



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0004/2020-27 (740)

Datum : 19. 10. 2021

MESTNEMU SVETU

ZADEVA: Predlog za obravnavo na **21.** redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

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

NASLOV: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murški Soboti – I. obravnava**

POROČEVALEC: Bernardka Ryan, višja svetovalka za prostor in okolje

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murški Soboti v I. obravnavi.

OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murški Soboti (z obrazložitvijo členov)

GRAFIČNI DEL:

- Izsek iz grafičnega dela OPN
- Ureditvena situacija
- Prikaz priključevanja na GJI

PRILOGE:

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

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVSEK



Na podlagi 119. člena v povezavi z 289. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na __. seji dne __. __. 2021 sprejel

Obrazložitev:

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

**ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto
urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti**

1 UVODNE DOLOČBE

**1. člen
(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira naziv novega prostorskega izvedbenega akta.

**2. člen
(vsebina odloka)**

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, 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, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vsebino OPPN in je v skladu z 117. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

3. člen **(vsebina in oblika 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 grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
 - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
 - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
 - načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

Obrazložitev:

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

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,
- izhodišča, smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- povzetek za javnost,
- elaborat ekonomike.

Obrazložitev:

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

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen **(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) celotno območje enote urejanja prostora SO 91 in del območja enote urejanja prostora PPM 13.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/2, 4107/1, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2 vse v k.o. 105 – Murska Sobota, skupne površine 51.302 m² oziroma 5,13 ha.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na zahodu mesta Murska Sobota, vzhodno ob naselju Černelavci, tik ob razbremenilnem kanalu za reko Ledavo. Trenutno na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni ničesar zgrajenega. Zemljišča se uporabljajo za kmetijsko dejavnost (obdelovalne površine).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot kmetijska zemljišča (95,7 %), in sicer kot njive in vrtovi (šifra rabe 1100), trajni travniki (šifra rabe 1300), zemljišče v zaraščanju (šifra rabe 1410), drevesa in grmičevja (šifra rabe 1500) ter kot stavbna zemljišča (4,3 %), in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra rabe 3000). Glede na občinski prostorski načrt je območje občinskega podrobnega prostorskega načrta pretežno opredeljeno kot površine drugih območij, z oznako podrobnejše namenske rabe BD, delno v severnem delu kot druge urejene zelene površine, z oznako podrobnejše namenske rabe ZD in delno v osrednjem delu kot površine cest, z oznako podrobnejše namenske rabe PC.

(5) Pretežni del območja enote urejanja prostora SO 91 je namenjen širitvi in razvoju trgovske ter podobne dejavnosti, manjši oziroma severni del pa ureditvi zelenega pasu. Območje enote urejanja prostora PPM 13 je namenjeno nadaljnji gradnji zahodne obvozne ceste mesta Murska Sobota.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se delno nahaja znotraj ožjega zaščitnega vodovarstvenega pasu – cona II. vodnega zajetja Fazanerija, določenega na podlagi občinskega odloka Odlok o zavarovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00). Celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži znotraj območja, kjer veljajo omejitve za potrebe obrambe vojašnice Murska Sobota in območja Berek, kjer je načrtovana nova vojašnica. Poleg tega se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja znotraj vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v neposredni bližini je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Ob južni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka regionalna cesta II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota–Gederovci, s katere je preko krožnega križišča zagotovljen dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Na vzhodni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob razbremenilnemu kanalu poteka še dostopna pot do kmetijskih površin v bližini, ki pa ni zavedena v kategorizaciji občinskih cest. Preko vzhodnega del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta potekata 110 kV daljnovoda v lasti Elektra Maribor, d.d. Ob južni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je zgrajeno še kanalizacijsko, vodovono, plinovodno in komunikacijsko omrežje.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira in opisuje območje do parcele natančno, kje se bodo izvajali posegi v prostor ter povzema ključne ugotovitve iz analize stanje prostora. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

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

6. člen

(načrtovana prostorska ureditev)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb namenjenih trgovskim in drugim podobnim dejavnostim,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki, križišča, parkirna mesta, hodniki za pešce in kolesarje, traktorska pot ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

Obrazložitev:

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

4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJI OBMOČJI

7. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira ureditve oziroma posege, ki so dopustni izven območja OPPN. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

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

(2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.

