

TEKSTUALNI DEL

VSEBINA

- 1. Opis prostorske ureditve**
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
- 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
- 3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

1. Opis prostorske ureditve

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B in 108/09; 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I-43/13-8 in 14/15 - ZUUJFO), ter 43 člena Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP), (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10, 57/12) in na podlagi 21. in 33. člena Zakona o lokalni samoupravi - (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2, 27/08 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/08, 100/08 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/09, 14/10 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/10, 84/10 Odl.US: U-I-176/08-10, 40/12-ZUJF in 14/15 - ZUUJFO) ter 31. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07–UPB, 49/10, 39/15) je župan Mestne občine Murska Sobota sprejel Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za kamenšnico ob Bakovski ulici v Murski Soboti, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 58/2015.

Območje podrobnega načrta (ureditveno območje) obsega širše območje Soboške Kamešnice, in sicer omejuje območje na zahodu lokalna cesta Bakovska ulica, na severu javna pot Pri prečni poti in območje najboljših kmetijskih zemljišč z oznako prostorske enote MS 25, prav tako na vzhodu lokalna in na jugu avtocesta, odsek Vučja vas - Beltinci. Velikost ureditvenega območja je okvirno 103 ha.

1.1. Opis programa dejavnosti

Zemljišča gramoznice se uporabljajo v sedanje namene. Po končanem izkoriščanju se skladno z veljavnim občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPN; Uradni list RS, št. 63/2014) območje uredi v športno-rekreacijske in turistične namene.

Po končanem izkoriščanju so **na območju 01, 02, 03 in 04** pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:

- 121 Gostinske stavbe
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

- 211 Ceste
- 215 Pristanišča, plovni kanali, jezovi in vodne pregrade ter drugi vodni objekti
- 221 Daljinski cevovodi, daljinska komunikacijska omrežja in daljinski elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

Na območju 05 so pod pogoji tega odloka dopustne ureditve skladno z veljavno Uredbo o lokacijskem načrtu za smer avtoceste Maribor-slovensko-madžarska meja na odseku Vučja vas-Beltinci (Uradni list RS št. 63/99, 73/04, 79/04).

Skladno z enotno klasifikacijo objektov so **na območju 06 in 07** pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:

- 121 Gostinske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 127 Druge nestanovanjske stavbe

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

211	Ceste
215	Pristanišča, plovni kanali, jezovi in vodne pregrade ter drugi vodni objekti
221	Daljinski cevovodi, daljinska komunikacijska omrežja in daljinski elektroenergetski vodi
222	Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
241	Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
242	Drugi gradbeni inženirski objekti

Skladno z enotno klasifikacijo objektov so **na območju 08** pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:

122	Poslovne in upravne stavbe
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
125	Industrijske stavbe in skladišča
127	Druge nestanovanjske stavbe

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

211	Ceste
215	Pristanišča, plovni kanali, jezovi in vodne pregrade ter drugi vodni objekti
221	Daljinski cevovodi, daljinska komunikacijska omrežja in daljinski elektroenergetski vodi
222	Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
230	Industrijski gradbeni kompleksi

Poleg tega se s podrobnim načrtom predvidi še:

- gradnja novih objektov,
- urejanje odprtega prostora,
- gradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave obstoječih objektov in naprav,
- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta ob upoštevanju določil 7. člena tega odloka,
- rušitev obstoječih objektov in naprav,
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov.

Gramoznica se po končanem izkoriščanju uredi v športno-rekreacijsko in turistično območje.

1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

V ureditvenem območju je dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

Za območja 02, 06 in 07 je predviden faktor zazidanosti, ki se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

Območje 01 obsega severni del gramoznice. Na severni brežini je predvidena ureditev tribun ter sodniškega stolpa. Dopustna je postavitev pontonskih pomolov za prireditve, velikosti max 150 m². Predvidena je ureditev veslaške proge, dimenzij 8x15x1.150 m in kajak/kanu proge, dimenzij 8x9x1.000 m ter ostalih objektov in naprav skladno s 7. členom tega odloka.

Območje 02 obsega dva razgledna stolpa na kopnem ter stavbo za center vodnih športov (na primer za surfanje, jadrnanje, kayak, kanu, spuščanje plovil v vodo, in podobno) in stavbo za ribiče ter gostinstvo. En razgledni stolp se nahaja na zahodnem in eden na vzhodnem delu gramoznice. Med njima sta napeti dve jekleni - zipline vrvi za obojestransko spuščanje po vrvi. Maksimalna višina stolpa je 20 m. Dopustna je umestitev tudi drugih objektov in naprav skladno s 7. členom tega odloka.

Faktor zazidanosti na tem območju je 0,4. Višina slemena stavb je max 10 m. Predvidena je ureditev dostopa in parkirnih površin.

Območje 03 zajema del vzhodnega in del južnega dela gramoznice. Predvidena je sonaravna ureditev območja. Za potrebe ribištva je predvideno gojišče in drstišče ter objekti in naprave skladno s 7. členom tega odloka.

Območje 04 se nahaja na jugu gramoznice. Predvidena je ureditev motorik parka z opremo za vadbo na prostem. Dopustna je tudi ureditev območja za piknik ter objektov in naprav skladno s 7. členom tega odloka. Predvidena je ureditev dostopa in parkirnih površin.

