

INVESTITOR:

FINIMO d.o.o.
Lendavska ulica 5A
9000 Murska Sobota

NALOGA:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE
LEDAVSKA – SEVER V MURSKI SOBOTI
(STANOVANJSKI BLOKI)**

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT



Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0072A

ŠTEVILKA NAČRTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA:
U11-19, Murska Sobota, april 2021

	KAZALO VSEBINE
Uvodni del:	
	- Naslovnica, osnovni podatki o načrtu - Kazalo vsebine OPPN - Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca
Tekstualni del:	
	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki)
Grafični del:	
	1. Izsek iz OPN 2. Območje z obstoječim parcelnim stanjem 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji 4. Ureditvena situacija 5. Prikaz priključevanja na GJI in GJD 6. Varstvo pred naravnimi nesrečami 7. Načrt parcelacije
Priloge:	
	1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje 2. Izhodišča za pripravo prostorskega akta 3. Prikaz stanja prostora 4. Strokovne podlage (Elaborat ekonomike) 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora 6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta 7. Povzetek za javnost

1. TEKSTUALNI DEL

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki)

Na podlagi 119. člena in v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na ____ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki). S predmetnimi spremembami in dopolnitvami se spreminja Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Uradni list RS, št. 110/09 in 76/11). Skladno z ZUreP-2 se predmetne spremembe in dopolnitve štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

2. člen (sestavni deli)

- (1) Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte:
 1. izsek iz občinskega prostorskega načrta (OPN) s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
 2. območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
 3. prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
 4. ureditvena situacija,
 5. prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter grajeno javno dobro (GJD),
 6. prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 7. načrt parcelacije.

3. člen (priloge)

Predmetne spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta imajo naslednje priloge:

1. izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. izhodišča za pripravo prostorskega akta,
3. prikaz stanja prostora,
4. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve (elaborat ekonomike),
5. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
7. povzetek za javnost.

II. VSEBINA SPREMEMB IN DOPOLNITEV

4. člen

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

- 1) *»vrste dejavnosti: V ureditvenem območju je predvidena gradnja sedmih večstanovanjskih objektov (en objekt od skupno osmih je že izgrajen) in grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter druge gospodarske javne infrastrukture.«*
- 2) *»Vrste gradenj: Na območju urejanja so dopustni naslednji posegi:*
 - *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,*
 - *vzdrževanje objektov,*
 - *rušitev obstoječih objektov in naprav,*
 - *postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov.«*
- 3) *»Vrste osnovnih objektov glede na namen: Obravnavano območje je namenjeno večstanovanjski gradnji. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.«*

5. člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

- » (1) Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
- *tlorisne dimenzije predvidenih objektov ne smejo presegati maksimalnih gabaritov, razvidnih iz grafičnih prilog navedenih v 2. členu tega odloka,*
 - *maksimalni višinski gabarit: $K + P + 7$,*
 - *strehe: ravne oz. z minimalnim naklonom.*
- (2) *Na strehah je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov ali drugih naprav namenjenih zbiranju obnovljivih virov energije, ki ne smejo presegati slemena streh in morajo imeti enak naklon kot streha.*
- (3) *Zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom obodnih cest.*
- (4) *Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosed. Višina ograje ob cestni strani je lahko največ 1,20 m, v notranjosti parcele pa največ 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah ne smejo onemogočati preglednosti oziroma ovirati prometa po javni cesti.*
- (5) *Ob objektih je dopustna postavitev pergol in nadstreškov.«*

6. člen

Za 5. členom se vstavijo novi členi 5.a, 5.b in 5.c, ki se glasijo:

»5.a člen

(1) 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 1 m.

(2) Pri umeščanju objektov je potrebno upoštevati gradbene linije, ki so prikazane v grafični prilogi. Gradbeno linijo lahko presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, balkoni, manjši oblikovni poudarki fasade in podobno.

(3) Gradnja gradbenih inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih linij in izven meje območja urejanja.

5.b člen

(1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavno zakonodajo. Upoštevati je potrebno vse zahteve glede načina gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost.

(2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov oziroma njihovih najbolj izpostavljenih delov od sosednjih parcel morajo znašati minimalno 1 m. Odmik je lahko manjši, če z njim soglaša lastnik sosednjega zemljišča.

(3) Pri umeščanju enostavnih in nezahtevnih objektov je potrebno upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

5.c člen

(1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN.

(2) Dovoljena so tudi odstopanja od načrta parcelacije, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin. Dopustno je odstopanje v širini parcele, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Regulacijski elementi (odmiki, gradbene meje) se pri tem prilagodijo novi parcelni meji.«

7. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Splošni pogoji

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev posameznih vodov;

- točen potek tras ter detajlni pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta;

- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;

- trase vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;

-
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
 - dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
 - obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
 - v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
 - poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je potrebno zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

Prometna infrastruktura

(1) Na območju je predvidena gradnja prometne infrastrukture. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega načrta.

(2) Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa,
- urejanje dostave in intervencijskega prometa,
- površine za kolesarski in peš promet.

(3) Območje se prometno navezuje na Lendavsko ulico. Predvideno je podaljšanje obstoječe dovozne ceste preko celotnega območja tako, da bo v prihodnosti omogočena prometna povezava z zahodnim delom mesta – s Kopališko ulico in navezavo na Slovensko ulico.

(4) Notranje cestno omrežje bo navezano na predvideno osrednjo cesto. Zasnovano je tako, da bo zagotavljalo dovoze do parkirnih površin pred predvidenimi objekti in dostavne ter intervencijske dovoze do vseh objektov.

(5) Znotraj funkcionalnega zemljišča posameznega objekta je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju urejanja je potrebno upoštevati določila SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 54/16).

(6) Poti za intervencijska vozila so zagotovljene z dostopnimi cestami. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

(7) Za zagotovitev varnega peš prometa znotraj območja je predvidena izvedba dvostranskega pločnika ob cesti skozi območje in enostranskega pločnika ob predvideni dovozni cesti do objekta na severnem robu območja.

(8) Kolesarski promet lahko poteka po cesti, ki vodi skozi območje.