Obrazložitev:

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

4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen

(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

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

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objekta.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vrste gradenj in drugih posegov, ki jih je dopustno načrtovati znotraj predmetnega območja. Navedba vsebin je v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št.

61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

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

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

- gostilne, restavracije in točilnice,
- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- oskrbne postaje,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- samostojna parkirišča,
- podhodi,
- pokriti vkopi in galerije,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- daljinski (transportni) vodovodi,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi in vodnjaki,
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- čistilne naprave,
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalni (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- elektrarne in drugi energetske objekti,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- trajno reliefno preoblikovanje terena,
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin,
- drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje.

Obrazložitev:

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

11. člen **(lega, velikosti in oblikovanje objektov)**

(1) Stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presežati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;

– tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,6. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

- višinski gabarit: do P+3;
- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;
- streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

(2) Gradbeni inženirski objekti:

– lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

– velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

– oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(3) Pomožni in pripadajoči objekti:

– lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

– velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;

– oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

(4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, priobalnem zemljišču celinskih voda, vodovarstvenem območju, vplivnem območju letališča in območju za potrebe obrambe so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega upravljavca oziroma organa.

Obrazložitev:

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

12. člen

(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

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

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta,
- neutrjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi,
- na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

Obrazložitev:

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

13. člen

(merila za parcelacijo)

Zemljiške parcele, ki so namenjene gradnji stavb je dopustno združevati ali deliti.

Obrazložitev:

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

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

**14. člen
(splošni pogoji)**

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

(1) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(2) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Obrazložitev:

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

**15. člen
(prometno urejanje)**

(1) Za prometni dostop do parcel namenjenih gradnji stavb se zgradi dostopna cesta (zahodna obvozna cesta) v smeri sever-jug, ki se naveže na krožno križišče regionalne ceste II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota–Gederovci in dostopna cesta v smeri zahod-vzhod, ki se s klasičnim križiščem naveže na dostopno cesto v smeri sever-jug. Poleg tega se za prometni dostop do južno ležečih parcel namenjenih gradnji stavb na regionalni cesti II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota–Gederovci zgradi cestna priključka, ki bosta dovoljevala priključevanje po sistem »desno – desno«.

(2) Prometni dostop do severno ležečih kmetijskih površin izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi preko dostopne ceste zahod-vzhod z izvedbo traktorske poti, ki se jo naveže na obstoječo traktorsko pot na severovzhodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(3) Cestne priključke in križišča se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremljeno z ustrezno prometno signalizacijo.

(4) Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 6,00 m. Ob voziščih dostopnih cest se uredi vsaj enostranski hodnik za pešce in kolesarje v širini najmanj 2,00 m.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede poteka cest, priključevanja območja na javno cestno omrežje in drugih prometnih ureditev v skladu s predpisi, ki urejajo področje prometa. Prometne rešitve glede priključevanja območja na načrtovano zahodno obvoznico so usklajene z zahtevami Direkcije RS za infrastrukturo. Navedba vsebin je v skladu z 33. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

**16. člen
(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)**

(1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski

sistem.

(2) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike.

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

Obrazložitev:

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

17. člen (oskrba z vodo)

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s hidranti in priključki.

(2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.

(3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavna področna zakonodaja in Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B.

Obrazložitev:

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

18. člen (oskrba z električno energijo)

(1) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter na podlagi strokovne podlage Ureditev EE omrežja na območju OPPN za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti, št. 126/21-MS-SP, Elektro Maribor d.d.

(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Obrazložitev:

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

19. člen (oskrba s plinom)

(1) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje, katero poteka ob jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob regionalni cesti.

(2) Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.

(3) Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja.

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

(5) Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Obrazložitev:

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

20. člen**(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija:

- v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm,
- do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi.

