



**MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA**  
**ŽUPAN**  
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0006/2019-27 (740)

Datum : 16.06.2021

**MESTNEMU SVETU**

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 19. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor in izdelovalec prostorskega akta Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota

**NASLOV:** **Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki) - II. 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki) v II. obravnavi.**

ŽUPAN  
Mestne občine Murska Sobota  
dr. Aleksander DEVŠEK



**OBSEG GRADIVA:**

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki) – II. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
- *Obrazložitev postopka priprave prostorskega akta,*
- *Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,*
- *Elaborat ekonomike,*
- *Veljavni prostorski akt - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Uradni list RS, št. 110/09 in 76/11).*

GRAFIČNI DEL:

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

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

**O D L O K**

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

**1. člen**

Za 1.a členom se doda nov 1.b člen, ki se glasi:

»1.b člen

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

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena definira naziv novega prostorskega akta ter vsebino. Osnovni odlok zajema precej večje območje in je bil že večkrat spreminjan. Ta člen pove, na kateri odlok se predmetne spremembe in dopolnitve nanašajo.*

**2. člen**

Za 2.a členom se doda nov 2.b člen, ki se glasi:

»2.b člen

- (1) Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte:
  1. izsek iz občinskega prostorskega načrta (OPN) s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,

2. območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
3. prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
4. ureditvena situacija,
5. prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter grajeno javno dobro (GJD),
6. prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
7. načrt parcelacije.«

(4) Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo naslednje priloge:

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

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena definira sestavne dele predmetnih sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta. Sestavni del prostorskega akta so tudi priloge. Navedba sestavnih delov in prilog je skladna s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007)*

### 3. člen

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

- 1) *»vrste dejavnosti: V ureditvenem območju je predvidena gradnja sedmih večstanovanjskih objektov (en objekt od skupno osmih je že izgrajen) in grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter druge gospodarske javne infrastrukture.«*
- 2) *»Vrste gradenj: Na območju urejanja so dopustni naslednji posegi:*
  - *gradnja novih objektov,*
  - *urejanje odprtega prostora,*
  - *gradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,*
  - *rekonstrukcije, dozidave in nadzidave obstoječih objektov in naprav,*
  - *sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta ob upoštevanju določil 7. člena tega odloka,*
  - *vzdrževanje objektov,*
  - *rušitev obstoječih objektov in naprav,*
  - *postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.«*
- 3) *»Vrste osnovnih objektov glede na namen: Obravnavano območje je namenjeno večstanovanjski gradnji. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.«*

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena na novo definira vsebino 4. člena veljavnega odloka, in sicer določa vrste dopustnih dejavnosti, vrste dopustnih gradenj ter namembnost načrtovanih objektov znotraj območja urejanja. Navedba je v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007)*

### 4. člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisne dimenzije predvidenih objektov ne smejo presegati maksimalnih gabaritov, razvidnih iz grafičnih prilog navedenih v 2. členu tega odloka,
- maksimalni višinski gabarit:  $K + P + 7$ ,
- strehe: ravne oz. z minimalnim naklonom.

(2) Možna je gradnja posameznih višjih delov objekta, v kolikor to zahteva tehnologija teh objektov (postavitev tehnoloških elementov na strehah objektov, namestitve sončnih sprejemnikov ali drugih naprav namenjenih zbiranju obnovljivih virov energije...) Objekti se lahko izvedejo tudi kot visokopritlični objekti, s koto pritličja do 1,5 m nad koto terena ob vhodu v objekt.

(3) Zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom obodnih cest.

(4) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedata. Višina ograje ob cestni strani je lahko največ 1,20 m, v notranjosti parcele pa največ 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah ne smejo onemogočati preglednosti oziroma ovirati prometa po javni cesti.

(5) Ob objektih je dopustna postavitve pergol in nadstreškov.«

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena na novo definira vsebino 5. člena veljavnega odloka, in sicer določa pogoje glede oblikovanja načrtovanih objektov ter pogoje glede zunanjih ureditev. Navedba je v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007)

## 5. člen

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

### »5.a člen

(1) Novi objekti in dozidave objektov morajo biti odmaknjeni od meje parcele, namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele, namenjene gradnji, je 1 m.

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

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena, ki se doda za 5. členom veljavnega odloka, definira odmike objektov od sosednjih parcelnih mej ter upoštevanje gradbenih linij. Navedba je v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

### 5.b člen

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

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

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena, ki se doda za 5. členom veljavnega odloka in za novim 5.a členom, definira pogoje glede umeščanja enostavnih in nezahtevnih objektov. Navedba je v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007)

**5.c člen**

(1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu SD ZN.

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena, ki se doda za 5. členom veljavnega odloka in za novima 5.a in 5.b členoma, določa pogoje glede parcelacije. Navedba je v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007)

**6. člen**

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

**»Splošni pogoji**

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

- vsi objekti znotraj območja sprememb in dopolnitev ZN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev posameznih vodov;
- točen potek tras ter detajlni pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je potrebno zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na



širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

### **Prometna infrastruktura**

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

(2) V območju urejanja je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

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

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

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

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

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

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

(8) V sklopu prometnic znotraj območja je predvidena ureditev kolesarskih površin v skladu s pravilnikom o kolesarskih površinah.

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

### **Oskrba z vodo**

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

### **Odvod padavinskih in komunalnih voda**

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

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

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

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

#### **Zbiranje in odvoz odpadkov**

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

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

#### **Javna razsvetljava**

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

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

#### **Oskrbna z električno energijo**

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

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

#### **Oskrba s plinom, ogrevanje**

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

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

#### **Telekomunikacijsko omrežje**

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

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

#### **Obrazložitev:**

Besedilo tega člena na novo določa vsebino 6. člena veljavnega odloka, in sicer določa splošne pogoje glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in izgradnjo le te ter podrobnejše pogoje za posamezno vrsto infrastrukture. Navedba je v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) in smernicami oz. mnenji pristojnih upravljavcev posamezne infrastrukture.



## 7. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

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

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

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena na novo določa vsebino 7. člena veljavnega odloka, in sicer opredeljuje pogoje glede dopustnih ravni obremenjevanja okolja s hrupom. Določbe so v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19.)

## 8. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

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

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

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

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

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

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena na novo določa vsebino 10. člena veljavnega odloka, in sicer pogoje gradnje glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno s požarno varnostjo. Določbe so v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in prejetimi smernicami oz. mnenji pristojnega nosilca urejanja prostora za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

## 9. člen

V 11. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena določa pogoje gradnje glede potresne varnosti. Prvi odstavek 11. člena veljavnega odloka se nadomesti z novim besedilom. Določbe so v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi

nesrečami in prejetimi smernicami oz. mnenji pristojnega nosilca urejanja prostora za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

## 10. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

### »Ohranjanje kulturne dediščine

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

(2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.«

### Obrazložitev:

Besedilo tega člena na novo določa vsebino 12. člena veljavnega odloka, in sicer pojasnjuje, da na predmetnem območju urejanja ni registrirane kulturne dediščine in definira splošne pogoje gradnje glede varstva arheoloških ostalin. Določbe so v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine in prejetimi smernicami oz. mnenji pristojnega nosilca urejanja prostora za področje varstva kulturne dediščine.

