - 22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo,
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
 - 22231 Cevovodi za odpadno vodo,
 - 22240 Lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

10. člen **(vrste nezahtevnih objektov glede na namen)**

- (1) Na območjih prostorskih enot P1, P2, P3 in P4 so dopustne naslednje vrste nezahtevnih objektov glede na namen:
- objekti za lastne potrebe (drvarnica, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti),
 - ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti,
 - spominska obeležja.
- (2) Na območjih prostorskih enot Z1 in Z2 so dopustne naslednje vrste nezahtevnih objektov glede na namen:
- objekti za lastne potrebe (utrjene dovozne poti),
 - ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti,
 - spominska obeležja.
- (3) Na območjih prostorskih enot C1, C2 in C3 so dopustne naslednje vrste nezahtevnih objektov glede na namen:
- ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti,
 - spominska obeležja.

11. člen **(vrste enostavnih objektov glede na namen)**

- (1) Na območjih prostorskih enot P1, P2, P3 in P4 so dopustne naslednje vrste enostavnih objektov glede na namen:
- objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala

komunalna čistilna naprava, zajetje, vrtina ali vodnjak, utrjena dvorišča),

- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, vrtina ali vodnjak),

- spominska obeležja,
- urbana oprema.

(2) Na območjih prostorskih enot Z1 in Z2 so dopustne naslednje vrste enostavnih objektov glede na namen:

- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, vrtina ali vodnjak),

- urbana oprema.

(3) Na območjih prostorskih enot C1, C2 in C3 so dopustne naslednje vrste enostavnih objektov glede na namen:

- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti),

- urbana oprema.

12. člen

(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,
- redno vzdrževanje,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin.

13. člen

(lege, velikosti in oblikovanja stavb)

(1) Večstanovanjski objekti A1, A2 in A3:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbeno mejo, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, terase, balkoni, loggie, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd.;

- višinska kota pritličja: največ 1,40 m nad najnižjo višinsko koto urejenega terena ob stavbi;
- tlorisni gabarit: kvadratni, največ 16,60 m x 16,60 m;
- višinski gabarit: največ 14,50 m, merjeno od višinske kote pritličja do najvišje višinske kote strešnega venca, nad katero je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;

- etažnost: največ K+P+3 ali K+P+2+T;

- tipologija: vila blok;

- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;

- streha: ravna ali pod blagim naklonom;

- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

(2) Večstanovanjski objekti B1, B2, B3, B4, B5, B6 in B7:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbeno mejo, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, terase, balkoni, loggie, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd.;

- višinska kota pritličja: največ 1,40 m nad najnižjo višinsko koto urejenega terena ob stavbi;

- tlorisni gabarit: pravokotni, največ 12,40 m x 22,65 m;

- višinski gabarit: največ 14,50 m, merjeno od višinske kote pritličja do najvišje višinske kote strešnega venca, nad katero je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;

- etažnost: največ K+P+3 ali K+P+2+T;

- tipologija: kratki blok;
 - fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;
 - streha: ravna ali pod blagim naklonom;
 - strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.
- (3) Podzemni garaži G1 in G2:
- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbeno mejo, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se jo dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presega le uvozno-izvozna klančina in nadstrešek nad njo.
 - tlorisni gabarit: nepravilne oblike in prilagojen legi večstanovanjskih objektov;
 - etažnost: K;
 - streha: urejena kot zelena ali utrjena površina. Uvozno-izvozna klančina se nadkrije z nadstreškom.
- (4) Vrtec:
- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določene z gradbeno mejo, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, terase, balkoni, loggie, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd.;
 - višinska kota pritličja: največ 0,30 m nad najvišjo višinsko koto urejenega terena ob stavbi;
 - tlorisni gabarit: nepravilne oblike, največ 17,95 do 24,75 m x 67,15 do 68,65 m;
 - višinski gabarit: največ 6,00 m, merjeno od višinske kote pritličja do najvišje višinske kote strešnega venca, nad katero je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;
 - etažnost: P;
 - fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;
 - streha: ravna ali pod blagim naklonom;
 - strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.
- (5) Povezovalni hodnik med upravno stavbo in šolo:
- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbeno mejo, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali nosilno konstrukcijo ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča.
 - višinska kota pritličja: usklajena z višinskima kotama obstoječih objektov;
 - tlorisni gabarit: v obliki črke L, največ 14,05 m x 14,65 m;
 - višinski gabarit: največ 6,00 m, merjeno od višinske kote pritličja do najvišje višinske kote objekta;
 - etažnost: P;
 - fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali (steklo v kombinaciji s kovinskimi sendvič paneli ipd.);
 - streha: ravna ali pod naklonom;
 - strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

14. člen **(lege, velikosti in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Lege nezahtevnih in enostavnih objektov:
- objekti za lastne potrebe: od meje sosednje parcele, na katero mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bliže ali na parcelno mejo;
 - ograje, škarpe in podporni zidovi: največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti;
 - pomožni infrastrukturni objekti: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, vendar v skladu z določili tega odloka glede zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
 - spominska obeležja in urbana oprema: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta vendar tako, da ni ovirano odvijanje prometa ter vzdrževanja infrastrukturnih objektov in naprav.
- (2) Velikosti nezahtevnih in enostavnih objektov:
- upoštevajo se določila predpisa o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (3) Oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov:

- urbana oprema: usklajena po posamezni prostorski enoti.

15. člen **(lege, velikosti in oblikovanja zunanjih površin)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom obodnih cest,
- zunanjih ureditev se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
- pešpoti, ploščadi in klančine je treba urediti kot tlakovane površine opremljene z osnovno urbano opremo in primerno osvetljene,
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni,
- raščeni teren je treba v čim večji meri zasaditi z visoko drevesno vegetacijo,
- višina nasutja zemlje nad podzemnima gražama na območju prostorske enote P1 mora omogočiti zasaditev grmovnic in travnatih površin,
- na severovzhodu prostorske enote P1 se uredi otroško igrišče,
- intervencijske poti izven vozišč se izvede na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev.