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

(3) Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

Obrazložitev:

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

21. člen**(javna razsvetljava)**

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

(2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

Obrazložitev:

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

6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**22. člen****(varstvo kulturne dediščine)**

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

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

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

nadzora nad posegi.

Obrazložitev:

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

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

23. člen (varstvo voda)

(1) Del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj ožjega zaščitnega vodovarstvenega pasu – cona II. vodnega zajetja Fazanerija, določenega na podlagi občinskega odloka Odlok o zavarovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00), zato je med izvedbo gradbenih del in obratovanjem potrebno upoštevati vse varstvene ukrepe iz strokovne podlage načrtu Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za območje OPPN za enoto urejanja prostora SO 91, št. 113/2021, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p.

(2) Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča pri vodotokih 2. reda sega v naseljih 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno, razen za izjeme, ki jih določa predpis s področja upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči.

(3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(4) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(5) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(6) V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v vodotok ali odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(8) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

(9) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

(10) 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.

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje za varstvo voda in podtalnice v skladu z Zakonom o voda (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) ter skladno s smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora (DRSV) oziroma izdelano strokovno podlago Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za območje OPPN za enoto urejanja prostora SO 91, št. 113/2021, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p.

24. 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.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varstva tal v času gradnje in na sploh in je skladna z določili predpisov, ki urejajo področje varstva tal.

25. člen **(ohranjanje narave)**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Obrazložitev:

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

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Prezračevanja objektov se 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 emisije 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.

(5) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za kakovost zraka.

Obrazložitev:

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

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v III. območje varstva pred hrupom.

(2) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

Obrazložitev:

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

28. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

(1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem za vklop/izklop svetil.

(3) Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra. Vse svetilke morajo biti takšnih oblik, da ne sevajo nad vodoravnico, prav tako morajo biti pravilno nameščene (da ni sevanja nad vodoravnico). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede zunanje osvetlitve in je skladna z določili predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja v okolju.

29. 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).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varovanja naravnih virov je skladna z določili področnih predpisov.

30. 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 obnovljajo.

(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.

Obrazložitev:

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

31. člen (ravnanje z odpadki)

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede ravnanja z odpadki iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov.

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

32. člen (obramba)

V oddaljenosti do 1 km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo višine nad 18 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo višine nad 25 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah izven naseljenih območij.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje gradnje z vodika obrambe. Območje OPPN se nahaja delno v ožjem in delno v širšem območju z potrebe obrambe z atenskimi stebri in stolpi. Določila so povzeta iz izdanega mnenja Ministrstva za obrambo.

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

- (1) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].
- (2) Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.
- (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.).

Obrazložitev:

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

34. člen **(varstvo pred požarom)**

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno 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.

Obrazložitev:

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

9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen **(etapnost izvedbe)**

- (1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.
- (2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe. Do izgradnje zahodne obvoznice je dopustno zagotoviti dostope do objektov tudi z drugačnimi rešitvami kot so opredeljene v grafičnem delu tega odloka ob soglasju pristojnega nosilca urejanja prostora.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede faznosti izvajanja ureditev. Določbe so v skladu s 36. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17) ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

10 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.
- (2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.
- (3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih zemljiških parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži.
- (4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

Obrazložitev:

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

11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

37. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe 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 okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prsto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa, da je poleg pogojev iz predmetnega odloka potrebno upoštevati tudi pogoje nosilcev urejanja prostora, ki so bili podani v smernicah oz. mnenjih v postopku priprave predmetnega prostorskega akta ter druge obveznosti investitorjev oz. izvajalcev.

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

38. člen
(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

Obrazložitev:

Določba povzema pogoje urejanja po prenehanju veljavnosti predmetnega akta in je v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2).

13 KONČNI DOLOČBI

39. člen
(hramba in vpogled)

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

Obrazložitev:

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

**40. člen
(začetek veljavnosti)**

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

Obrazložitev:

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

ID številka v zbirki PA: 2211

Številka: 3505-0004/2020-27 (740)

Murska Sobota, dne __. __. 2021

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PРАВNA PODLAGA

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

Podrobni prostorski akti občine morajo biti usklajeni s hierarhično višjim aktom, to je Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava OPPN, opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje spada po določenih 35. člena SD OPN1 v enoto urejanja prostora SO 91 s podrobnejšo namensko rabo BD – površine drugih območij ter v manjšem delu kot ZD – druge urejene zelene površine. V območje urejanja pa se ga tudi enota PPM 13, z namensko rabo prostora PC – površine cest, ki predstavlja zaključni, severni del načrtovane zahodne obvoznice mesta Murska Sobota.