(9) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Oskrba z vodo

(1) Predvidena je izvedba sistema vodovodnega omrežja z nadzemnimi hidranti za potrebe požarnega varstva in sanitarne vode. Vodovodno omrežje se priključi na obstoječi mestni vodovod v skladu z določili upravljavca.

Odvod padavinskih in komunalnih voda

(1) Zbiranje in odvajanje odpadnih voda mora biti ločeno za padavinske in komunalne odpadne vode in usklajeno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja.

(2) Komunalne odpadne vode se morajo po ločeni kanalizaciji odvajati v javno kanalizacijsko omrežje Mestne občine Murska Sobota, ki se zaključi s komunalno čistilno napravo.

(3) Padavinske vode se lahko zbirajo v zbiralnikih deževnice in ponovno uporabljajo oziroma jih je treba odvajati posredno v podzemne vode (razpršeno ponikanje za vsak objekt posebej). Dovoljena je izgradnja javnega meteornega omrežja, preko katerega se padavinske vode delno odvajajo v površinski odvodnik Mali Dobel, ki poteka na zahodnem robu območja.

(4) Investitor je dolžan na predmetnem območju na lastne stroške zaščititi ali prestaviti vse tangirane kanalizacijske vode v prečkanju.

Zbiranje in odvoz odpadkov

(1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna služba.

(2) Zbirna in odjemna mesta odpadkov se uredijo tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

Javna razsvetljava

(1) Na ureditvenem območju je ob objektih in vzdolž prometnic predvidena postavitve javne razsvetljave.

(2) Območje urejanja se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

Oskrbna z električno energijo

(1) Za oskrbo območja z električno energijo je predvidena zgraditev nove transformatorske postaje, kablovodi za vključitev v 20kV omrežje in nizkonapetostni razvod pod pogoji upravljavca.

(2) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije. Zaradi tega je na strehah objektov dopustna namestitev sončnih kolektorjev.

Oskrba s plinom, ogrevanje

(1) Znotraj območja je predvidena razširitev plinovodnega omrežja z navezavo na obstoječe plinovodno omrežje na odsek PMRP-PE315 z delovnim tlakom 4 bar, ki poteka po zahodnem in jugozahodnem robu območja OPPN.

(2) Skladno s predpisi o učinkoviti rabi energije se predvidi ogrevanje objektov z zemeljskim plinom, plini iz obnovljivih virov ali s katerim izmed alternativnih virov ogrevanja (toplotne črpalke, sončni kolektorji, ...). Prednostno se spodbuja raba energije iz obnovljivih virov energije.

Telekomunikacijsko omrežje

(1) Vodi informacijskega sistema (telefonski vodi, vodi kabelske televizije in drugi informacijski vodi) se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje. Predvidi se možnost priključitve objektov na elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bo omogočalo uporabo interneta.

(2) Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativne in zaščitne obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Potrebne projekte naročijo investitorji posameznih objektov v fazi izdelovanja projektov DGD, PZI pri upraviteljih posameznih sistemov.«

8. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

(3) Znotraj območja se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA) in nočne (50 dbA) ravni hrupa.«

9. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Rešitve in ukrepi za obrambo

Na območju ni objektov ali ureditev za potrebe obrambe.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

(1) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se pri vseh posegih v prostor upoštevajo predpisi področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in od meje parcel oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(3) Interno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

(4) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

(5) Za stavbe se požarno varnost zagotovi v skladu z veljavnimi predpisi. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom se za vsak posamezni objekt dokazuje z Načrtom požarne varnosti, ki je sestavni del projekta PZI.«

10. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Potresna varnost

(1) Pri projektiranju objektov in visokih naprav se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g].

(2) Gradnja zaklonišč ali zaklonilnikov ni predvidena. V skladu z Zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami je predvidena ojačitev prve plošče predvidenih objektov. «

11. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Ohranjanje kulturne dediščine

(1) Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine.

(2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del 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. «

12. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Varovanje okolja

V ureditvenem območju so možne le takšne dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

Varstvo zraka

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, v času uporabe dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

Učinkovita raba energije

(1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporaba okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije.

(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 potrebno upoštevati določila energetskega zakona glede izdelave študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.

Varstvo voda in tal

(1) Za vsako rabo vodnega vira, ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, sanitarna voda, zalivanje itd.) je potrebno pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije, skladno s predpisi s področja upravljanja z vodami.

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

Ohranjanje narave

Na območju urejanja ni območij varstva narave. Posebni ukrepi varstva narave zato niso potrebni.

Varovanje zdravja

(1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte ter objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celotna osončenost bivalnih prostorov vsaj 2 uri dnevno. Z vgradnjo sodobnih materialov mora biti zagotovljeno varstvo pred prekomernim hrupom, z zasnovo stavb pa omogočena zasebnost posamezni stanovanjski enoti. «

13. člen

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno, v skladu z interesi investorjev posameznega objekta.

(2) Do zaključka gradnje objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna infrastruktura. Ob dokončanju objekta morajo biti urejene vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča).

(3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov ter cestne in komunalne infrastrukture in nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le-ta še ne bo izvedena.«

14. člen

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Dopustna odstopanja pri gradnji stavb

Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. velikost podzemnih garaž, nadzemna parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste, itd.) od prikazane ob upoštevanju gradbenih linij in ostalih določil odloka. Prikazana je situacija izhodiščne prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam posameznih investorjev ob upoštevanju določil in pogojev odloka glede infrastrukturnega opremljanja in zadostnih funkcionalnih, parkirnih ter manipulativnih površin. Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu OPPN, se znotraj posameznega območja pozidave lahko združujejo ali razdelijo.

Dopustna odstopanja pri gradnji komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture (tudi izven meje ureditvenega območja), objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci.