16. člen **(pogoji in merila za parcelacijo)**

- (1) Zemljiške parcele je dopustno deliti ali združevati znotraj posamezne prostorske enote.
- (2) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu. Mejne točke parcel in objektov so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

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

17. člen **(splošni pogoji za urejanje prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture)**

- (1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.
- (2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.
- (3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

18. člen **(urejanje cest)**

(1) Na območju prostorske enote C1 se rekonstruira cestni priključek dostopne ceste na regionalno cesto številka R1-232/1406. Na regionalni cesti se uvede dodatni pas za levo zavijanje z dolžino čakalnega dela najmanj 30,00 m. Cestni priključek se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo. Najmanjša vrednost zavijalnega radija na cestnem priključku na regionalno cesto mora znašati 7,00 m. Prehod za pešce se uredi le preko dostopne ceste.

(2) Na območju prostorske enote C2 se rekonstruira dostopna cesta (južni in zahodni krak) v dolžini cca 145,00 m in zgradi nov vzhodni krak v dolžini cca 60,00 m. Širina vozišča mora znašati najmanj 6,00 m. Najmanjša vrednost zavijalnega radija na cestnem priključku mora znašati 5,00 m. Ob vozišču južnega kraka se rekonstruira dovozni priključek na parkirišče prostorske enote P3 in dovozni priključek na parkirišče prostorske enote P4. Ob severnem delu vozišča vzhodnega in zahodnega kraka se za potrebe prostorske enote P1 uredi dva dovozna priključka za dostop preko uvozno-izvoznih klančin do podzemnih garaž in pravokotna parkirna mesta. Ob južnem delu vozišča vzhodnega in zahodnega kraka se uredi dva dovozna priključka na parkirišča prostorske enote P2 in parkirišča prostorske enote P3. Na skrajnem zahodu zahodnega kraka se uredi dovozni priključek na gramozirano parkirišče kompleksa biotehniške šole, na skrajnem vzhodu vzhodnega kraka pa dovozni

priključek na gospodarsko dvorišče vrtca. Najmanjša vrednost zavijalnega radija na dovoznih priključkih mora znašati 2,00 m. Uredi se obojestranski hodnik za pešce v širini najmanj 1,50 m, ki se priključi na hodnik za pešce regionalne ceste št. R1-232/1406.

(3) Na območju prostorske enote C3 se rekonstruira javna pot številka 770420 v dolžini cca 135,00 m in cestni priključek na lokalno cesto številka 269080. Širina vozišča mora znašati najmanj 6,00 m. Najmanjša vrednost zavijalnega radija na cestnem priključku mora znašati 5,00 m. Ob južnem delu vozišča se uredi pravokotna parkirna mesta za potrebe prostorske enote P1 in hodnik za pešce v širini najmanj 1,50 m, ki se priključi na hodnik za pešce lokalne ceste številka 269080.

(4) Na območju prostorske enote Z1 se dovozni priključek preko poglobljenega robnika na lokalno cesto številka 269080 ohrani, zamenja se le asfaltna podlaga s travnimi ploščami, in služi za dostop interventnih in dostavnih vozil do prostorske enote P1.

19. člen

(urejanje parkirišč)

(1) Parkirna mesta za potrebe večstanovanjskih objektov se zagotovi v dveh podzemnih garažah na območju prostorske enote P1 in na pravokotnih parkirnih mestih dostopne ceste na območju prostorske enote C2 ter javne poti na območju prostorske enote C3. Na stanovanjsko enoto se zagotovi najmanj 1,5 parkirno mesto. 5 % parkirnih mest se rezervira za vozila oseb z invalidskimi vozički.

(2) Parkirna mesta za potrebe vrtca se zagotovi z ureditvijo parkirišča na območju prostorske enote P2. Dodatna parkirna mesta se lahko zagotovi tudi na gospodarskem dvorišču vrtca. Na oddelek vrtca se zagotovi najmanj 2 parkirni mesti. 5 % parkirnih mest se rezervira za vozila oseb z invalidskimi vozički.

(3) Dodatna parkirna mesta za potrebe upravne stavbe in večstanovanjskega objekta na območju prostorske enote P3 se zagotovi z razširitvijo obstoječega parkirišča upravne stavbe, kateremu se dogradita severozahodni in jugovzhodni krak.

(4) Dodatna parkirna mesta za potrebe dveh večstanovanjskih objektov na območju prostorske enote P4 se zagotovi z razširitvijo obstoječega parkirišča proti zahodu. Z razširitvijo parkirišča se zagotovi 1 parkirno mesto na stanovanje.

(5) Velikost parkirnega mesta za osebna vozila je najmanj 2,50 m x 5,00 m in najmanj 3,50 m x 5,00 m za vozila oseb z invalidskimi vozički.

20. člen

(urejanje pešpoti)

(1) Na območju prostorske enote P1 se srednjo pešpot, ki poteka v smeri sever-jug, priključi na hodnik za pešce dostopne ceste in hodnik za pešce javne poti št. 770420. Vzhodno in zahodno stransko pešpot, ki potekata v smeri sever-jug, se priključi na hodnik za pešce dostopne ceste, zahodno pa še na hodnik za pešce javne poti št. 770420. Srednjo pešpot, ki poteka v smeri vzhod-zahod, se priključi na pešpot prostorske enote Z1. Vse pešpoti se uredijo v širini najmanj 2,00 m.

(2) Na območju prostorske enote P2 se ob vzhodni strani parkirišča uredi pešpot, ki se priključi na hodnik za pešce dovozne ceste in pešpot prostorske enote Z2. Pešpot se uredi v širini najmanj 2,00 m.

(3) Na območju prostorske enote Z1 se uredi pešpot v širini najmanj 1,50 m, ki se priključi na hodnik za pešce lokalne ceste št. 269080 in poteka do stranskega vhoda v vrtec.