Skladno z določbami 90. člena SD OPN1 je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno območje enote urejanja prostora SO 91 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene za trgovske dejavnosti, oblikovanje območja in objektov je svobodno, višine stavb do P + 3, poudari se oblikovanje zelenih površin. Upošteva se faktor zazidanosti 0,6. Enota SO 91 je delno v vodovarstvenem pasu vodnega zajetja Fazanerija, zato je potrebno upoštevati Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstveni območij (Uradni list RS, št. 61/06) in občinski Odlok o varovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00).

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Lastnik oziroma investitor je na Mestno občino Murska Sobota podal namero za gradnjo. Na predmetnem območju je skladno z 90. členom OPN potrebno izdelati OPPN. S sprejemom OPPN bo tako omogočena gradnja trgovskega centra ter drugih stavb skladno z namensko rabo prostora s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture in zelenimi površinami. Zemljišča znotraj območja OPPN so trenutno še v kmetijski rabi (njive).

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotavljata podjetji GPR inženiring d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana in SVETOVANJE-CONSULTING, Darinka Mravljak s.p., Št. Janž pri Radljah 110, 2360 Radlje ob Dravi.

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

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

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

22. 4. 2021	Pobuda lastnikov/investitorjev za izdelavo OPPN
9. 11. 2020 – 23. 11.2020	Sodelovanje javnosti pri pripravi izhodišč OPPN
5. 12. 2020	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN ter potrditev izhodišč, Uradni list RS, št. 189/20

8. 1. 2021	Pridobitev ID številke
➤ priprava osnutka OPPN	
11. 1. 2021	Vloga za pridobivanje konkretnih smernic NUP in mnenj o verjetnih vplivih na okolje
15. 3. 2021	Vloga na MOP za odločitev o potrebnosti izdelave CPVO
30. 3. 2021	Odločba MOP o nepotrebnosti izvedbe CPVO (št. 35409-48/2021-2550-5)
3. 5. 2021	Usklajevalni sestanek z DRSI
21. 6. 2021	Vloga za pridobitev prvih mnenj
➤ priprava dopoljenega osnutka OPPN	
23. 8. 2021	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi OPPN
23. 8. 2021	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
26. 8. 2021 - 27. 9. 2021	Javna razgrnitev
8. 9. 2021	Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS
➤ priprava predloga OPPN	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
4. 11. 2021	1. obravnava na seji mestnega sveta
	Vloga za pridobitev končnih mnenj nosilcev urejanja prostora
➤ Sprejem usklajenega predloga OPPN na mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	2. obravnava na seji mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje urejanja z OPPN v skupni površini 5,13 ha obsega naslednje parcele ali dele parcel: 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/1, 4107/2, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2, vse k.o. Murska Sobota.

S predvideno zasnovo območja se načrtuje umestitev nestanovanjskih stavb namenjenih trgovskim in drugim podobnim dejavnostim, ureditev pripadajočih zelenih površin ter gradnja potrebnih gradbeno inženirskih objektov. Z odlokom o OPPN se določajo robni pogoji za načrtovane ureditve, ki so zasnovani tako, da omogočajo fleksibilnost glede na potrebe investitorjev, ob hkratnem upoštevanju priporočil in usmeritev za preudarno prostorsko načrtovanje.

Natančnejša obrazložitev načrtovanih ureditev je v prilogi, ki jo je pripravil načrtovalec prostorskega akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotice.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdalo odločbo št. 35409-48/2021-2550-5, z dne 30. 3. 2021, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE IN MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bile najprej zaprosene konkretne smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora (NUP), nato pa prva mnenja k osnutku prostorskega akta kot je določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta.