(2) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(3) Z odstopanji se ne smejo poslabšati prostorski in okolijski pogoji ali ovirati bodoče ureditve. Za izboljšanje stanja opremljenosti območja je dopustno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(4) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(5) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.«

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen (hramba in vpogled)

Predmetne spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se hranijo in so javnosti na vpogled na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

16. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3505-0006/2019- ____ (740)

Datum:

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

2. GRAFIČNI DEL

Grafični del:

1. Izsek iz OPN
2. Območje z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija
5. Prikaz priključevanja na GJI in GJD
6. Varstvo pred naravnimi nesrečami
7. Načrt parcelacije

3. PRILOGE

1.0 IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI SE NANAŠA NA OBRAVNAVANO OBMOČJE

Predmetna sprememba zazidalnega načrta obravnava območje na severnem robu mesta Murska Sobota, namenjeno večstanovanjski gradnji. Območje se trenutno ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), sprejetim z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Ur.l., št. 110/09, 76/11).

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota - OPN (Uradni list, št. 63/2014, 54/2016) je predmetno območje opredeljeno kot stavbno. Območje, po določilih 35. člena, spada v enoto urejanja prostora **SO 8/2**, s podrobnejšo namensko rabo **CU** – osrednja območja centralnih dejavnosti. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu, ki je bil sprejet z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju ZN za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (Ur.l.RS, št. 110/09, 76/11) in s katerim se na obravnavanem območju predvideva gradnja stanovanjskih objektov.

2.0 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA

INVESTITOR:

FINIMO d.o.o.
Lendavska ulica 5A
9000 Murska Sobota

NALOGA:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE
LEDAVSKA – SEVER V MURSKI SOBOTI
(STANOVANJSKI BLOKI)**

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

IZDELAL:



Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

**LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0072A**

številka, kraj in datum izdelave:
U11-19, Murska Sobota, oktober 2019

KAZALO VSEBINE

1. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta
2. Namen in potreba po pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta
3. Ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorske ureditve
4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

1. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

- Predmetna izhodišča za spremembo občinskega prostorskega načrta obravnavajo območje na severnem robu mesta Murska Sobota, namenjeno večstanovanjski gradnji. Območje se trenutno ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), sprejetim z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Ur.l., št. 110/09, 76/11).
- Ureditve znotraj kompleksa predvidene z veljavnim prostorskim aktom

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota - OPN (Uradni list, št. 63/2014, 54/2016) je predmetno območje opredeljeno kot stavbno. Območje, po določilih 35. člena, spada v enoto urejanja prostora **SO 8/2**, s podrobnejšo namensko rabo **CU** – osrednja območja centralnih dejavnosti. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu, ki je bil sprejet z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju ZN za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (Ur.l.RS, št. 110/09, 76/11) in s katerim se na obravnavanem območju predvideva gradnja stanovanjskih objektov.

Z veljavnim prostorskim aktom (ZN) je znotraj obravnavanega območja predvidena ureditev stanovanjskega naselja. V ta namen je znotraj območja predvidena gradnja večstanovanjskih objektov. Območje jo namenjeno izključno večstanovanjski gradnji in z njo povezanimi zunanjimi ureditvami.

Ob predvidenih stanovanjskih blokkih je predvidena ureditev ustreznih prometnic, parkirnih površin in ostalih zunanjih površin (dostopi, zelenice,...). Predvidena je gradnja 11. stanovanjskih blokov.

- Opis območja, obstoječe stanje

Celotno območje je veliko 3,7 Ha. Obravnavane parcele ležijo na severnem robu mesta Murska Sobota. Območje meji na zahodu na kompleks »Vrtnarije« in »Komunale«, na jugu leži poslovni kompleks Zavarovalnice Triglav in stanovanjski kompleks »Lendavska«, na vzhodu je urejen trgovski center »Tuš«. Severno od območja ni nobene pozidave.

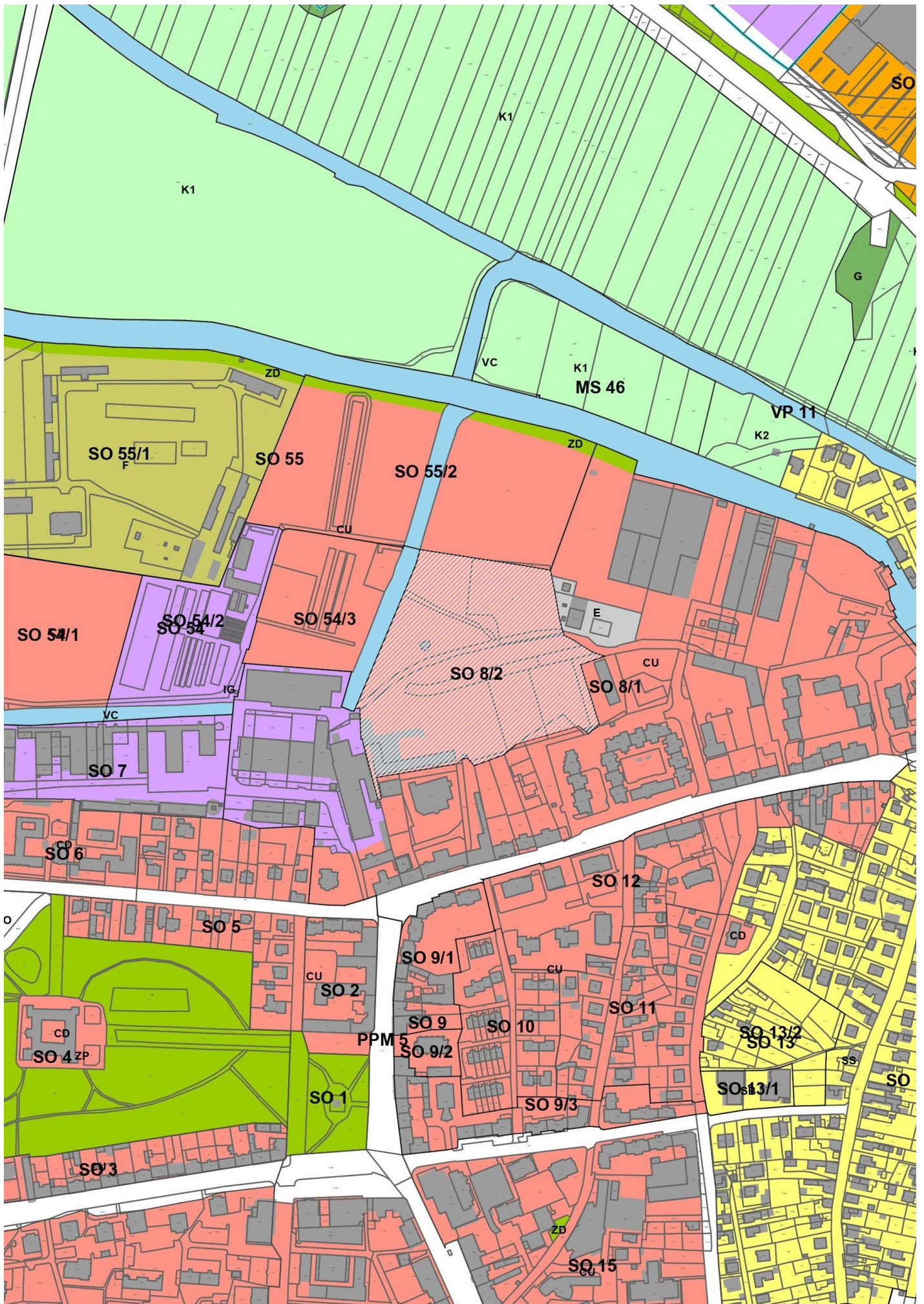
Znotraj samega območja je, v skladu z določili veljavnega prostorskega akta, trenutno zgrajen prvi od enajstih predvidenih večstanovanjskih objektov.