## 11. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

### »Varovanje okolja

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

### Varstvo zraka

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

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

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

### Varstvo voda in tal

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

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

### Ohranjanje narave

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

### Varovanje zdravja

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

### **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.*

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

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

*(3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je potrebno upoštevati določila energetskega zakona glede izdelave študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.«*

#### **Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena na novo določa vsebino 13. člena veljavnega odloka. Določbe tega člena definirajo pogoje glede varovanja okolja, varstva voda in tal, ohranjanja narave, varovanja zdravja ter učinkovite rabe energije. Določbe so v skladu z smernicami in mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora ter področnimi predpisi.*

## **12. člen**

14. člen se spremeni tako, da se glasi:

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

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

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

#### **Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena na novo določa vsebino 14. člena veljavnega odloka, ki definira etapnost izvajanja gradenj. Določbe so v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).*

## **13. člen**

16. člen se spremeni tako, da se glasi:

### **»Dopustna odstopanja pri gradnji stavb**

*Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. velikost podzemnih garaž, nadzemna parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste, itd.) od prikazane ob upoštevanju gradbenih linij in ostalih določil odloka. Prikazana je situacija izhodiščne prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam posameznih investitorjev ob upoštevanju določil in pogojev odloka glede infrastrukturnega opremljanja in zadostnih funkcionalnih, parkirnih ter*

manipulativnih površin. Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu SD ZN, se znotraj posameznega območja pozidave lahko združujejo ali razdelijo.

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

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

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

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

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

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

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena na novo določa vsebino 16. člena veljavnega odloka, ki definira dopustna odstopanja glede parcelacije, infrastrukturnih ureditev in glede umeščanja načrtovanih objektov. Določbe so v skladu s Pravilnikom o obliki, vsebini in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

**KONČNE DOLOČBE**

**14. člen**

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

**Obrazložitev:**

Določba glede hrambe in možnosti vpogleda v predmetne spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta je v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2).

**15. člen**

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.

Številka: 3505-0006/2019-27 (740)

Datum:

ŽUPAN  
Mestne občine Murska Sobota  
dr. Aleksander Jevšek

**Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje  
Lendavska – sever (stanovanjski bloki)**

**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 predmetni prostorski akt, opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje spada po določenih 35. členu OPN v podenoto urejanja prostora SO 8/2 s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Za predmetno območje sprememb in dopolnitev je v veljavi:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Uradni list RS, št. 110/9) ter
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka - Gabariti) (Uradni list RS, št. 76/11).

**RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA**

V območju urejanja je že izgrajen en večstanovanjski objekt v skladu z veljavnim zazidalnim načrtom. Preostali del območja je še nepozidan. Investitor želi s predlagano spremembo zazidalnega načrta v območju zmanjšati gostoto objektov iz predvidenih enajst na osem stanovanjskih blokov. Z zmanjšanjem faktorja pozidanosti se bodo povečale zelene površine in osončenost, zmanjšali medsebojni vplivi objektov ter na ta način izboljšali bivalni pogoji. Ostale zunanje ureditve kot so osrednja dovozna cesta, dostopi do objektov, število parkirnih mest, komunalni priključki in podobno se ne bodo bistveno spremenili.

V postopku priprave prostorskega akta je bila izdelana tudi prometna študija Kapacitetna analiza križišča Lendavska – Gregorčičeva na regionalni cesti R2-441/odsek 1298 Murska Sobota – Gederovci v sklopu sprememb in dopolnitev OPPN Lendavska sever v Murski Soboti, ki jo je izdelalo podjetje CUINCO, Simon Detellbach s.p. iz Tišine, oktober 2020.

**FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotovi naročnik in investitor FINIMO d.o.o. iz Murske Sobote.

**PRIpravljavec TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA**

Pripravljavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je Projektivni biro LAZAR d.o.o., Lendavska ulica 57a, 9000 Murska Sobota.



## POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

22.08.2019	Pobudo za izdelavo SD ZN podal investitor Finimo d.o.o. (izbral za načrtovalca Projektivni biro Lazar)
23.09.2019 - 7.10. 2019	Seznanitev javnosti o možnosti podaje predlogov in pripomb na izhodišča
24.12.2019	Objava Sklepa o začetku priprave SD ZN (Uradni list RS, št. 79/19)
10.01.2020	Pridobljena ID št. prostorskega akta (izda MOP)
<b>➤ priprava osnutka SD ZN</b>	
10.02.2020	Vloga za pridobivanje konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti vplivov plana na okolje
8.07.2020	Vloga na MOP za odločitev o potrebnosti izdelave CPVO
14.09.2020	Odločba MOP o nepotrebnosti izvedbe CPVO (št. 35409-26/2020/13)
<b>➤ priprava dopoljenega osnutka SD ZN</b>	
2.02.2021	Vloga za pridobivanje prvih mnenj
12.04.2021	Objava Sklepa o javni razgrnitvi in javni obravnavi SD ZN v Uradnem listu RS, št. 56/21
<b>16.04.2021 - 18.05.2021</b>	<b>Javna razgrnitev</b>
<b>5.05.2021</b>	<b>Javna obravnava, sejna dvorana MS</b>
<b>1.06.2021</b>	Obravnava na odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
<b>3.06.2021</b>	<b>1. obravnava na seji mestnega sveta</b>
<b>➤ priprava predloga SD ZN</b>	
<b>8.06.2021</b>	Vloga za pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
<b>➤ Sprejem usklajenega predloga SD ZN na mestnem svetu</b>	
	Obravnava na odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
<b>1.07.2021</b>	<b>2. obravnava na seji mestnega sveta</b>
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

## OPIS ZASNOVE

Območje sprememb in dopolnitev ZN obsega naslednje parcele: 189, 190, 193, 194, 216/3, 216/4, 216/5, 216/8, 216/9, 216/10, 216/11, 216/12, 216/13, 230/1, 236/4, 3157/4, 3157/5, vse k.o. Murska Sobota.

S predmetnimi spremembami prostorskega akta se bodo spremenili prostorski izvedbeni pogoji tako, da se bo z novo ureditvijo zmanjšalo število večstanovanjskih stavb, in sicer iz predvidenih 11 na 8 stanovanjskih blokov, eden izmed njih je že zgrajen (skladno z veljavnim prostorskim aktom). Posledično se bodo povečale razdalje med objekti, zmanjšal faktor pozidanosti območja, povečal obseg zelenih površin. Predvidene so manjše prilagoditve dovozov in dostopov do posameznih objektov.

## CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdalo odločbo št. 35409-26/2020/13, z dne 14.09.2020, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.



## SMERNICE IN PRVA 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.

Prvega mnenja niso podali naslednji nosilci urejanja prostora: DRSV, Vodovod sistema B ter T-2. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic oziroma mnenj, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec smiselno upoštevati vse področne predpise.

## JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je potekala v času od 16. aprila 2021 do 18. maja 2021. V času javne razgrnitve je bila dne 5. maja 2021 izvedena javna obravnava. Pripomb ali predlogov zainteresirane javnosti v času javne razgrnitve nismo prejeli.

### I. OBRAVNAVA NA MESTNEM SVETU

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever (stanovanjski bloki) je bil obravnavan na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo dne 1.06.2021, kjer je bilo predloženo gradivo sprejeto brez pripomb. Predloženo gradivo je bilo v I. obravnavi na 18. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota dne 3.06.2021 sprejeto soglasno. Na obravnavi so bila v razpravi podana nekatera vprašanja vezana na besedilo odloka, na podlagi katerih so bili v odlok vneseni malenkostni popravki. V nadaljevanju podajamo obrazložitev oziroma pojasnila k izpostavljenim dilemam po posameznih členih odloka:

- **3. člen (vrste gradenj):** Odlok mora vsebovati določila o dopustni rekonstrukciji, dozidavi, nadzidavi objektov in naprav, spremembi namembnosti rabe objekta, rušitvi objektov in podobno. Določila se nanašajo na vse predvidne objekte, kakor tudi na že izgrajeni objekt. Odlok se sprejema za daljše časovno obdobje, v katerem se lahko potrebe in namere tudi nekoliko spremenijo. Seveda morajo biti te spremembe skladne z ostalimi določili odloka.
- **3. člen (vrste gradenj glede na namen):** V vseh osmih objektih, torej vključno z večjim objektom, ki je lociran na severni strani območja, odlok predvideva večstanovanjsko gradnjo. To je zapisano v 3. odstavku 3. člena predloga odloka: *»Vrste osnovnih objektov glede na namen: Obravnavano območje je namenjeno večstanovanjski gradnji. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.«*
- **4. člen (oblikovanje objektov):** Nulte kote pritličja objektov so v odloku definirane tako, da je dovoljena izvedba visokega pritličja, s koto pritličja do največ 1,5 m nad koto terena. To je določeno v 2. odstavku 4. člena: *»Možna je gradnja posameznih višjih delov objekta, v kolikor to zahteva tehnologija teh objektov (postavitve tehnoloških elementov na strehah objektov, namestitve sončnih sprejemnikov ali drugih naprav namenjenih zbiranju obnovljivih virov energije...) Objekti se lahko izvedejo tudi kot visokopritlični objekti, s koto pritličja do 1,5 m nad koto terena ob vhodu v objekt.«*
- **6. člen (prometna infrastruktura):** V sklopu priprave strokovnih podlag za izdelavo sprememb in dopolnitev predmetnega zazidalnega načrta je bila izdelana prometna študija "Kapacitetna analiza križišča Lendavska – Gregorčičeva na regionalni cesti R2-441/odsek 1298 Murska Sobota – Gederovci", ki jo je izdelalo podjetje CUINCO, Simon Detellbach s.p. Študija temelji na 20-letni planski dobi in 100% zasedenosti stanovanj. V ta namen je bilo izvedeno tudi štetje prometa v semaforiziranem križišču na Lendavski ulici. Zaključna

ugotovitev študije je, da izgradnja stanovanjskega kompleksa ne bo bistveno poslabšala prometnih razmer v tem delu mesta. Predlog odloka pa seveda še vedno predvideva izgradnjo osrednje povezovalne ceste z možnostjo navezave na Kopališko in Slovensko ulico.

- Glede kolesarske steze znotraj blokovskega kompleksa je bil v predlogu odloka dopolnjen 8. odstavek 6. člena, ki se glasi: »V sklopu prometnic znotraj območja je predvidena ureditev kolesarskih površin v skladu s pravilnikom o kolesarskih površinah.«
- **6. člen (splošni pogoji glede komunalnega opremljanja območja):** Določila so v odlok vnesena skladno s smernicami in mnenji upravljavcev posameznih komunalnih vodov. Komunalne naprave se bodo gradile fazno – najkasneje do začetka uporabe vsakega posameznega objekta bo potrebno zanj zgraditi vse potrebne komunalne priključke. 6. člen v poglavju "splošni pogoji" med drugim določa naslednje:
  - »– točen potek tras ter detajlni pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta;
  - gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
  - dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje; «
- **6. člen (odvod padavinskih voda):** Določila so v odlok vnesena skladno s smernicami Direkcije RS za vode. Meteorne vode se lahko ponikajo lokalno v sklopu funkcionalnega zemljišča posameznega objekta, dopustno pa je tudi zbiranje meteornih vod in odvajanje v površinski odvodnik.
- **Lokacija otroškega igrišča:** Izbiro lokacije otroškega igrišča in javne zelenice je pogojevala racionalnost izkoriščenosti zemljišča. Z ustrežno zasnovo teh javnih površin in primerno zasaditvijo se bo vpliv bližine prometnice minimaliziral.

## **MNENJA K PREDLOGU PROSTORSKEGA AKTA**

Usklajen predlog prostorskega akta je bil dne 8.06.2021 posredovan vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora v pridobitev končnih mnenj. Do priprave tega gradiva, na dan 17.06.2021, še nismo prejeli vseh mnenj, saj se rok za podajo mnenj še ni iztekel, vendar je načrtovalec pri pripravi predloga upošteval zahteve nosilcev urejanja prostora iz prejetih smernic in prvih mnenj. Načrtovalec predvideva, da bodo do seje mestnega sveta vsa potrebna mnenja pridobljena.

## **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 osnutek 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](mailto:mestna.obcina@murska-sobota.si). Predlog oziroma osnutek 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki) v II. obravnavi sprejme v predloženi obliki in vsebini.**

## **OBSEG GRADIVA**

### **TEKSTUALNI DEL:**

1. Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki) – II. obravnava (z obrazložitvijo členov)
2. Obrazložitev postopka priprave prostorskega akta
3. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
4. Elaborat ekonomike
5. Veljavni prostorski akt - Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Uradni list RS, št. 110/09 in 76/11).

### **GRAFIČNI DEL:**

1. Izsek iz grafičnega dela OPN
2. Ureditvena situacija
3. Prikaz priključevanja na GJI

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobote.



INVESTITOR:

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

NALOGA:

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

**OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**

IZDELAL:



**PROJEKTIVNI BIRO LAZAR d.o.o.**  
LEDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

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

Odgovorni prostorski načrtovalec:

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

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

## OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

V ureditvenem območju je predvidena gradnja sedmih večstanovanjskih objektov (en objekt od skupno osmih je že izgrajen) in grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter druge gospodarske javne infrastrukture.