Območje 05 se nahaja na jugu ureditvenega območja. Predvidene so ureditve skladno z veljavno Uredbo o lokacijskem načrtu za smer avtoceste Maribor-slovensko-madžarska meja na odseku Vučja vas-Beltinci (Uradni list RS št. 63/99, 73/04, 79/04).

Območje 06 in 07 zajema jugozahodni del območja gramoznice. Predvidena je umestitev objektov in naprav za turizem, skladno s 7. členom tega odloka. Predvideni objekti ne smejo presegati višine 16 m. Nad maksimalno dovoljeno višino je na streho možna postavitve terase. Faktor zazidanosti tega območja je 0,6. Predvidena je ureditev dostopa in parkirnih površin.

Območje 08 se nahaja na zahodu gramoznice in zajema prostorsko enoto IG. Namenjeno je industrijskemu kompleksu SGP Pomgrad. Dopustna je gradnja objektov in naprav skladno s 7. členom tega odloka.

Splošni pogoji

Na celotnem ureditvenem območju je dopustna postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov ter nadstrešnic do maksimalno 100 m².

Na območju sonaravne ureditve (območje 03) je dopustna gradnja opazovalnic za ptice.

Etažnost stavb se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj določila glede maksimalne višine.

Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo prve kletne etaže (vkopana s treh strani).

Strehe vseh predvidenih objektov so lahko ravne ali simetrične dvokapnice s poljubnimi nakloni.

Tlorisna oblika stavbe je podolgovata, lahko je lomljena.

Kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu.

Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavno zakonodajo. Upoštevati je treba vse zahteve glede načina gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.

Pri lociranju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

Novi objekti in dozidave objektov morajo biti odmaknjeni od meje parcele, namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele, namenjene gradnji, je 4 m. Manjši odmik od ene meje parcele, namenjene gradnji objekta, je možen do polovice predvidene višine objekta (od kote pritličja do kote venca) in s soglasjem lastnika oziroma lastnikov mejnih zemljišč.

V vseh območjih pozidave je gradnja stavb dovoljena do gradbenih mej, ki so prikazane v grafični prilogi. Gradbene meje objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo s fasado ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade, in podobno.

Gradnja gradbenih inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej in izven meje območja OPPN.

2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra

Objekti bodo priključeni na obstoječe omrežje komunalne infrastrukture. Trase komunalnih vodov, objektov in naprav upoštevajo smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Ureditveno območje posega tudi na območje državnega prostorskega načrta, ki je definiran v Uredbi o lokacijskem načrtu za smer avtoceste Maribor-slovensko-madžarska meja na odseku Vučja vas-Beltinci. Mestna občina Murska Sobota je na naslov Vlade RS podala pobudo o nameravanem načrtovanju prostorske ureditve iz svoje pristojnosti na območju državnega prostorskega načrta za avtocesto.

Znotraj ureditvenega območja je predvideno notranje omrežje dostopnih cest, ki bo navezano na obstoječe obodne ceste. Zasnovati ga je treba tako, da bo zagotavljalo dovoze do parkirnih površin pred predvidenimi objekti ter dostavne in intervencijske dovoze do vseh objektov.

Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Parkirna mesta je možno urediti kot obvoziščna parkirišča, parkirne ploščadi ali parkiranje v objektih. Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

Kolesarski in peš promet je predviden po obodnih cestah in sestavlja krožno pot okrog kamenšnice.

Kolesarski in peš promet se lahko odvija po pločnikih, ploščadih, vozni in manipulativnih površinah. Skladno s tem je treba notranje prometne površine opredeliti kot območje umirjenega prometa in ga kot takšno označiti s predpisano prometno signalizacijo.

3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Vzhodni del ureditvenega območja se nahaja v območju registrirane kulturne dediščine Murska Sobota - Arheološko najdišče Nova Tabla EŠD 15512. To je arheološko najdišče, ki je bilo med leti 1998 in 2003 delno raziskano (terenski pregled, izkopavanje). Odkriti so bili prazgodovinski, rimskodobni in zgodnesrednjeveški naselbinski objekti ter številni žgani in skeletni grobovi. Podrobnejše usmeritve glede rabe prostora bodo podane po pridobitvi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Območje prostorskega načrta zajema več raznolikih prostorskih enot. V ureditvenem območju so možne le takšne dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za posamezno območje.

Na celotnem območju prostorske enote LN je predvideno pridobivanje mineralnih surovin. Po končanem pridobivanju mineralnih surovin je predvidena umestitev objektov in naprav za turizem ter šport in rekreacijo.

Etapnost in dopustna odstopanja

Gradnja in ureditev območja lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

V odloku so določena možna odstopanja. Podana so odstopanja v smislu fleksibilnejše izrabe območja glede parcelacije, postavitve stavb in ureditve javne gospodarske infrastrukture. Odstopanja od določil za načrtovanje javne gospodarske infrastrukture so možna brez določenih tehničnih omejitev, pri tem se ne smejo poslabšati vplivi na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, dokazati pa se mora, da so takšna odstopanja primernejša z določenih vidikov (oblikovalski, prometno tehnični, tehnološki ali okoljevarstveni).