Preostali del zemljišča je trenutno nepozidan.

Izgrajen je tudi prvi del priključne ceste do območja in del predvidenih javnih komunalnih naprav, ki so bile potrebne za priključitev zgrajenega objekta. Preko območja poteka fekalni kanalizacijski kolektor ter plinovodno omrežje, po severnem robu območja poteka telekomunikacijski vod (Telemach).

Znotraj območja ni nobenih varstvenih režimov; območje ni opredeljeno kot poplavno, prav tako znotraj območja ni nobenih objektov, ki bi bili opredeljeni kot naravna ali kulturna dediščina.





2. Namen in potreba po pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

Pobudo za spremembo prostorskega akta, s katerim se ureja obravnavano območje (Zazidalni načrt za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Uradni list RS, št. 110/09, 76/11), je podal lastnik zemljišč podjetje Finimo d.o.o., ki želi pred začetkom gradnje drugega večstanovanjskega objekta, zmanjšati koncentracijo pozidave znotraj območja. Predvidena gradnja pomeni takšno odstopanje od določil veljavnega prostorskega akta, da je potrebno izvesti spremembo le tega.

3. Ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorske ureditve

S predlagano spremembo veljavnega prostorskega akta so predvidene le manjše spremembe predvidenih ureditev.

Meja območja ter sama urbanistična zasnova območja bi ostala nespremenjena. Prav tako bi ostala nespremenjena določila za arhitekturno oblikovanje posameznih objektov.

Osnovno izhodišče je zmanjšanje števila predvidenih večstanovanjskih objektov in s tem tudi predvidene koncentracije prebivalcev znotraj območja.

Predlaga se, da se namesto sedaj predvidenih 11. stanovanjskih blokov predvidi le 8 takšnih objektov.

Z zmanjšanjem števila predvidenih objektov se bodo povečale razdalje med objekti. S tem se bodo še izboljšali bivalni pogoji (osončenost, medsebojni vplivi objektov, požarna varnost,...); zmanjšal se bo faktor pozidanosti, povečal se bo obseg zelenih površin.

V skladu z določili veljavnega prostorskega akta bi ostale tudi vse zunanje ureditve: osrednja dovozna cesta, dovozi in dostopi do objektov, število parkirnih mest, komunalni priključki. Predvidene so le manjše prilagoditve dovozov in dostopov do posameznih objektov.

Povzetek predvidenih izhodišč za spremembo prostorskega akta:

- meja območja ostane nespremenjena
- namembnost območja ostane nespremenjena
- zmanjša se število predvidenih objektov in posledično število koristnikov objektov
- povečajo se razdalje med posameznimi objekti
- zmanjša se pozidanost območja
- povečajo se zelene površine znotraj območja
- vse spremembe pomenijo izboljšanje parametrov bodoče pozidave glede na predvideno po veljavnem odloku.



4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

S predvidenimi spremembami se potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je predvidena znotraj območja že z veljavnim prostorskim aktom, ne bodo bistveno spremenile.

Znotraj območja bo potrebno, za potrebe predvidenih večstanovanjskih objektov, izgraditi interne komunalne priključke na mestne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno plinovodno omrežje.

Ob tem bo potrebno izgraditi predvideno dovozno cesto ter ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

5. Okvirni roki za izvedbo priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

Roki za izvedbo priprave SD ZN so naslednji:

- sprejem in objava sklepa o pripravi SD ZN v uradnem glasilu,
- javna objava sklepa o pripravi SD ZN skupaj z izhodišči za pripravo SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja, da v 30 dneh podajo konkretne smernice ter poziv nosilcem urejanja, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da sočasno podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD ZN na okolje.
- pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v 21 dneh,
- izdelava osnutka SD ZN v 7 dneh,
- javna objava osnutka SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
- dopolnitev osnutka SD ZN v 7 dneh in javna objava v prostorskem informacijskem sistemu ter javna razgrnitev najmanj 30 dni (med javno razgrnitvijo se zagotovi javno obravnavo razgrnjenega gradiva),
- priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti v 3 dneh od njihove pridobitve,
- javna objava stališč do pripomb in predlogov javnosti v prostorskem informacijskem sistemu,
- izdelava predloga SD ZN v 15 dneh,
- javna objava predloga SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
- priprava usklajenega predloga SD ZN v 7 dneh,
- posredovanje usklajenega predloga SD ZN ministrstvu, da v 30 dneh potrdi predlog s sklepom,
- javna objava potrjenega predloga SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- sprejem in objava odloka o SD ZN v uradnem glasilu,
- javna objava veljavnega SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- predaja kompletiranih izvodov SD ZN v 7 dneh.