Na območju urejanja so dopustni naslednji posegi:

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



- rušitev obstoječih objektov in naprav,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

Vrste osnovnih objektov glede na namen: Obravnavano območje je namenjeno večstanovanjski gradnji. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.

### **Razporeditev površin**

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

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

### **Postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov**

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

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

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

### **Urbanistično oblikovanje območja**

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

### **Krajinsko načrtovanje**

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

### **Arhitekturno oblikovanje objektov**

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

- tlorisne dimenzije predvidenih objektov ne smejo presegati maksimalnih gabaritov, razvidnih iz grafičnih prilog;
- gradbene linije predvidenih objektov so razvidne iz grafičnih prilog;
- strešne konstrukcije so dovoljene v obliki ravnih streh ali večkapnih streh z minimalnimi nakloni;
- maksimalni vertikalni gabarit predvidenih objektov obsega največ sedem nadstropij nad pritličjem (K+P+7). Možna je gradnja posameznih višjih delov objektov, v kolikor to zahteva tehnologija teh objektov (postavitve tehnoloških elementov na strehah objektov,...). Objekti se

lahko izvedejo tudi kot visokopritlični objekti s koto pritličja do 1,5 m nad koto terena ob vhodu v objekt.

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

Splošni pogoji za potek in gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju urejanja so:

- vsi objekti znotraj območja sprememb in dopolnitev ZN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev posameznih vodov;
- točen potek tras ter detajlni pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je potrebno zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

### Prometna infrastruktura

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

V območju urejanja je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

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

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

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

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

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

Za zagotovitev varnega peš prometa znotraj območja je predvidena izvedba dvostranskega pločnika ob cesti skozi območje in enostranskega pločnika ob predvideni dovozni cesti do objekta na severnem robu območja. Ob cesti, ki vodi skozi območje, je predvidena izvedba ločenih kolesarskih pasov.

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

### **Oskrba z vodo**

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

### **Odvod padavinskih in komunalnih voda**

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

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

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

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

### **Zbiranje in odvoz odpadkov**

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

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

### **Javna razsvetljava**

Na ureditvenem območju je ob objektih in vzdolž prometnic predvidena postavitve javne razsvetljave. Območje urejanja se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

### **Oskrbna z električno energijo**

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

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

### **Oskrba s plinom, ogrevanje**

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

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

### **Telekomunikacijsko omrežje**

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

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

## **REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine. Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.«

## **REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE**

### **Varovanje okolja**

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

### **Varstvo zraka**

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

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

- preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;

– upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

### **Varstvo voda in tal**

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

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

### **Ohranjanje narave**

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

### **Varovanje zdravja**

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

### **Učinkovita raba energije**

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.

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.

Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je potrebno upoštevati določila energetskega zakona glede izdelave študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.«

### **Varstvo okolja, hrup, presoja vplivov na okolje**

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

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

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

V postopku priprave spremembe zazidalnega načrta je bilo zaproseno Ministrstvo za okolje in prostor za odločitev o tem ali je za predmetni prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo Odločbo s katero se je ugotovilo, da izdelava Celovite presoje vplivov na okolje za predmetni prostorski akt ni potrebna, ker predvideni posegi ne predstavljajo takšne posege v okolje za katere bi bila potrebna izdelava celovita presoja.

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

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

Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.



Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in od meje parcel oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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

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

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

### **Potresna varnost**

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

### **Poplavna ogroženost – vodnogospodarske ureditve**

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

## **ETAPNOST IZVAJANJA**

Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno, v skladu z interesi investitorjev posameznega objekta.

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

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

## **OSTALI POGOJI**

### **Dopustna odstopanja pri gradnji stavb**

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



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

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

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

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

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

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

### **Obveznosti investitorjev in izvajalcev**

Poleg določil odloka morajo investitorji in izvajalci upoštevati vse pogoje iz smernic in mnenj, ki so bile pridobljene k predmetnim spremembam in dopolnitvam prostorskega akta.



INVESTITOR:

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

NALOGA:

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

**ELABORAT EKONOMIKE**

IZDELAL:



**PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.**

LEDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

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

Odgovorni prostorski načrtovalec:

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

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

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

## 1.0 KLJUČNE UGOTOVITVE

Zakonske podlage za pripravo elaborata ekonomike so:

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

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

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

## 1.1 OBMOČJE OBDELAVE

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

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

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

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

## 1.2 PREDVIDENE UREDITVE

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

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

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

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

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

## **2.0 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO**

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

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

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

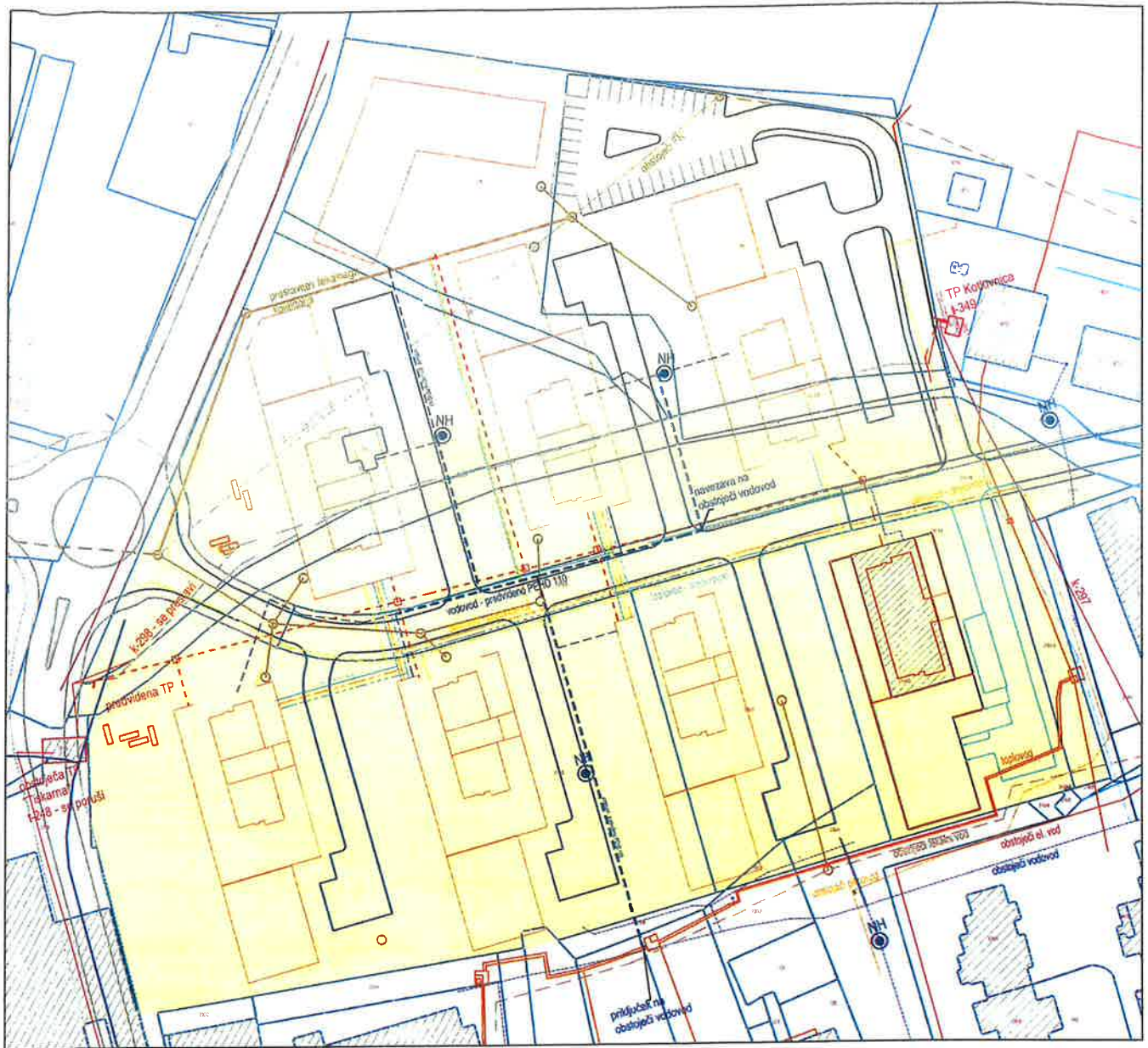
## **3.0 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