Prvega mnenja ni podal T-2, ostali nosilci urejanja prostora so k osnutku OPPN podali svoje prvo mnenje. Elektro Maribor ter Direkcija RS za infrastrukturo pa sta podali mnenje, ki hkrati šteje kot drugo (končno) mnenje.

Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic oziroma mnenj, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni področni predpisi.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev je bila izvedena v času od 26. 8. 2021 do 27. 9. 2021. Gradivo je bilo razgrnjeno v prostorih Mestne občine Murska Sobota ter objavljeno na spletni strani občine. Javna obravnava je potekala 8. 9. 2021. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb k dopolnjenemu osnutku prostorskega akta.

POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI PRI PRIPRAVI ODLOKA

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

- z določili Dodatnega protokola k evropski listini lokalne samouprave o pravici do sodelovanja pri vprašanih lokalne oblasti (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 2/2011),
- s Smernicami za sodelovanje s strokovno in z drugimi zainteresiranimi javnostmi, ki so sestavni del Resolucije o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/2009),
- z 10. členom Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06 – Uradno prečiščeno besedilo, 117/2006 – ZDavP-2, 23/2014, 50/2014, 19/15 – odl. US, 102/15 in 7/18)
- z 10. členom Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/2016), ki je bil objavljen na spletnih straneh MOMS, v katalogih informacij javnega značaja pa najpozneje sedem (7) dni pred sejo mestnega sveta, na kateri bo izvedena splošna razprava, s pozivom javnosti, da v roku tridesetih (30) dni na način, določen z objavo, sporoči morebitne pripombe in predloge.

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

ZAKLJUČEK

Mestnemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti sprejme v I. obravnavi v predloženi obliki in vsebini.

OBSEG GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

1. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti (z obrazložitvijo členov)

GRAFIČNI DEL:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN
2. Zazidalna oziroma ureditvena situacija
3. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro

PRILOGE:

1. Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta
2. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
3. Elaborat ekonomike

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobote.

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) celotno območje enote urejanja prostora SO 91 in del območja enote urejanja prostora PPM 13.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/2, 4107/1, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2 vse v k.o. 105 – Murska Sobota, skupne površine 51.302 m² oziroma 5,13 ha.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na zahodu mesta Murska Sobota, vzhodno ob naselju Černelavci, tik ob razbremenilnem kanalu za reko Ledavo. Trenutno na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni ničesar zgrajenega. Zemljišča se uporabljajo za kmetijsko dejavnost (obdelovalne površine).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot kmetijska zemljišča (95,7 %), in sicer kot njive in vrtovi (šifra rabe 1100), trajni travniki (šifra rabe 1300), zemljišče v zaraščanju (šifra rabe 1410), drevesa in grmičevja (šifra rabe 1500) ter kot stavbna zemljišča (4,3 %), in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra rabe 3000). Glede na občinski prostorski načrt je območje občinskega podrobnega prostorskega načrta pretežno opredeljeno kot površine drugih območij, z oznako podrobnejše namenske rabe BD, delno v severnem delu kot druge urejene zelene površine, z oznako podrobnejše namenske rabe ZD in delno v osrednjem delu kot površine cest, z oznako podrobnejše namenske rabe PC.

(5) Pretežni del območja enote urejanja prostora SO 91 je namenjen širitvi in razvoju trgovske ter podobne dejavnosti, manjši oziroma severni del pa ureditvi zelenega pasu. Območje enote urejanja prostora PPM 13 je namenjeno nadaljni gradnji zahodne obvozne ceste mesta Murska Sobota.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se delno nahaja znotraj ožjega zaščitnega vodovarstvenega pasu – cona II. vodnega zajetja Fazanerija, določenega na podlagi občinskega Odloka o zavarovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00). Celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži znotraj območja, kjer veljajo omejitve za potrebe obrambe vojašnice Murska Sobota in območja Berek, kjer je načrtovana nova vojašnica. Poleg tega se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja znotraj vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v neposredni bližini je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Ob južni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka regionalna cesta II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota–Gederovci, s katere je preko krožnega križišča zagotovljen dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Na vzhodni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob razbremenilnemu kanalu poteka še dostopna pot do kmetijskih površin v bližini, ki pa ni zavedena v kategorizaciji občinskih cest. Preko vzhodnega del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta potekata 110 kV daljnovoda v lasti Elektra Maribor, d.d. Ob južni strani ob območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je zgrajeno še kanalizacijsko, vodovono, plinovodno in komunikacijsko omrežje.