Roki za izvedbo priprave SD ZN so okvirni, saj še ni pripravljenega novega pravilnika, ki bo podrobneje določal vsebino in obliko SD ZD.

Roki za izvedbo priprave SD ZN se bodo podaljšali v primeru, v kolikor bo za SD ZN potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.

3.0 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Celotno območje je veliko 3,7 ha. Obravnavane parcele ležijo na severnem robu mesta Murska Sobota. Območje meji na zahodu na kompleks »Vrtnarije« in »Komunale«, na jugu leži poslovni kompleks Zavarovalnice Triglav in stanovanjski kompleks »Lendavska«, na vzhodu je urejen trgovski center »Tuš«. Severno od območja ni nobene pozidave.

Znotraj samega območja je, v skladu z določili veljavnega prostorskega akta, trenutno zgrajen prvi od enajstih predvidenih večstanovanjskih objektov. Preostali del zemljišča je trenutno nepozidan.

Izgrajen je tudi prvi del priključne ceste do območja in del predvidenih javnih komunalnih naprav, ki so bile potrebne za priključitev zgrajenega objekta. Preko območja poteka fekalni kanalizacijski kolektor ter plinovodno omrežje, po severnem robu območja poteka telekomunikacijski vod (Telemach).

Znotraj območja ni nobenih varstvenih režimov; območje ni opredeljeno kot poplavno, prav tako znotraj območja ni nobenih objektov, ki bi bili opredeljeni kot naravna ali kulturna dediščina.

(ZN) je znotraj obravnavanega območja predvidena ureditev stanovanjskega naselja. V ta namen je znotraj območja predvidena gradnja večstanovanjskih objektov. Območje jo namenjeno izključno večstanovanjski gradnji in z njo povezanimi zunanjimi ureditvami.

Ob predvidenih stanovanjskih blokih je predvidena ureditev ustreznih prometnic, parkirnih površin in ostalih zunanjih površin (dostopi, zelenice,...). Predvidena je gradnja 11. stanovanjskih blokov.

4.0 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.0 STROKOVNE PODLAGE – ELABORAT EKONOMIKE

INVESTITOR:

FINIMO d.o.o.
Lendavska ulica 5A
9000 Murska Sobota

NALOGA:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE
LEDAVSKA – SEVER V MURSKI SOBOTI
(STANOVANJSKI BLOKI)**

ELABORAT EKONOMIKE

IZDELAL:



Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

**LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0072A**

ŠTEVILKA NAČRTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE NAČRTA:
U11-19, Murska Sobota, april 2021

	KAZALO VSEBINE
1.	TEKSTUALNI DEL
1.	Ključne ugotovitve
2.	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura
3.	Družbena infrastruktura
2.	GRAFIČNI DEL
1.	Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme
2.	Prikaz družbene infrastrukture

1.0 KLJUČNE UGOTOVITVE

Zakonske podlage za pripravo elaborata ekonomike so:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 49/2019).

Predmetni elaborat ekonomike je izdelan v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (UL RS, št. 45/2019) in je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

1.1 OBMOČJE OBDELAVE

Predmetni elaborat obravnava območje na severnem robu mesta Murska Sobota, namenjeno večstanovanjski gradnji. Območje se trenutno ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), sprejetim z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Ur.l., št. 110/09, 76/11).

Celotno območje je veliko 3,7 ha. Obravnavane parcele ležijo na severnem robu mesta Murska Sobota. Območje meji na zahodu na kompleks »Vrtnarije« in »Komunale«, na jugu leži poslovni kompleks Zavarovalnice Triglav in stanovanjski kompleks »Lendavska«, na vzhodu je urejen trgovski center »Tuš«. Severno od območja ni nobene pozidave.

Znotraj samega območja je, v skladu z določili veljavnega prostorskega akta, trenutno zgrajen prvi od enajstih predvidenih večstanovanjskih objektov. Preostali del zemljišča je trenutno nepozidan. Izgrajen je tudi prvi del priključne ceste do območja in del predvidenih javnih komunalnih naprav, ki so bile potrebne za priključitev zgrajenega objekta. Preko območja poteka fekalni kanalizacijski kolektor ter plinovodno omrežje, po severnem robu območja poteka telekomunikacijski vod (Telemach).

Znotraj območja ni nobenih varstvenih režimov; območje ni opredeljeno kot poplavno, prav tako znotraj območja ni nobenih objektov, ki bi bili opredeljeni kot naravna ali kulturna dediščina.

1.2 PREDVIDENE UREDITVE

S predlagano spremembo veljavnega prostorskega akta so predvidene le manjše spremembe predvidenih ureditev.

Osnovno izhodišče je zmanjšanje števila predvidenih večstanovanjskih objektov in s tem tudi predvidene koncentracije prebivalcev znotraj območja.

Predlaga se, da se namesto sedaj predvidenih 11. stanovanjskih blokov predvidi le 8 takšnih objektov.

Z zmanjšanjem števila predvidenih objektov se bodo povečale razdalje med objekti. S tem se bodo še izboljšali bivalni pogoji (osončenost, medsebojni vplivi objektov, požarna varnost,...); zmanjšal se bo faktor pozidanosti, povečal se bo obseg zelenih površin.

V skladu z določili veljavnega prostorskega akta bi ostale tudi vse zunanje ureditve: osrednja dovozna cesta, dovozi in dostopi do objektov, število parkirnih mest, komunalni priključki. Predvidene so le manjše prilagoditve dovozov in dostopov do posameznih objektov.

2.0 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.1 POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI

S predvidenimi spremembami se potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je predvidena znotraj območja že z veljavnim prostorskim aktom, ne bodo bistveno spremenile.

Znotraj območja bo potrebno, za potrebe predvidenih večstanovanjskih objektov, izgraditi sekundarno javno omrežje in interne komunalne priključke na mestne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno plinovodno omrežje.