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

<b>Grafični del:</b>	
1.	Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme
2.	Prikaz družbene infrastrukture







1. Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme





2. Prikaz društvene infrastrukture

 OTROŠKO IGRISČE, PARK

## 5. člen

Finančne obveznosti Mestne občine Murska Sobota, ki jih bo imel Center za socialno delo Murska Sobota v zvezi z ugotavljanjem in odločanjem o upravičenosti do enkratne občinske socialne pomoči, bosta Mestna občina Murska Sobota in Center za socialno delo Murska Sobota uredila s pogodbo.

## II. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

## 6. člen

Ta odlok sprejme Mestni svet Mestne občine Murska Sobota in začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-0024/2009

Murska Sobota, dne 17. decembra 2009

Župan  
Mestne občine Murska Sobota  
**Anton Štihec l.r.**

**5021. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska-sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka)**

Na podlagi 11., 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/07), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi – ZLS (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08 in 79/09) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na seji dne 17. decembra 2009 sprejel

## ODLOK

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska-sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka)**

## I. SPLOŠNE DOLOČBE

## 1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska-sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka), ki ga je izdelal Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota, v juliju 2008 pod št. U01-08.

## 2. člen

Spremembe zazidalnega načrta iz 1. člena vsebujejo tekstualne opise in grafične prikaze, ki se nanašajo na mejo območja ter na lego, potek, zmogljivost, velikost in oblikovanje objektov, naprav in ureditev.

Tekstualni del obsega:

1. Splošni del,  
2. Opis in obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo po posameznih področjih,

3. Smernice in mnenja.

Grafični del obsega:

1. Prikaz območja v širšem prostoru,
2. Delitev površin,
3. Prikaz ureditvenega in vplivnega območja,
4. Geodetski posnetek,
5. Ureditvena situacija,

6. Zakoličbena situacija,

7. Komunalna ureditev,

8. Požarna varnost,

9. Prometna ureditev.

## II. OBSEG, NAMENSKA OPREDELITEV OBMOČJA

## 3. člen

Območje obdelave, za katerega se sprejema sprememba zazidalnega načrta, je razvidno iz grafičnih prilog navedenih v 2. členu tega odloka.

Območje spremembe zazidalnega načrta obsega parcele št. 189, 190, 193, 194, 215, 216, 218, 236/1, 242, 244/2, 3157/4, 3157/5. Vse parcele so v k.o. Murska Sobota.

Za potrebe infrastrukturnih ureditev se lahko posega tudi v območja, ki ležijo izven navedenih parcel (ceste, komunalni vodi itd.).

## 4. člen

Z odlokom se na predvidenem območju predvideva gradnja stanovanjskih objektov.

Dovoljena je tudi postavitve drugih nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe v skladu z veljavnimi predpisi.

## III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO – OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

## 5. člen

Na območju zazidalnega načrta je dovoljena gradnja večstanovanjskih objektov pod pogoji:

- tlorisne dimenzije predvidenih objektov ne smejo presegati maksimalnih gabaritov, razvidnih iz grafičnih prilog navedenih v 2. členu tega odloka;
- gradbene linije predvidenih objektov so razvidne iz grafičnih prilog in jih je možno spremeniti pod navedenimi pogoji v 16. členu tega odloka;
- strešne konstrukcije so dovoljene v obliki ravnih streh ali streh z minimalnimi nakloni;
- maksimalni vertikalni gabarit predvidenih objektov obsega največ šest nadstropij nad pritličjem (K+P+6).

## IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA

## 6. člen

Infrastrukturna ureditev se izvede na podlagi smernic in mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki je prikazana v grafični prilogi »Komunalne naprave«. Infrastrukturni vodi predmetnega območja se navežejo na bližnjo, že urejeno komunalno infrastrukturo.

Novi komunalni vodi se vodijo v zemlji ter večidel v cestnem telesu. Obenem se uredijo tudi priključki. Vsa komunalna infrastruktura se mora urediti pred dokončno ureditvijo cestišč. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom, če to ni mogoče, se mora izvesti predpisana zaščita.

## Promet

Znotraj območja je predvidena izvedba osrednje dovozne ceste, ki se bo v prvi fazi prometno navezala na Lendavsko ulico. Cesta je zasnovana tako, da poteka preko celotnega območja in bo hkrati omogočala izvedbo prometne povezave z zahodnim delom mesta. S tem bodo mogoče bodoče prometne povezave s Kopalniško ulico, kakor tudi navezave na Slovensko ulico in tudi predvideni sistem obvoznic mesta Murska Sobota. V postopku izdelave projektnih dokumentacij za predvidene prometnice bo potrebno upoštevati vse pogoje iz Smernic k predmetnemu OPPN, ki jih je podala Direkcija RS za ceste in si

pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti pozitivno soglasje DRSC na projektno dokumentacijo.

#### Kanalizacija

Predvidena je izgradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer:

– komunalna odpadna voda,

komunalna odpadna voda iz objektov iz celega kompleksa se priključi na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Lendavski ulici, ki se v nadaljevanju priključi na mestno čistilno napravo. Kanalizacijski priključki se izvedejo pod pogoji upravljavca.

– padavinska odpadna voda,

znotraj območja se uredi ločena kanalizacija za zbiranje padavinskih odpadnih voda s streh predvidenih objektov in prometnih površin.

Padavinska odpadna voda se priključi na obstoječi vodotok v potok Mali Dobel, ki poteka po zahodni meji območja.