(4) Na območju prostorske enote Z2 se uredi pešpot v širini najmanj 1,50 m. Pešpot se priključi na hodnik za pešce regionalne ceste št. R1-232/1406 in na hodnika za pešce južnega kraka dostopne ceste.

21. člen

(urejanje kolesarskih stez)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ločene kolesarske steze niso načrtovane.

22. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločen kanalizacijski sistem.

(2) Padavinske odpadne vode s cest in parkirišč se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v ponikovalnice, katere se locira na zelenicah izven povoznih površin. Padavinske odpadne vode z regionalne ceste se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v obcestni jarek.

(3) Padavinske odpadne vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se odvaja preko peskolovov v ponikovalnice, katere se locira na zelenicah izven povoznih površin.

(4) Komunalne odpadne vode iz objektov se naveže na obstoječ kanalizacijski vod ob javni poti, katerega se v sklopu rekonstrukcije javne poti prestavi proti severu.

(5) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

23. člen **(oskrba z vodo)**

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi krožni cevovod s hidrantnim omrežjem, ki se naveže na obstoječe vodovodno omrežje.

(2) Cevovod se izvede z DUKTIL cevjo.

(3) Na hidrantno omrežje se namestijo podzemni teleskopski hidranti DN 80.

(4) Merno mesto in merilci vode za posamezne porabnike se zmontirajo v vodomernih jaških.

(5) Vodovodne priključke izvede Vodovod Murska Sobota, javno podjetje d.o.o..

(6) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

24. člen **(oskrba z električno energijo)**

(1) Za napajanje območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in dela območja izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z električno energijo se izvede:

- zgradi se nova transformatorska postaja 20/0,4 kV Rakičan Stanovanjski kompleks.
- zgradi se nov srednjenapetostni 20 kV kablovod do transformatorske postaje Sobota Bakša,
- zgradi se nov srednjenapetostni 20 kV kablovod do točke A, kjer se spoji z obstoječim srednjenapetostnim 20 kV kablovodom k-267, ki poteka do transformatorske postaje t-110 Rakičan 2,
- zgradi se nov srednjenapetostni 20 kV kablovod do oporišča 5 d-293, zaradi povezave s transformatorsko postajo t-302 Rakičan 3,
- demontira se del obstoječega srednjenapetostnega 20 kV daljinovoda d-293 Rakičan 3 od oporišča 1 d-293 do oporišča 5 d-293,
- zgradi se nov nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz transformatorske postaje Rakičan Stanovanjski kompleks,
- rekonstruira se del obstoječega nizkonapetostnega 0,4 kV omrežja iz transformatorske postaje t-110 Rakičan 2,
- rekonstruira se del obstoječega nizkonapetostnega 0,4 kV omrežja iz transformatorske postaje t-302 Rakičan 3.

(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji Elektra Maribor d.d..

25. člen **(oskrba s plinom)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja v varovalnem pasu distribucijskega plinovodnega omrežja.

(2) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetlačno (4 bar in 1 bar) plinovodno omrežje, katero poteka po južnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob regionalni cesti, v lokalni cesti in na severnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob javni poti.

(3) Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja in kuhanja. 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 predstavnik družbe Mestni plinovodi d.o.o..

(5) V plinski omarici se izvede redukcija tlaka na 20 mbar.

(6) Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi

pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

26. člen (ogrevanje)

Ogrevanje se vrši iz lastnih ali skupnih kotlovnice na zemeljski plin ali biomaso oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije (toplotne črpalke, zbiralniki sončne energije ipd.).

27. člen (učinkovita raba energije)

(1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

(2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije;
- soproizvodnja;
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo;
- toplotne črpalke.

(4) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

28. člen (elektronske komunikacije)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja obstoječe telekomunikacijsko omrežje, katero se glede na načrtovne prostorske ureditve ustrezno zaščititi, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve, ki se obdela v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v projektu za izvedbo.

(2) Vsa dela v zvezi s telekomunikacijskim omrežjem (ogled, izdelava projekta zaščite, prestativne in izvedbe, zakoličba, zaščita in prestativne, nadzor) izvede Telekom Slovenije d.d..

29. člen (javna razsvetljava)

(1) Javna razsvetljava se uredi ob dostopni cesti in ob javni poti v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

(2) Zunanje površine ob vrtcu in ob večstanovanjskih objektih se osvetli z interno razsvetljavo.

30. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Na območju prostorske enote P1 se zbirna in prevzemna mesta odpadkov uredi z ustreznimi objekti ob javni in dostopni poti ali pa se za dnevno zbiranje gospodinjskih in organskih odpadkov iz večstanovanjskih objektov ob vsaki posamezni stavbi uredi zbirno mesto odpadkov z ustreznim

objektom, od koder vzdrževalec naselja odvaža odpadke do prevzemnih mest odpadkov, katera se uredi z ustreznimi objekti ob javni poti in dostopni cesti.

(2) Na območju prostorske enote P2 se zbirno in prevzemno mesto odpadkov uredi z ustreznimi objekti na gospodarskem dvorišču vrtca.

(3) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili veljavnega občinskega predpisa, ki določa ravnanje s komunalnimi odpadki.

4 REŠITEV IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

31. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta predhodna ocena arheološkega potenciala še ni bila izdelana, zato je priporočljivo pred začetkom izvedbe zemeljskih del izvesti predhodne arheološke raziskave.

(2) V kolikor predhodne ocene arheološkega potenciala niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju dediščine 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.

5 REŠITEV IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

32. člen (varstvo voda)

(1) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitve, travne plosče, zadrževalni bazeni ipd.).

(2) Neposredno odvajanje padavinskih odpadnih vod v podzemne vode (brez precejanja skozi zemljinu oziroma skozi kamenine) je prepovedano.