Ob tem bo potrebno dograditi predvideno dovozno cesto ter ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Ocena stroškov izvedbe komunalne opreme za potrebe ureditev predvidenih s prostorskim aktom je bila izračunana v Programu opremljanja, ki je bil izdelan v sklopu izdelave trenutno veljavnega prostorskega akta. S predmetno spremembo prostorskega akta se investicijski stroški v javno infrastrukturo ne bodo bistveno spremenili. Dolžine predvidenih javnih sekundarnih vodov ostajajo nespremenjene, spremenilo se bo število hišnih priključkov. Po zaključenem postopku spremembe prostorskega akta se bodo na novo izračunali tudi stroški izvedbe komunalne opreme.

2.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

V danem primeru gre za območje, ki je v lasti privatnega investitorja, ki bo predvidene objekte gradil za trg. Vsi komunalni vodi in javna infrastruktura znotraj območja bo namenjena predvidenim večstanovanjskim objektom. Tako je predvideni vir financiranja komunalni prispevek, katerega bo plačal investitor pred gradnjo posameznega objekta. Višina komunalnega prispevka je bila določena na podlagi izdelanega Programa komunalnega opremljanja. Po zaključenem postopku spremembe prostorskega akta se bo noveliral tudi Program opremljanja in s tem se bo na novo določila tudi višina komunalnega prispevka.

2.4 OPREDELITEV ETAPNOSTI IZVEDBE DOGRADITVE ALI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE GLEDE NA ETAPNOST, OPREDELJENO V OPN ALI OPPN

Celotno območje ureditve je zasnovano tako, da je možna postopna gradnja objektov in s predvideno gradnjo posameznih večstanovanjskih objektov tudi širitev omrežja komunalnih naprav in opreme. Sprotno bo tudi financiranje izgradnje komunalne infrastrukture preko plačevanja komunalnega prispevka pred gradnjo vsakega posameznega objekta.

3.0 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Celotno območje, katerega obravnava predmetna sprememba prostorskega akta in predmetni elaborat ekonomike, je v privatni lasti in namenjeno gradnji naselja večstanovanjskih objektov za trg. Znotraj območja tako ni predvidenih grajenih objektov družbene infrastrukture. Del območja se nameni ureditvi javne zelenice in javnega otroškega igrišča.

Grafični del:	
1.	Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme
2.	Prikaz družbene infrastrukture

6.0 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

S predlagano spremembo veljavnega prostorskega akta so predvidene le manjše spremembe predvidenih ureditev.

Meja območja ter sama urbanistična zasnova območja bo ostala nespremenjena. Prav tako bodo ostala nespremenjena določila za arhitekturno oblikovanje posameznih objektov.

Osnovno izhodišče je zmanjšanje števila predvidenih večstanovanjskih objektov in s tem tudi predvidene koncentracije prebivalcev znotraj območja.

Predlaga se, da se namesto sedaj predvidenih 11. stanovanjskih blokov predvidi le 8 takšnih objektov.

Z zmanjšanjem števila predvidenih objektov se bodo povečale razdalje med objekti. S tem se bodo še izboljšali bivalni pogoji (osončenost, medsebojni vplivi objektov, požarna varnost,...); zmanjšal se bo faktor pozidanosti, povečal se bo obseg zelenih površin.

V skladu z določili veljavnega prostorskega akta bi ostale tudi vse zunanje ureditve: osrednja dovozna cesta, dovozi in dostopi do objektov, število parkirnih mest, komunalni priključki. Predvidene so le manjše prilagoditve dovozov in dostopov do posameznih objektov.

S predvidenimi spremembami se potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je predvidena znotraj območja že z veljavnim prostorskim aktom, ne bodo bistveno spremenile.

Znotraj območja bo potrebno, za potrebe predvidenih večstanovanjskih objektov, izgraditi interne komunalne priključke na mestne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno plinovodno omrežje.

Ob tem bo potrebno izgraditi predvideno dovozno cesto ter ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

6.1 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

Predvidene dejavnosti

V skladu z določili OPN je s predmetnim osnutkom OPPN znotraj obravnavanega območja predvidena umestitev novih večstanovanjskih objektov ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev (javne zelene površine, otroško igrišče, enostavni objekti, manipulativne površine ipd.).

Predvidene ureditve

Predvidena je gradnja 8. večstanovanjskih objektov. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.

Razporeditev površin

Površine v ureditvenem območju so deljene na javne in privatne površine.

Javne površine predstavljajo dovozne ceste in cestni priključki do posamezne parcele ter predvidena javna zelenica in javno otroško igrišče. Vse ostale površine ob predvidenih večstanovanjskih objektih: parkirišča, manipulacijske površine za dostavo do objektov in površine na katerih bodo stali objekti, bodo v lasti investitorja oz. lastnikov posameznih stanovanj.

Postavitev enostavnih objektov

Pomožni objekti, ki jih ni možno v naprej definirati, se bodo lahko zgradili oziroma postavili v velikosti in pod pogoji, ki jih določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13).

Urbanistično oblikovanje območja

Predvidena je gradnja 8. prosto stoječih večstanovanjskih objektov. Predvideni objekti bodo postavljeni v pravilni pravokotni mreži gradbenih linij, ki so vzporedne z gradbenimi linijami obstoječih stanovanjskih blokov ob Lendavski ulici. Položaj predvidenih objektov in predvidene gradbene linije so razvidne iz grafičnega dela.

Krajinsko načrtovanje

Osnove krajinskega načrtovanja območja so razvidne iz grafičnih prilog OPPN. Znotraj območja je predvidena tudi ureditev otroškega in športnega igrišča, sprehajalnih površin in zelenic. Parkirna mesta se zasadijo z drevjem povsod tam, kjer je to mogoče. Zunanje ureditve znotraj obravnavanega območja se bodo uredile na podlagi izvedbenih projektov.

Arhitekturno oblikovanje objektov

Pri oblikovanju objektov znotraj območja je potrebno upoštevati naslednje omejitve in določila:

- tlorisne dimenzije predvidenih objektov ne smejo presegati maksimalnih gabaritov, razvidnih iz grafičnih prilog;
- gradbene linije predvidenih objektov so razvidne iz grafičnih prilog;
- strešne konstrukcije so dovoljene v obliki ravnih streh ali večkapnih streh z minimalnimi nakloni;
- maksimalni vertikalni gabarit predvidenih objektov obsega največ sedem nadstropij nad pritličjem (K+P+7). Možna je gradnja posameznih višjih delov objektov, v kolikor to zahteva tehnologija teh objektov (postavitev tehnoloških elementov na strehah objektov,...). Objekti so predvideni kot visokopritlični objekti s koto pritličja do 1,5 m nad koto terena ob vhodu v objekt.