Da bi se zmanjšala količina meteornih vod, ki se odvajajo z območja neposredno v potok, se, v skladu z zahtevami iz smernic MOP ARSO k predmetni spremembi zazidalnega načrta, predvideva izvedba zadrževalnikov meteornih vod, preko katerih bo del meteornih vod ponikal v teren.

Pri izdelavi projektov PGD, PZI za vse predvidene objekte in zunanje ureditve je potrebno upoštevati vse zahteve iz smernic MOP ARSO k predmetni spremembi zazidalnega načrta.

#### Vodovod in hidrantno omrežje

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

#### Elektrika

Predvidena je gradnja nove transformatorske postaje. Kablovodi za vključitev v 20 kV omrežje in nizkonapetostni razvodni se izvedejo zemeljsko.

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

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

#### Informacijsko omrežje

Vodi informacijskega sistema (telefonski vodi, vodi kableske televizije in drugi informacijski vodi) se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje. Vodi informacijskega sistema se vodijo skupno v posebnih ceveh. Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestavitve in zaščite obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Potrebne projekte naročijo investitorji posameznih objektov v fazi izdelovanja projektov PGD, PZI, pri upravljavcih posameznih sistemov.

#### Javna higiena

Zbiranje odpadkov se uredi za vsak objekt posamezno ali za več objektov skupaj, znotraj predvidene gradbene parcele. Način odvoza in odlaganja se določi v skladu z odlokom o ravnanju z odpadki v Mestni občini Murska Sobota.

#### Plinovodno omrežje

Znotraj območja se izvede plinovodno omrežje, kot je prikazano v grafičnem delu spremembe zazidalnega načrta. Izvedba distribucijskega plinovoda in priključkov se izvede v skladu s pogoji iz smernic, ki jih je podal distributer, k predmetnemu prostorskemu aktu.

#### Ogrevanje

Kot primarni vir ogrevanja objektov se predvideva priključitev na obstoječi toplovod. Predvideno toplovodno omrežje se izvede pod pogoji iz smernic k predmetnemu OPPN, ki jih je podal upravljavac (Komunalna javno podjetje d.o.o., Murska Sobota).

Za posamezne stavbe ali povezane skupine stavb je možno tudi graditi kotlovnice, ki kot kurilni medij uporabljajo praviloma plin iz mestnega plinovoda. Kot vir ogrevanja je možno uporabljati katerega izmed alternativnih virov ogrevanja (toplotne črpalke, sončni kolektorji ...).

## V. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

### 7. člen

Znotraj območja se izvaja II. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (55 dbA) in nočne (45 dbA) ravni hrupa.

### 8. člen

Znotraj območja je predvidena ureditev otroškega in športnega igrišča. Igrišča se izvedejo na podlagi posebej izdelanih projektov.

### 9. člen

Pri gradnji večstanovanjskih objektov se morajo urediti dostopi za invalidne osebe. Pri gradnji pločnikov, pri prehodih, pri parkiriščih in vstopih v objekte ter v samih objektih je potrebno omogočiti invalidnim osebam na vozičkih normalno uporabo le-teh.

### 10. člen

#### Požarna varnost

Za zagotovitev požarne varnosti so predvideni naslednji ukrepi:

– obstoječe hidrantno omrežje se razširi in dopolni z novimi nadtalnimi hidranti (v skladu z določili Pravidnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91) in Pravidnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);

– dostopne poti in površine za gasilce ob zgradbah morajo biti izvedene v skladu s standardi SIST DIN 14090, tako, da bo omogočena evakuacija in intervencija do objektov;

– odmiki med potencialno ogroženimi objekti in posameznimi območji morajo biti dovolj veliki, da preprečijo razširitev požara (3. člen Pravidnika o požarni varnosti v stavbah; Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);

– upoštevani morajo biti predpisani odmiki med komunalnimi in energetskimi vodi.

– Projektne dokumentacije za posamezne objekte morajo biti izdelane v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – 23. člen).

Sestavni del projektnih dokumentacij za posamezne objekte mora biti tudi Študija požarne varnosti v skladu s pravilnikom (Uradni list RS, št. 28/05 in 132/06). Pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti požarno soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje k projektnim rešitvam za posamezne objekte.

### 11. člen

#### Potresna varnost

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

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

### 12. člen

#### Varstvo kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine. Po uveljavitvi prostorskega akta se na območju urejanja po potrebi opravijo predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom zavoda. Stroški predhodnih arheoloških raziskav se v tem primeru krijejo iz državnega proračuna v okviru javne službe. Predhodne arheološke raziskave je potrebno izvesti zato, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje določijo ukrepi varstva ali dediščina pred posegi nadzorovano odstrani.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje

strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

#### 13. člen

Za območje teh sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se s posebnim odlokom sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in merila za odmero komunalnega prispevka, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

### VI. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

#### 14. člen

Izvajanje ureditev bo potekalo postopoma, v skladu z interesi investitorja.

V prvi fazi izgradnje, to je do izgradnje dodatnega cestnega priključka, ki ne bo vezan na Lendavsko ulico, je predvidena gradnja le dveh stanovanjskih blokov. Pred gradnjo posameznega objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna oprema (cestni priključek, dovozna cesta, skupni komunalni vodi). Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovoz, dostopi, zelenice, parkirišča).

Pred gradnjo objektov, ki so predvideni v drugi fazi je potrebno izvesti cestno povezavo iz območja obdelave na Kopalniško ulico. V tretji fazi se izvede cestna povezava med cesto, ki vodi iz območja obdelave do Kopalniške ulice na Slovensko ulico. V bodočnosti pa se območje naveže še na severni obvojni sistem mesta.

### VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

#### 15. člen

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji gradenj objektov in izvajalci zazidalnega načrta:

- odpraviti v najkrajšem možnem času vse morebitne škodljive posledice zaradi gradenj objektov,
- plodno zemljo je potrebno uporabiti za ureditev zelenic,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred začetkom gradenj,
- zagotoviti zavarovanje gradbišč,
- med gradnjo, v času uporabe in pri vzdrževanju vseh objektov zagotoviti vse potrebne ukrepe, da ne pride do onesnaževanja površinskih in podtalnih voda ali okolja nasploh.

### VIII. ODPSTOPANJA

#### 16. člen

Odstopanja od predvidenih maksimalnih tlorisnih gabaritov so dovoljena za  $\pm 2,00$  m v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo.

Možna je izvedba povezav dveh ali več predvidenih objektov v smislu gradnje skupnih podzemnih garaž.

Odstopanja od gradbenih linij in druga večja odstopanja od grafičnih prilog so možna pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi.

V takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka z novo ustrezno strokovno podlago, ter si je pred izdajo dovoljenja za gradnjo pridobiti projektne pogoje in soglasja k projektom. Določbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

### IX. PREDKUPNA PRAVICA MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

#### 17. člen

Na območju ureditve spremembe zazidalnega načrta obstoji predkupna pravica Mestne občine Murska Sobota v skladu z določili Odloka o predkupni pravici Mestne občine Murska Sobota na nepremičninah (Uradni list RS, št. 45/03).