(3) Očiščene padavinske odpadne vode se v podzemne vode lahko odvajajo le posredno in sicer razpršeno (ponikovalni odvodni jarki, zelenice) ali preko ponikovalnic, ki se dimenzionirajo na podlagi hidrogeološkega poročila in se locirajo izven vpliva povoznih površin.

(4) Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(5) Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(6) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod.), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(7) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija Republike Slovenije za okolje.

33. člen (varstvo tal)

(1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva.

(3) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

34. člen (ohranjanje narave)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

35. člen (varstvo zraka)

(1) Objekti ne smejo povzročati povečanja emisij onesnaževanja ozračja. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

(2) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov. Prezračevanja podzemnih garaže se spelje nad teren na mestih, kjer v neposredini bližini ni otroških igrišč. Kadar to ni možno, se prezračevanja podzemnih garaž spelje nad strehe objektov.

(3) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisij določenih v veljavnem predpisu.

(4) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

36. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Vsa območja prostorskih enot območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, razen območja prostorske enote C1, se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v III. območje varstva pred hrupom. Dovoljena je mejna raven hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi, ter kritična raven hrupa 59 dBA ponoči in 69 dBA podnevi.

(2) Območje prostorske enote C1 se uvršča v IV. območje varstva pred hrupom. Dovoljena je mejna raven hrupa 65 dBA ponoči in 75 dBA podnevi, ter kritična raven hrupa 80 dBA ponoči in 80 dBA podnevi.

(3) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

37. člen (varovanje naravnih virov)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

38. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

Načrtovana transformatorska postaja predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja, zato ne sme povzročati čezmerne obremenitve okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

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

39. člen (obramba)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

40. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Nevarnosti poplav, visoke podtalnice in erozivnosti ter plazovitosti terena ni.
- (2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].
- (3) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.).

41. člen **(varstvo pred požarom)**

- (1) Za zaščito pred požarom se zagotovi:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - požarno varnostne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
 - dovoze poti, dostopne poti, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu s standardom SIST DIN 14090 ali usklajene z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Investitorji objektov, za katere je pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, so dolžni pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.
- (3) Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata zasnova požarne varnosti. V tem primeru soglasja Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje ni treba pridobiti.

7 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV

42. člen **(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)**

- (1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev ob upoštevanju naslednjih pogojev:
 - za izvedbo prostorske ureditve na območju prostorke enote P1 je treba predhodno ali sočasno izvesti prostorske ureditve na območjih prostorskih enot C1, C2 in C3. Prostorska ureditev na območju prostorke enote P1 se lahko izvede v večih etapah. V primeru gradnje le južne vrste večstanovanjskih objektov A1, B1 in B2 ali gradnje le srednje vrste večstanovanjskih objektov B3, B4, A2 in B5 ali gradnje obeh vrst hkrati je treba predhodno ali sočasno izvesti le prostorski ureditvi na območjih prostorskih enot C1 in C2 ter zgraditi obe podzemni garaži G1 in G2;
 - za izvedbo prostorske ureditve na območju prostorke enote P2 je treba predhodno ali sočasno izvesti prostorski ureditvi na območjih prostorskih enot C1 in C2. Prostorska ureditev na območju prostorke enote P2 se izvede v eni etapi;
 - prostorske ureditve na območjih prostorskih enot P3, P4, C1, C2, C3, Z1 in Z2 se lahko izvedejo brez predhodne ali sočasne izvedbe drugih prostorskih ureditev. Prostorske ureditve na območjih prostorskih enot P4, C1, C2, C3, Z1 in Z2 se izvedejo v posameznih etapah. Prostorska ureditev na območju prostorke enote P3 se lahko izvede v večih etapah.
- (2) Za vsako etapo na območjih prostorskih enot P1 in P2 je treba zagotoviti 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.

8 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

43. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

- (1) Dopustna so odstopanja od gradbenih mej za največ 1,00 m izven površine za razvoj stavbe.
- (2) Dopustna so odstopanja od višinskih gabaritov stavb za največ 1,00 m navzgor.
- (3) Dopustna so odstopanja od zasnov zunanjih ureditev, pri čem se mora upoštevati najmanjša dopustna širina pešpoti po posameznih prostorskih enotah.
- (4) 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 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. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(5) Dopustna so odstopanja od poteka intervencijskih poti.

(6) Dopustna so odstopanja od poteka parcelnih mej zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

9 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

44. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju se upoštevajo vsa določila, navedena v posameznih poglavjih tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

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

KONČNE DOLOČBE

45. člen (hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

46. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 83/03), ki se nanašajo na območje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

47. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka: 3500-0007/2010-15(182)
Murska Sobota, dne __. ____ 2012

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec l.r.

PRAVNA PODLAGA

S prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Murska Sobota je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Na območju obdelave je v veljavi prostorski akti Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 83/2003).

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09; 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C in 57/12-ZUPUDPP-A) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

V veljavnem prostorskem aktu je lokacija, kjer bi se po novem naj izvedla gradnja stanovanjskega kompleksa z vrtcem, opredeljena kot območja s šifro NS/C, NS/K,C in NS/Sb. Kar pomeni, da so dovoljene: centralne dejavnosti, blokovska stanovanjska gradnja in v manjši meri kmetijske dejavnosti. Kljub temu se izvede nov Občinski podroben prostorski načrt s katerim se bodo natančneje opredeli pogoji umestitve novih objektov in drugih ureditev v prostor.

Predmet izdelave OPPN je izdelati nova urbanistično-arhitektonska določila, ki bodo smiselno in ustrezno postavila pogoje za umestitev stanovanjskega kompleksa z vrtcem ter vsemi potrebnimi spremljajočimi vsebinami ter ureditvijo zunanjih površin z zelenicami in zasaditvijo.

V OPPN se bo predvidela nova parcelacija in izvedba nove komunalne infrastrukture katere se bodo izvedle v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb. Novi objekti se bodo komunalno navezali na obstoječe komunalne sisteme, ki potekajo v bližini območja.