2 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM

NAČRTOM

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb namenjenih trgovskim in drugim podobnim dejavnostim,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki, križišča, parkirna mesta, hodniki za pešce in kolesarje, traktorska pot ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

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

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

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

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objekta.

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

- gostilne, restavracije in točilnice,
- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- oskrbne postaje,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- samostojna parkirišča,
- podhodi,
- pokriti vkopi in galerije,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- daljinski (transportni) vodovodi,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,

- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
 - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
 - vodni stolpi in vodnjaki,
 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
 - čistilne naprave,
 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
 - lokalni (dostopovna) komunikacijska omrežja,
 - elektrarne in drugi energetski objekti,
 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
 - trajno reliefno preoblikovanje terena,
 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin,
 - drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje.
- (6) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:
- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, 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, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;
 - tlorski gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,6. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;
 - višinski gabarit: do P+3;
 - fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;
 - streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
 - strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.
- (7) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:
- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;
 - velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
 - oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.
- (8) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih in pripadajočih objektov:
- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;
 - velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;
 - oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.
- (9) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, priobalnem zemljišču celinskih voda, vodovarstvenem območju, vplivnem območju letališča in območju za potrebe obrambe so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega upravljavca oziroma organa.
- (10) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,
 - zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,

- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta,
 - neurtjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi,
 - na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.
- (11) Zemljiške parcele, ki so namenjene gradnji stavb je dopustno združevati ali deliti.

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

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

(2) Za prometni dostop do parcel namenjenih gradnji stavb se zgradi dostopna cesta (zahodna obvozna cesta) v smeri sever-jug, ki se naveže na krožno križišče regionalne ceste II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota–Gederovci in dostopna cesta v smeri zahod-vzhod, ki se s klasičnim križiščem naveže na dostopno cesto v smeri sever-jug. Poleg tega se za prometni dostop do južno ležečih parcel namenjenih gradnji stavb na regionalni cesti II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota–Gederovci zgradita cestna priključka, ki bosta dovoljevala priključevanje po sistem »desno – desno«. Prometni dostop do severno ležečih kmetijskih površin izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi preko dostopne ceste zahod-vzhod z izvedbo traktorske poti, ki se jo naveže na obstoječo traktorsko pot na severovzhodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Cestne priključke in križišča se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo. Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 6,00 m. Ob voziščih dostopnih cest se uredi vsaj enostranski hodnik za pešce in kolesarje v širini najmanj 2,00 m.

(3) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike. Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

(4) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s hidranti in priključki. Podrobnejša merila (velikost cevododa, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji. Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavna področna zakonodaja in Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B.

(5) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter na podlagi strokovne podlage Ureditev EE omrežja na območju OPPN za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti, št. 126/21-MS-SP, Elektro Maribor d.d. Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

(6) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje, katero poteka ob jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob regionalni

cesti. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije. Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja. V plinski omarici se izvede redukcija tlaka na 20 mbar. Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdelata v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm in do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi. Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev. Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

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

5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

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

(1) Del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj ožjega zaščitnega vodovarstvenega pasu – cona II. vodnega zajetja Fazanerija, določenega na podlagi občinskega Odloka o zavarovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00), zato je med izvedbo gradbenih del in obratovanjem potrebno upoštevati vse varstvene ukrepe iz strokovne podlage načrtu Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za območje OPPN za enoto urejanja prostora SO 91, št. 113/2021, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča pri vodotokih 2. reda sega v naseljih 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno, razen za izjeme, ki jih določa predpis s področja upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v

neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610. Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorološko kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin. V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v vodotok ali odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan. Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine). 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. Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja oziroma vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

(2) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopyane 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. 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. Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

(4) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka. Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov. Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu. 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. Novogradnje je treba projektirati na način, da

pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za kakovost zraka.