### X. NADZOR

#### 18. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 19. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta so stalno na vpogled na upravi Mestne občine Murska Sobota.

#### 20. člen

Ob uveljavitvi tega odloka bodo določila sedaj veljavnega Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska–sever« v Murski Soboti (Uradne objave pomurskih občin, št. 9/1990 in Odloka o spremembah odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska–sever v Murski Soboti, Uradni list RS, št. 45/1997) preklicana za območja, ki so na novo definirana s tem odlokom.

#### 21. člen

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska–sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka), se po ZPNačrt šteje za Občinski podrobni prostorski načrt.

#### 22. člen

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

Št. 3500-0004/2008-182

Murska Sobota, dne 17. decembra 2009

Župan  
Mestne občine Murska Sobota  
Anton Štihec l.r.

### 5022. Sklep o financiranju političnih strank v Mestni občini Murska Sobota

Na podlagi 26. člena Zakona o političnih strankah – UPB1 (Uradni list RS, št. 100/05 in 103/07) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota – UPB (Uradni list RS, št. 23/07) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na seji dne 17. 12. 2009 sprejel





**3257. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka – Gabariti)**

Na podlagi 11., 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. 43/11 – ZKZ-C) 21. in 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – ZLS-UPB2, 76/08, 79/09 in 51/10) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB in 49/10) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na 7. seji dne 15. 9. 2011 sprejel

**ODLOK**

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka – Gabariti)**

1. člen

Za 1. členom Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka (Uradni list RS, št. 110/09 z dne 29. 12. 2009) se doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka – gabariti), ki ga je izdelal Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota, v maju 2011, pod št. U01-11.«

2. člen

Za 2. členom se doda novi 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo:

A) TEKSTUALNI DEL

– Odlok

B) GRAFIČNI DEL

– Prikaz območja v širšem prostoru M 1:5000

– Ureditvena situacija M 1:500

– Situacija komunalnih naprav M 1:500

C) PRILOGE

– Obrazložitev in utemeljitev

– Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

D) IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA«.

3. člen

Četrta alineja 5. člena se spremeni tako, da se glasi:

»– vertikalni gabarit predvidenih objektov obsega šest nadstropij nad pritličjem (K+P+6); dovoljena je izvedba dveh dodatnih stanovanj na ravni strehi šestega nadstropja.«

4. člen

Za drugim stavkom 14. člena se doda besedilo:

»Dovoz do teh dveh objektov se lahko uredi preko obstoječega asfaltiranega dovoza do območja, s priključkom na parc. št. 244/2.«

**KONČNE DOLOČBE**

5. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za

območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka – gabariti) so stalno in vpogled na upravi Mestne občine Murska Sobota.

6. člen

Spremembe in dopolnitve Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka – gabariti) se po ZPNačrt štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

7. člen

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-0005/2011-15(182)

Murska Sobota, dne 15. septembra 2011

Župan

Mestne občine Murska Sobota

Anton Štihec l.r.

**3258. Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Pokrajinski muzej Murska Sobota**

Na podlagi 17. člena Zakona o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91, 17/91 – ZUDE, 55/92 – ZVDK, 13/93, 66/93, 66/93, 45/94 – Odl. US, 8/96, 31/00 – ZP-L, 36/00 – ZPDZC, 127/06 – ZJZP) sta Občinski svet Občine Moravske Toplice na podlagi 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 11/99, 2/01, 24/01, 69/02 in 28/03), na 8. seji dne 23. 6. 2011, in Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na podlagi 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB in 49/10) na 7. seji dne 15. 9. 2011 sprejela

**ODLOK**

**o spremembah Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Pokrajinski muzej Murska Sobota**

1. člen

Naziv Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Pokrajinski muzej Murska Sobota (Uradni list RS, št. 34/07) se spremeni tako, da se glasi:

»Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Pomurski muzej Murska Sobota.«

2. člen

V vseh členih odloka se dosedanj naziv Pokrajinski muzej Murska Sobota nadomesti z nazivom »Pomurski muzej Murska Sobota« v ustreznem sklonu.

3. člen

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

Št. 621-0001/2011-3

Murska Sobota, dne 15. septembra 2011

Župan

Mestne občine Murska Sobota

Anton Štihec l.r.