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

V sklopu urejanja obravnavanega območja je predvidena izvedba vse komunalne infrastrukture potrebne za funkcioniranje območja. Izvedla se bo razširitev javnih komunalnih vodov s priključitvijo na obstoječe vode pod pogoji upravljavcev.

Promet

Predmetni prostorski akt obravnava del območja lendavska sever, in sicer , parcele, ki so v lasti naročnika prostorskega akta. To območje bo s predvidenimi ureditvami predstavljalo zaključeno celoto, hkrati pa bo s prometnicami vpeto v širše območje.

Znotraj območja je predvidena izvedba osrednje dovozne ceste, ki se bo v prvi fazi prometno navezala na Lendavsko ulico. Cesta je zasnovana tako, da poteka preko celotnega območja in bo hkrati omogočala izvedbo prometne povezave z zahodnim delom mesta. S tem bodo mogoče bodoče prometne povezave s Kopališko ulico, kakor tudi navezave na predvideni sistem obvoznice mesta Murska Sobota, kot so predvidene tudi v Idejnem projektu za izdelavo LN za vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota in v Študiji sistema obvoznice mesta Murska Sobota – januar 2008 (izdelovalec Lineal d.o.o.). V grafičnem delu je prikazana bodoča navezava na predvideno krožišče, ki se bo izvedlo na zahodnem robu območja.

Promet znotraj območja bo imel ciljni značaj. Parkirni prostori za stanovalce se zagotovijo delno v kletih posameznih objektov in delno na zunanjih površinah pred objekti. Število parkirnih mest v kleti posameznega objekta in s tem velikost podzemne garaže ni natančno določena.

Skupno je potrebno zagotoviti 1,5 PM/stanovanje. Gradnja predvidenih objektov bo potekala postopoma, zato bo potrebno sproti (ob gradnji vsakega posameznega objekta) zagotoviti potrebno število parkirnih mest.

Za zagotovitev varnega peš prometa znotraj območja je predvidena izvedba enostranskega pločnika ob cesti skozi območje. Kolesarski promet se lahko odvija po cesti, ki poteka skozi območje.

Nove cestne priključke je potrebno opremiti z vso predpisano talno in vertikalno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15 in 46/17).

Priključki in njihova neposredna okolica ob cesti morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno v skladu s 75. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, 109/10).

Vodooskrba

Vodovodni priključki za posamezne objekte se na mestni vodovod izvedejo v skladu z določili upravljavca. Izvesti je potrebno manjkajoči sekundarni vodovod na obravnavanem območju prostorskega načrta z navezavami na obstoječe vodovodno omrežje v naselju. Objekti se s samostojnimi priključki priključijo na sekundarni vodovod. Za navedeno območje upravljavec zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,5 bar. Merilna mesta z merilci vode se zmontirajo v vodomernem jašku na parceli uporabnika. Lokacijo jaška določi upravljavec vodovoda. Pri projektiranju je potrebno upoštevati določila Tehničnega pravilnika javnega vodovoda Murska Sobota (U.L.RS št. 67/08).

Odpadne vode

Predviden je ločeni sistem odvajanja odpadnih vod, in sicer:

– Fekalna odpadna voda

Fekalne odpadne vode iz objektov se priključijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se razširi, pod pogoji upravljavca. Preko območja poteka kanalizacijski kolektor, ki se prestavi.

– padavinska odpadna voda

Znotraj območja se uredi meteorna kanalizacija za odvodnjo s streh predvidenih objektov in prometnih površin. Hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno zmanjšati z ustreznimi ukrepi. V ta namen se izvedejo ustrezni ukrepi (zatravitve, travne plošče na parkirnih površinah, suhi zadrževalniki, ponikanje...). Presežek vode ob izrednih nalih se odvaja v potok

Mali Dobel, ki poteka na zahodnem robu območja. Iztok meteorne kanalizacije iz območja v potok mora biti opremljen s protipovratno loputo.

Elektrika

Predvidena je gradnja nove transformatorske postaje. Kablovodi za vključitev v 20 kV omrežje in nizkonapetostni razvodi se izvedejo zemeljsko. Predvidene trase so razvidne iz grafičnega dela OPPN.

Na celotnem območju obdelave se ob objektih in vzdolž dovoznih cest uredi javna razsvetljava.

Vsi priključki in druge predvidene ureditve (križanja vodov, zaščite) se morajo izvesti pod pogoji upravljavca - »Elektro Maribor«.

Energetika, ogrevanje

Na robu obravnavanega območja je zgrajeno distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Znotraj območja je možna izvedba izvedba plinovodnega omrežja pod pogoji upravljavca.

Predvidena je izvedba centralnega ogrevanja v posameznih objektih. Kot vir ogrevanja je možno uporabljati lesno biomaso, plin ter katerega izmed alternativnih virov ogrevanja (toplotne črpalke, sončni kolektorji,...).

Informacijski vodi

Vodi informacijskega sistema se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje. Vodi informacijskega sistema se vodijo skupno v posebnih ceveh. Pri izvajanju predvidenih tras in samih TK priključkov je potrebno upoštevati smernice in mnenja upravljavcev k predmetnemu OPPN.

Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativte in zaščite obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Pri vseh posegih v prostor in posegih v varovalni pas javne gospodarske infrastrukture, ter gradnji objektov in izgradnji komunalnih naprav na območju, ki ga obravnava OPPN, si mora investitor v fazi izdelave projektne dokumentacije DGD pridobiti projektne pogoje in mnenja na projekte oz. soglasje za priključitev s strani upravljavca. Priključki na javno TK omrežje bodo možni pod pogoji posameznega upravljavca TK omrežja in v skladu s predvidenimi projektnimi rešitvami.

Javna higiena

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija.