OCENA STANJA

Parcele so delno pozidane, postavljeni so gospodarski in drugi poslovni objekti. V območju je večje gospodarsko dvorišče ter večje zelene površine. Investitor želi v območju urediti nov stanovanjski kompleks, vendar na parcelah kjer je takšno obstoječe stanje, to ni možno. Za celovito prostorsko ureditev za potrebe novega kompleksa je potrebna izdelava novih prostorski strokovnih podlag. V ta namen je bila izdelana idejna zasnova, ki je podlaga novemu OPPN.

Ob uveljavitvi tega novega akta bodo določila trenutno veljavnega odloka v delu, ki se bo na novo urejal, preklicana.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Izdelavo OPPN ter potrebne strokovne podlage financira investitor.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Pobudo za izdelavo novega prostorskega akta je podal investitor oz. pobudnik Skupina Panvita, Kmetijsko gospodarstvo Rakičan d.d., ki je tudi zagotovil sredstva za izdelavo akta.

Idejno zasnovo je izdelal STUDIO KALAMAR d.o.o., Andrej Kalamar univ. dipl. inž. arh., Slovenska 19, Ljubljana.

Izdelovalec prostorskega akta je ZEU-DNI 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:

18.6.2010	Pobuda investitorja z idejno zasnovo
13.7.2010	Župan sprejel Sklep o pričetku
26.8.2010	Sklep o pričetku objavljen na občinskem spletu
3.8.2010	Objava Sklepa o pričetku, Uradni list RS, št. 63/2010
›	Priprava osnutka akta
16.12.2010	Vloga za izdajo in pridobitev smernic NUP v roku 30 dni in vloga na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO
23.12.2010	MOMS izda svoje smernice k aktu
5.4.2011	Odločba MOP – št. 35409-300/2010, da CPVO ni potrebna
›	V skladu z zahtevami iz smernic so se izdelale dodatne strokovne podlage, Prometna študija zaradi navezave na državno cesto ter Ureditev EE omrežja
›	Izdelava dopolnitve osnutka po zahtevah iz smernic
21.6.2012	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom glede javne razgrnitve in javne obravnave
26.6.2012	Z ZEU prejmemo strokovne podlage in vse smernice
12.7.2012	Sklep o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu
17.7.2012	Sklep o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 54/2012
7.8. – 7.9.	Javna razgrnitev na sedežu KS Rakičan in uprave MOMS - najmanj 30 dni
22.8.2012	Javna obravnava – dvorana Vaško gasilskega doma Rakičan ob 17.00 uri
›	Priprava stališč do pripomb; dopolnitev in poprava osnutka akta v skladu s pripombami z javne obravnave,
	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo
	I. obravnava s stališči do pripomb, na seji Mestnega sveta
	Pridobitev vseh pozitivnih mnenj na korigiran predlog v roku 30 dni
	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo
	II. obravnava predloga predmetnega akta, na seji Mestnega sveta
	po sprejetju objava Odloka v Uradnem listu RS

OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja desetih večstanovanjskih objektov in dveh podzemnih garaž,
- gradnja vrtca s pripadajočim otroškim igriščem, gospodarskim dvoriščem in parkiriščem,

- gradnja povezovalnega hodnika med upravno stavbo in šolo ter razširitev parkirišča,
- razširitev parkirišča ob dveh večstanovanjskih objektih,
- rekonstrukcija cestnega priključka na regionalni cesti,
- rekonstrukcija in dogradnja dostopne ceste,
- rekonstrukcija javne poti in cestnega priključka na lokalno cesto ter gradnja transformatorske postaje,
- ureditev utrjenih površin,
- ureditev zelenih površin.

Poleg tega je z OPPN načrtovana še gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditve zunanjih površin.

Območje OPPN obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 495/1, 495/2, 507/1, 507/2, 507/4, 507/5, 511/1, 511/4, 512, 514/1, 514/2, 515/1, 515/2, 516, 517, 518, 519, 520/1, 857/1, 857/2, 859 in 874 vse v k.o. Rakičan. Površina območja OPPN meri 32.940,89 m².

Območje OPPN se deli na osem prostorskih enot:

- prostorska enota P1 - območje načrtovanih desetih večstanovanjskih objektov in dveh podzemnih garaž,
- prostorska enota P2 - območje načrtovanega vrtca s pripadajočim otroškim igriščem, gospodarskim dvoriščem in parkiriščem,
- prostorska enota P3 - območje obstoječe upravne stavbe in večstanovanjskega objekta ter načrtovanega povezovalnega hodnika in razširitve parkirišča,
- prostorska enota P4 - območje obstoječih dveh večstanovanjskih objektov in načrtovane razširitve parkirišča,
- prostorska enota C1 - območje rekonstrukcije cestnega priključka na regionalno cesto,
- prostorska enota C2 - območje rekonstrukcije in dogradnje dostopne ceste,
- prostorska enota C3 - območje rekonstrukcije javne poti in cestnega priključka na lokalno cesto ter načrtovane transformatorske postaje,
- prostorska enota Z1 - območje obstoječega dovoznega priključka na lokalno cesto ter načrtovane zelene površine in pešpoti,
- prostorska enota Z2 - območje načrtovane pešpoti in zelene površine.

Vsi obstoječi objekti, razen treh večstanovanjskih objektov in upravne stavbe Panvita d.d. na območju OPPN, se odstranijo.