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v III. območje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

(6) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja. Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem za vklop/izklop svetil. Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra. Vse svetilke morajo biti takšnih oblik, da ne sevajo nad vodoravnico, prav tako morajo biti pravilno nameščene (da ni sevanja nad vodoravnico). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom.

(7) 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).

(8) 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. 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 energetsko 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. 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. 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.

(9) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

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

(1) V oddaljenosti do 1 km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo višine nad 18 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo višine nad 25 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah izven naseljenih območij. Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g]. Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče. Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtokanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.). Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno 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.

8 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

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

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

9 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustreznejše 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.

(3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih zemljiških parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži.

(4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

10 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ter projektne pogoje,

pridobljene z dnem izdaje mnenj k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

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

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

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

OSNUTEK


Naziv: Elaborat ekonomike k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti (id. št. 2211)

Številka: EE-OPPN-12/20

Investitor: Odvetniška družba Vesenjak, o.p., d.o.o.
Ulica Vita Kraigherja 5v
2000 Maribor

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

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



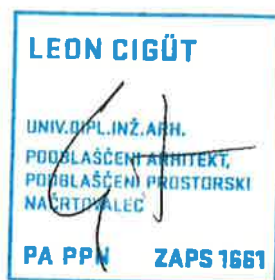
ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka: PA PPN ZAPS 1661

Osební žig in podpis:



Datum: oktober 2021

odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike. Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s hidranti in priključki. Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter na podlagi strokovne podlage Ureditev EE omrežja na območju OPPN za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti, št. 126/21-MS-SP, Elektro Maribor d.d. Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetlačno (4 bar) plinovodno omrežje, katero poteka ob jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob regionalni cesti. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija:

- v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm,
- do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi.

¹ Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti (148. člen ZUreP-2).

² Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter objekti ali omrežja za druge namene v javnem interesu, ki so kot taki določeni z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (3. člen ZUreP-2).

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

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

2.1 Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Stroške gradnje individualnih priključkov na cestno, kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter prestavitve tangiranih vodov gospodarske javne infrastrukture zaradi novogradnje vedno nosi investitor predmetne novogradnje, zato obravnava le-teh v elaboratu ekonomike ni potrebna. Za elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje Mestna občina Murska Sobota ne izvaja gospodarske javne službe lokalnega pomena (ne obvezne, ne izbirne), kar posledično tudi pomeni, da ni dolžna graditi tovrstnih omrežij, zato strošek izvedbe elektroenergetskega, plinovodnega in komunikacijskega omrežja nosi upravljavec posameznega omrežja oziroma investitorji po medsebojnem dogovoru.

2.2 Ocena stroškov investicije

Ocena povprečnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme za pretežno posebne površine oziroma površine drugih območij z oznako podrobnejše namenske rabe BD na površini 5,13 ha je v skladu s Prilogo 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) ocenjena na:

Javne prometne površine vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljava	769.500,00 EUR
Vodovodno omrežje	76.950,00 EUR
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	102.600,00 EUR
Skupaj	949.050,00 EUR

* Povprečni stroški ne vključujejo DDV

2.3 Viri financiranja investicije

















Viri financiranja investicije gradnje posamezne vrste komunalne opreme medsebojno uskladijo Mestna občina Murska Sobota in investitorji.

2.4 Opredelitev etapnosti gradnje

Etapnost izvedbe dograditve ali gradnje načrtovane komunalne opreme in gospodarske javne infrastrukture ni opredeljena.

3 GRAFIČNI PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



OBSTOJEČE		PREDVIDENO
	cevodod za pitno vodo	
	cevodod za komunalno odpadno vodo	
	cevodod za padavinsko odpadno vodo	
	elektroenergetski vod	
	transformatorska postaja	
	javna razsvetljava	
	plinovod	
	komunikacijski vod	

Grafični prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Investicije v družbeno javno infrastrukturo niso predvidene oziroma zaradi gradnje trgovskih stavb niso potrebne.

OSI/UTTEK