Zbirna in odjemna mesta odpadkov se uredijo tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

6.3 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine, lokacija OPPN se nahaja izven zaščitene območja spomenika Murska Sobota.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del 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. Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

6.4 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

Varstvo okolja, hrup, presoja vplivov na okolje

Fekalne vode se bodo odvajale preko mestnega kanalizacijskega sistema na čistilno napravo. Padavinske vode se bodo odvajale v teren preko ponikovalnic in površinskih odvodnikov.

Ogrevanje se bo izvajalo s pomočjo kotlovnice na lesno biomaso, plin ali kurilno olje, predvideva pa se tudi uporaba alternativnih virov energije.

Znotraj obravnavanih območij ni nobenih objektov, ki bi se ščitili kot naravna ali kulturna dediščina.

Znotraj območja se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA) in nočne (50 dbA) ravni hrupa. Promet znotraj območja bo imel predvsem ciljni značaj, zato bo tudi hrup, ki ga bo povzročal minimalen.

V postopku priprave spremembe zazidalnega načrta je bilo zaprošeno Ministrstvo za okolje in prostor za odločitev o tem ali je za predmetni prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo Odločbo s katero se je ugotovilo, da izdelava Celovite presoje vplivov na okolje za predmetni prostorski akt ni potrebna, ker predvideni posegi ne predstavljajo takšne posege v okolje za katere bi bila potrebna izdelava celovita presoja.

Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Požarna varnost in potresna varnost

Občinski podroben prostorski načrt je izdelan v skladu z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 3/07, 9/11 in 83/12). Predvidene ureditve upoštevajo vse prostorske ukrepe varstva pred požarom:

- Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja.
- Odmiki med potencialno ogroženimi objekti in posameznimi območji so dovolj veliki, da preprečijo razširitev požara (3. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah; Ur. l. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07 in 12/13);
- Dostopne poti in površine za gasilce ob zgradbah bodo izvedene v skladu s standardi SIST DIN 14090, tako, da bo omogočena evakuacija in intervencija do objektov;
- Predvidena je izvedba javnega vodovodnega omrežja z novimi nadtalnimi hidranti za zagotovitev zadostne oskrbe z vodo za gašenje (v skladu z določili Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ, št. 30/91, Ur. l. RS 83/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13);

Pri načrtovanju komunalnih naprav so upoštevani predpisani odmiki med komunalnimi in energetske vodami.

Projektne dokumentacije za posamezne predvidene objekte morajo biti izdelane v skladu z 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 3/07, 9/11 in 83/12).

Potresna varnost

Ureditveno območje leži v VII. coni potresne varnosti po MCS lestvici. Pri projektiranju posameznih objektov je treba upoštevati zakonodajo s področja potresne varnosti in po potrebi predvideti dodatne ukrepe.

Znotraj območja ni predvidenih objektov, za katere bi bila potrebna gradnja zaklonišč, v vseh predvidenih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče na podlagi Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami /Ur.l. RS 51/06-UPB, 97/10) in Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur.l. RS 57/96, 54/15).

Poplavna ogroženost – vodnogospodarske ureditve

Na obravnavanem območju ni poplavne ogroženosti, prav tako območje ne leži znotraj območja, kjer bi bila povečana ogroženost zaradi erozivnosti in plazovitosti. Na severo-zahodnem robu območja poteka potok Mali Dobel, v katerega se s predvidenimi ureditvami ne posega. Vsi objekti in zunanje ureditve so od roba vodnega zemljišča oddaljeni več kot 5,0 m. Iztočni objekt (izpust meteorne vode) mora biti izven pretočnega profila potoka in mora biti oblikovan v naklonu brežine. Opremljen mora biti s povratno zaklopko. V območju izpusta mora biti izvedena protierozijska zaščita struge. V potok bo speljan le višek meteorne vode iz parcel, ob izrednih nalivih. Sicer se vse meteorne vode iz objektov in utrjenih parkirišč zadržijo na parceli sami in se ponikajo preko ustrezno dimenzioniranih ponikovalnic. Pri izvedbi vseh predvidenih posegov znotraj območja je potrebno upoštevati pogoje iz Smernic k predmetnemu OPPN, ki jih je podala Agencija RS za vode.

Za vsako rabo vodnega vira, ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, sanitarna voda, zalivanje itd) je potrebno pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije, skladno s predpisi s področja upravljanja z vodami.

Za vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, je treba pridobiti vodno soglasje skladno s 150. členom ZV-1. Za posege na ureditvenem območju OPPN je vodno soglasje potrebno pridobiti predvsem za poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice. Vodno soglasje ni potrebno pridobiti za objekte, ki se gradijo skladno s pogoji tega OPPN oziroma, če je predvideno odvajanje odpadnih vod v javno kanalizacijo in zbiranje ter razpršeno odvajanje padavinskih odpadnih vod.

6.5 ETAPNOST IZVAJANJA

Izvajanje ureditev bo potekalo postopoma, v skladu z interesi investitorja. Ob zaključku gradnje posameznega objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna oprema (cestni priključek, dovozna cesta, skupni komunalni vodi). Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča).

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov ter cestne in komunalne infrastrukture in nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le ta še ne bo izvedena.

6.6 OSTALI POGOJI

odstopanja

Odstopanja od predvidenih maksimalnih tlorisnih gabaritov so dovoljena v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo. Maksimalni gabarit podzemnih garaž je prikazan v grafičnem delu. Večja odstopanja od grafičnih prilog so možna pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V teh primerih je potrebno v postopku izdelave projekta PGD ponovno zaprositi za projektne pogoje in soglasja k projektom. Odločbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

Dopustna so tudi odstopanja v trasah posameznih komunalnih naprav, če se pri nadaljnjem načrtovanju poiščejo boljše rešitve in pod pogojem, da so upoštevani predpisani odmiki in da se s spremembo ne poslabšajo pogoji ostalih ureditev. Po potrebi se za odstopanje pridobijo dodatni projektni pogoji in soglasja k projektom.

obveznosti investorjev in izvajalcev

Poleg določil Odloka morajo investorji in izvajalci upoštevati vse pogoje iz smernic in mnenj, ki so bile pridobljene k lokacijskemu načrtu.

7 POVZETEK ZA JAVNOST