Načrtovane prostostoječe večstanovanjske objekte dveh tipov se na območju prostorske enote P1 umesti v prostor v treh vzdolžnih vrstah v smeri vzhod-zahod. Severna vrsta treh večstanovanjskih objektov B6, A3 in B7 se prilagodi smeri poteka načrtovane rekonstruirane javne poti na območju prostorske enote C3 in obstoječi obcestni pozidavi. Južna vrsta treh večstanovanjskih objektov A1, B1 in B2 se prilagodi smeri poteka načrtovanega rekonstruiranega zahodnega in načrtovanega novega vzhodnega kraka dostopne ceste na območju prostorske enote C2. Srednja vrsta štirih večstanovanjskih objektov B3, B4, A2 in B5 se napram severni in južni vrsti zamakne zaradi pridobitve večjih površin odprtega prostora. Parkirna mesta se v večji meri zagotovi v načrtovanih dveh podzemnih garažah, ki se umestita med

večstanovanjske objekte v lomljeni osi v smeri sever-jug, pri čemer severni del zahodne podzemne garaže G1 sega delno na območje prostorske enote C3, jugovzhodni del vzhodne podzemne garaže G2 pa delno na območje prostorske enote P2. Iz vsakega stopnišča večstanovanjskih objektov se v kletni etaži uredi dostop do podzemne garaže. Dodatna parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce se zagotovi na nivoju terena, na severu ob vozišču javne poti in na jugu poleg načrtovanih uvozno-izvoznih klančin podzemnih garaž ob vozišču dostopne ceste. Okolica večstanovanjskih objektov se uredi kot parkovna površina z zelenicami, tlakovanimi pešpotmi, prostori za igro otrok, drevesno in grmovno vegetacijo. Opremi se z elementi urbane opreme in v celoti ogradi z ograjo. Dostope pešcev in kolesarjev do večstanovanjskih objektov se uredi preko tlakovanih pešpoti. V smeri sever-jug se uredi tri pešpoti, katere se na jugu naveže na hodnik za pešce dostopne ceste, na severu se dve naveže na hodnik za pešce javne poti. Ob vsaki vrsti večstanovanjskih objektov se na severni strani uredi pešpot v smeri vzhod-zahod, od katerih se osrednja na zahodu naveže na načrtovano pešpot do vrtca na območju prostorske enote Z1. Dostavnim vozilom se omogoči dostop do podzemnih garaž ali na nivoju terena preko obstoječega dovoznega priključka z lokalne ceste na območju prostorske enote Z1, ki se nameni tudi dostopu interventnih vozil.

Načrtovan vrtec s pripadajočim gospodarskim dvoriščem se na območju prostorske enote P2 umesti na vzhodni del zemljišča. Zahodno od vrtca se uredi pripadajoče igrišče in parkirišče. Dostop do parkirišča se uredi preko načrtovanega dovoznega priključka z dostopne ceste. Dostop do gospodarskega dvorišča vrtca se uredi preko dovoznega priključka s skrajnega vzhoda dostopne ceste. Glavni peš dostop se uredi na zahodu z načrtovane pešpoti ob parkirišču, stranski pa na severu z načrtovane pešpoti na območju prostorske enote Z1. Vrtec s pripadajočim gospodarskim dvoriščem ter igriščem se ogradi z ograjo.

Na območju prostorske enote P3 se z načrtovanim povezovalnim hodnikom poveže severozahodni del upravne stavbe z vzhodnim delom biotehniške šole. Z načrtovano razširitvijo obstoječega parkirišča upravne stavbe in načrtovano dogradnjo jugovzhodnega in severozahodnega kraka se na parkirišču zagotovi dodatna parkirna mesta zaposlenim v upravni stavbi in stanovalcem obstoječega večstanovanjskega objekta. Načrtovani severozahodni krak parkirišča se preko načrtovanega cestnega priključka naveže na dostopno cesto. Ob vzhodni strani obstoječega večstanovanjskega objekta se uredi utrjeno dvorišče.

Na območju prostorske enote P4 se z načrtovano razširitvijo parkirišča na vzhodni strani zagotovi dodatna parkirna mesta stanovalcem obstoječih dveh večstanovanjskih objektov.

Na območju prostorske enote C1 se z načrtovano rekonstrukcijo cestnega priključek na regionalno cesto razširi vozišče regionalne ceste zaradi uvedbe dodatnega pasu za levo zavijanje. Hodnik za pešce regionalne ceste se naveže na načrtovani obojestranski hodnik za pešce dostopne ceste.

Na območju prostorske enote C2 se z načrtovano rekonstrukcijo dostopne ceste in načrtovanim novim vzhodnim krakom dostopne ceste razširi vozišče, uredi se obojestranski hodnik za pešce, uredi se dovozne priključke do obstoječih in načrtovanih parkirišč prostorskih enot P2, P3 in P4 ter gramoziranega parkirišča

kompleksa biotehniške šole. Ob zahodnem in vzhodnem kraku dostopne ceste se uredi parkirna mesta za potrebe prostorske enote P1 in uredi priključek uvozno-izvoznih klančin do podzemnih garaž.

Na območju prostorske enote C3 se z načrtovano rekonstrukcijo javne poti in rekonstrukcijo cestnega priključka na lokalno cesto razširi vozišče javne poti, uredi se parkirna mesta za potrebe prostorske enote P1 in uredi enostranski hodnik za pešce, ki se naveže na hodnik za pešce lokalne ceste.

Načrtovana pešpot na območju prostorske enote Z1 se naveže na hodnik za pešce lokalne ceste in vodi do stranskega peš dostopa na severu vrtca. Dovozni priključek na lokalno cesto se ohrani za potrebe dostopa interventnih in dostavnih vozil do območja prostorske enote P1.

Načrtovana pešpot na območju prostorske enote Z2 se naveže na hodnik za pešce regionalne ceste in načrtovani hodnik za pešce južnega kraka dostopne ceste. Na načrtovano pešpot se naveže še načrtovana pešpot ob parkirišču vrtca.

Območje OPPN se komunalno opremi skladno s pogoji smernic posameznih pristojnih nosilcev urejanja prostora. Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi krožni cevovod s hidrantnim omrežjem, ki se naveže na obstoječe vodovodno omrežje. Komunalne odpadne vode iz objektov se naveže na obstoječ kanalizacijski vod ob javni poti, katerega se v sklopu rekonstrukcije javne poti prestavi proti severu. Padavinske odpadne vode s streh, cest in parkirišč se odvaja v ponikovalnice. Za napajanje z električno energijo se zgradi nova transformatorska postaja, ki se vključi v obstoječ sistem preko novega srednjenapetostnega omrežja. Iz transformatorske postaje se zgradi nov nizkonapetostni razvod. Za oskrbo z zemeljskim plinom se zgradi nov plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetačno plinovodno omrežje, ki poteka ob regionalni cesti, v lokalni cesti in ob javni poti. Obstoječe telekomunikacijsko omrežje se glede na načrtovane prostorske ureditve ustrezno zaščititi, prestavi in razširi.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-300/2010 z dne 5.4.2011 s katero se je ugotovilo, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprosene tudi smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP), kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Vsi so svoje smernice podali in v pripravljenem gradivu so podani pogoji tudi upoštevani. V skladu z zahtevami iz smernic so se izdelale tudi dodatne strokovne podlage in sicer Prometna študija zaradi navezave na državno cesto ter Ureditev EE omrežja.

Pripravili:

pripravljaivec OPPN, Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe, MOMS ter

izdelovalec OPPN, ZEU-DNI d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kompleks v Rakičanu

Javna razgrnitev je bila na sedežu KS Rakičan in uprave MOMS od 7. avgusta do 7. septembra 2012; javna obravnava je bila izvedena dne 22. avgusta 2012 ob 17.00 uri v dvorani Vaško gasilskega doma Rakičan.

V času javne razgrnitve je bila podana ena pisna pripomba, nekaj pripomb je bilo podanih na javni obravnavi, v knjigi pripomb ni bilo zapisanih pripomb. Na javni obravnavi je bilo postavljenih nekaj splošnih vprašanj na katera so se s strani župana in občinske uprave, investitorja in prostorskega načrtovalca tudi podali odgovori.

STALIŠČA DO PODANIH PRIPOMB V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

1. PRIPOMBA (podana ustno in pisno)

g. Cifer Andrej – na javni obravnavi je podal pripombe v pisni obliki, posebej pa jih je tudi podal ustno. Navedel je sledeče:

- a) da je transformatorska postaja preblizu obstoječi stanovanjski pozidavi in se naj odmakne zaradi elektromagnetnega sevanja;
- b) je sosed poleg objekta B6 – višina je previsoka, naj bi se znižala višina vseh treh objektov;
- c) sporna bi naj bila osončenost v zimskem obdobju – objekt B6 bi se naj postavil drugače;
- d) vhodi v objekte B6 in A3 se naj prestavijo na notranjo (južno) stran, tako da ne bodo locirani s strani kjer so obstoječe stanovanjske hiše;
- e) kjer so parkirna mesta ob javni poti se naj ohrani obstoječi drevored, tako, da bo čim manj vpliva na okolico; meni, da so parkirna mesta ob javni poti odveč in da se jih naj odstrani; meni, da je večja obremenitev javne poti nedopustna;
- f) vprašal še je, kateri predel se bo najprej gradil – kakšna je faznost gradnje;
- g) ali so predvidena igrala oz. otroško igrišče ob blokih;
- h) kje bo peš prehod čez državno cesto;
- i) stanovanjski kompleks je ograjen in zato je vprašal kje so predvideni dostopi;
- j) vprašal še je ali je predvidena kolesarska steza;
- k) predlagal je naj se izvede obojestranski pločnik tudi ob že zgrajenih stanovanjskih objektih.

STALIŠČE

a) PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Načrtovana transformatorska postaja 20/0,4 kV Rakičan Stanovanjski kompleks je umeščena v prostor v skladu s strokovno podlago za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Elektra Maribor d.d. (Ureditev EE omrežja za stanovanjski kompleks v Rakičanu, št. načrta: 202/12-MS, maj 2012).

Električna poljska jakost in gostota magnetnega pretoka, ki bosta posledica obratovanja načrtovane tipske transformatorske postaje, nikjer v naravnem in življenjskem okolju na človeku dostopnih mestih v neposredni bližini načrtovane transformatorske postaje ne bosta presegala mejnih efektivnih vrednostih za I. območje za nizkofrekvenčne vire elektromagnetnega sevanja, glede na določila Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list

RS, št. 70/96), zato načrtovana transformatorska postaja ne bo pomemben vir sevanja.

Transformatorska postaja je v prostor umeščena ustrezno.

Možna je tudi predstavitev transformatorske postaje na parcelo št. 495/1 k.o. Rakičan, če s tem soglaša lastnik parcele, Krajevne skupnosti Rakičan?

b) PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Skladno s predlogom izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Mestne občine Murska Sobota je odmik med sosednjima objektoma praviloma tolikšen, kolikor znaša višina najvišjega sosednjega objekta.

Za načrtovane večstanovanjske objekte je določena največja etažnost K+P+3, kar v metrih znaša največ 14,5 m. Najmanjši odmik načrtovanega večstanovanjskega objekta B6 od obstoječe stanovanjske hiše na parceli št. 431 k.o. Rakičan znaša 19,73 m.

Poleg tega so načrtovani večstanovanjski objekti višinsko prilagojeni obstoječima večstanovanjskima objektoma na območju prostorske enote P4.

Višinski gabarit večstanovanjskih objektov B6, A3 in B7 je ustrezen.

c) PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

K OPPN se je izdelala študija osončenja s katero se je preverila osončenosti bivalnih prostorov novo načrtovanih objektov in obstoječih sosednjih objektov, v štirih obdobjih leta, v času obeh ekvinokcijev, jesenskega (22. september) in spomladanskega (21. marec) ter v času obeh solsticijev, poletnega (21. junij) in zimskega (21. december). Slovenska zakonodaja nima predpisa, ki bi določal zahtevano osončenost, obstaja le sanitarno - higiensko priporočilo, po katerem je potrebno zagotoviti najmanjši čas osončenja bivalnih prostorov v poletnem solsticiju 5 ur/dan, v ekvinokcijah 3 ure/dan in v zimskem solsticiju 1 uro/dan. Enako določa tudi predlog izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Mestne občine Murska Sobota.

Rezultat študije je pokazal, da bodo vsi obravnavani objekti, tako obstoječi kot novo načrtovani, imeli dovolj sonca oziroma bo zadoščeno priporočenim kriterijem osončenja.

Za stanovanjski objekt na parceli št. 431 k.o. Rakičan bo v zimskem solsticiju zagotovljeno povprečno 2 uri osončenja bivalnih prostorov, v spomladanskem in jesenskem ekvinokciju ter poletnem solsticiju pa celodnevno osončenje bivalnih prostorov.

Večstanovanjski objekt B6 je v prostor umeščen ustrezno.

d) PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Lokacija vhodov v večstanovanjska objekta B6 in A3 na severni strani objektov je ustrezna.

Kot omilitveni ukrep se parkirišče ob javni poti ozeleni z drevjem.

e) PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obstoječega drevoreda zaradi načrtovanih večstanovanjskih objektov (B6, A3 in B7) in dveh podzemnih garaž ni mogoče ohraniti.

Skladno s predlogom izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta Mestne občine Murska Sobota je potrebno na stanovanjsko enoto zagotoviti vsaj 1,5 parkirno mesto. Na podlagi tega se število načrtovanih 31 parkirnih mest ob javni poti zmanjša na 25 parkirnih mest. Na mestih ukinjenih parkirnih mest se vzpostavijo manjše zelenice, katere se ozelenijo z drevjem.

Zaradi načrtovanih pravokotnih parkirnih mestih ob javne poti se vozišče razširi iz 3,50 m na 6,00 m. Ob južni strani vozišča se uredi še hodnik za pešce. Kljub večji obremenjenosti javne poti z motornim prometom se z načrtovanimi ureditvami prometna varnost poveča glede na sedanje stanje.

f) POJASNILO

Zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev ter ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- za izvedbo prostorske ureditve na območju prostorske enote P1 je treba predhodno ali sočasno izvesti prostorske ureditve na območjih prostorskih enot C1, C2 in C3. Prostorska ureditev na območju prostorske enote P1 se lahko izvede v večih etapah. V primeru gradnje le južne vrste večstanovanjskih objektov A1, B1 in B2 ali gradnje le srednje vrste večstanovanjskih objektov B3, B4, A2 in B5 ali gradnje obeh vrst hkrati je treba predhodno ali sočasno izvesti le prostorski ureditvi na območjih prostorskih enot C1 in C2 ter zgraditi obe podzemni garaži G1 in G2;

- prostorske ureditve na območjih prostorskih enot P3, P4, C1, C2, C3, Z1 in Z2 se lahko izvedejo brez predhodne ali sočasne izvedbe drugih prostorskih ureditev. Prostorske ureditve na območjih prostorskih enot P4, C1, C2, C3, Z1 in Z2 se izvedejo v posameznih etapah. Prostorska ureditev na območju prostorske enote P3 se lahko izvede v večih etapah. Za vsako etapo na območjih prostorskih enot P1 in P2 je treba zagotoviti 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.

g) POJASNILO

Otroško igrišče je načrtovano na severovzhodu prostorske enote P1.

h) POJASNILO

Novega prehoda za pešce preko regionalne ceste ne bo. Prehod za pešce se uredi samo preko dostopne ceste (Prometna študija vpliva navezave območja občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kompleks v Rakičanu na omrežje državnih cest, Lineal d.o.o., Št. elaborata: 1084 - PROM, maj 2012).

i) POJASNILO

Trije peš in kolesarski dostopi so predvideni z južne strani, dva s severne strani in eden z vzhodne strani ter dostop za interventna in dostavna vozila z vzhodne strani.

j) POJASNILO

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ločene kolesarske steze niso načrtovane.

k) PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Glede na kategorizacijo ceste in prometno obremenjenost obojestranski hodnik za pešce sicer ni potreben. Obojestranski hodnik za pešce se sicer z občinskim podrobnim prostorskim načrtom lahko predvidi zgolj kot nadstandard.

2. PRIPOMBA | g. Copot Darko – navedel je:

a) v zasnovi so predvideni EKO otoki, predlagal je, da se EKO otok

	prestavi; b) podal je vprašanje kako je rešen kanalizacijski sistem in odvodnjavanje padavinske vode v kompleksu;
STALIŠČE	a) <u>PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA</u> <i>Zbirna in prevzemna mesta odpadkov bodo urejena z ustreznimi objekti, pri čem bo zagotovljeno zbiranje odpadkov v zabojnikih s pokrovi na način, ki ne bo povzročal emisij vonjav in onesnaženja okolja.</i> <i>Lokacija prostora za odpadke ob glavnem peš dostopu ob javni poti je ustrezna.</i> b) <u>POJASNILO</u> <i>Komunalne odpadne vode iz objektov se naveže na obstoječ kanalizacijski vod ob javni poti, katerega se v sklopu rekonstrukcije javne poti prestavi proti severu. Glede na količino dodatnih odpadnih voda iz kompleksa se zagotovi ustrezna črpalna moč na obstoječem prečrpavališču.</i> <i>Padavinske odpadne vode s cest in parkirišč se odvaja preko peskolovov in lovilcev olj v ponikovalnice, katere se locira na zelenicah izven povoznih površin.</i> <i>Padavinske odpadne vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se odvaja preko peskolovov v ponikovalnice, katere se locira na zelenicah izven povoznih površin.</i>
3. PRIPOMBA	g. Červek – vprašal je kaj bo z obstoječim vrtcem v Rakičanu, v kolikor se zgradi predviden nov vrtec v stanovanjskem kompleksu
STALIŠČE	<u>POJASNILO</u> <i>Obstoječ vrtec ni predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta. To pomeni, da ostane v sklopu javnega vzgojno varstvenega zavoda Vrtec M. Sobota še naprej v funkciji.</i>