Št. 032-00024/2011-3

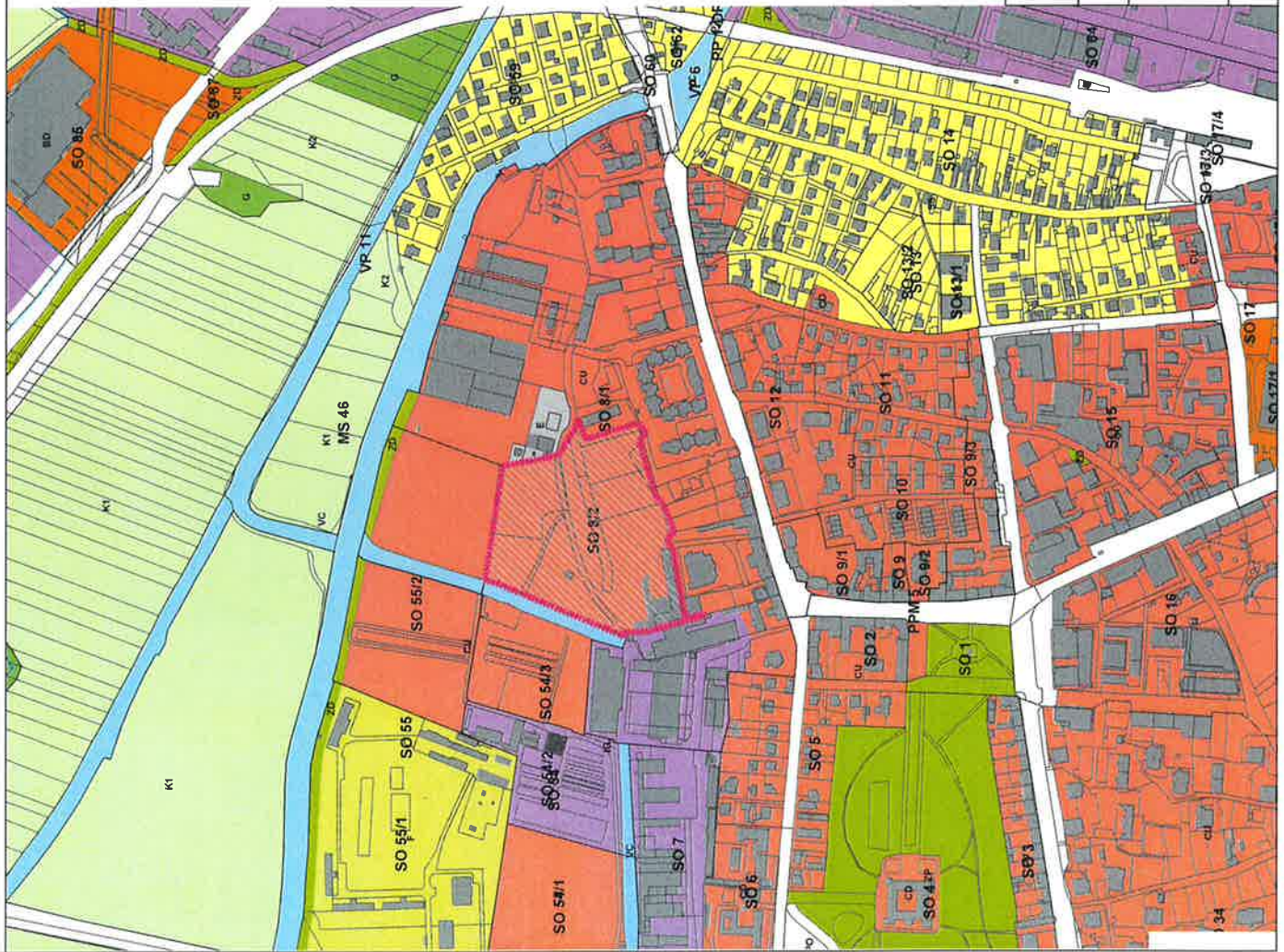
Moravske Toplice, dne 23. junija 2011

Župan

Občine Moravske Toplice


Alojz Glavač l.r.





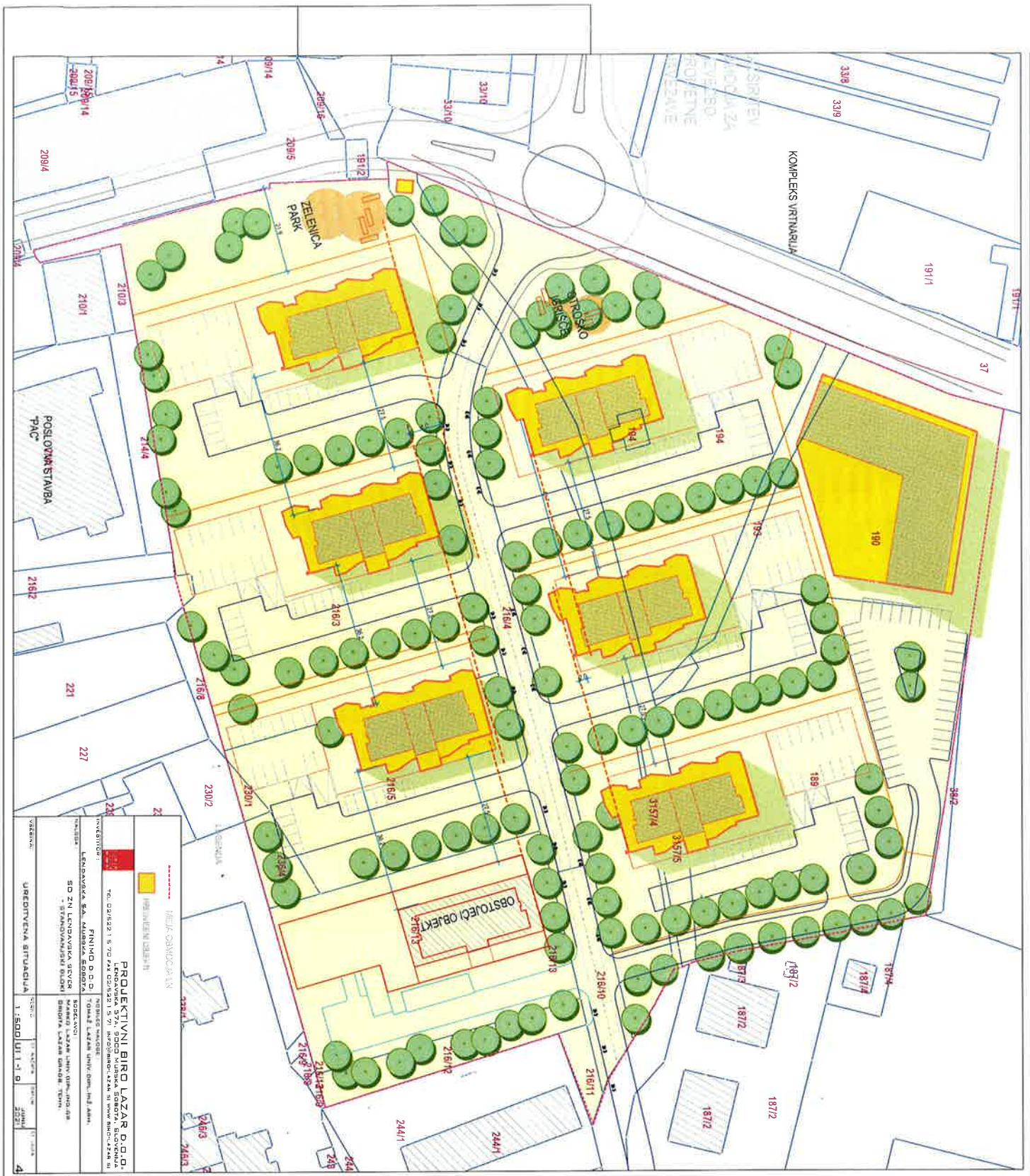
legenda:

--- meja območja ZN

 <b>PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.</b> LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA TEL.02/522 15 70 FAX.02/522 15 71 INFO@BIRO-LAZAR.SI WWW.BIRO-LAZAR.SI			
INVESTITOR :	FINIMO D.O.O. LENDAVSKA SA, MURSKA SOBOTA	NOSILEC NALOGE :	TOMAŽ LAZAR UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
NALOGA :	SD ZN LENDAVSKA SEVER - STANOVANJSKI BLOKI	SODELAVCI :	MARKO LAZAR UNIV. DIPL. ING. GR. BRIGITA LAZAR GRADB. TEHN.
VSEBINA:	IZSEK IZ OPN PARCELINIM STANJEM	MERILO	ŠT. NACRTA : DATUM
	1:5000	U11-19	ST. LISTA : ]
			JUNI 2021







**PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.**  
 PRILIKOVA 57A, ODDEK VARNOSTI, BEOGRAD, SRBIJA  
 TEL: 011 522 1 5 72 FAX: 011 522 1 5 73  
 WWW.BIROLAZAR.COM

**FINIMO D.O.O.**  
 SO DZI LINDAVSKA BEVA  
 STAVANJSKI BUENI

**POSREDOVANJE**  
 KONKRETNOST  
 KONKRETNOST  
 KONKRETNOST  
 KONKRETNOST

**UREĐIVENA SITUACIJA**  
 1:500 U1:1-9

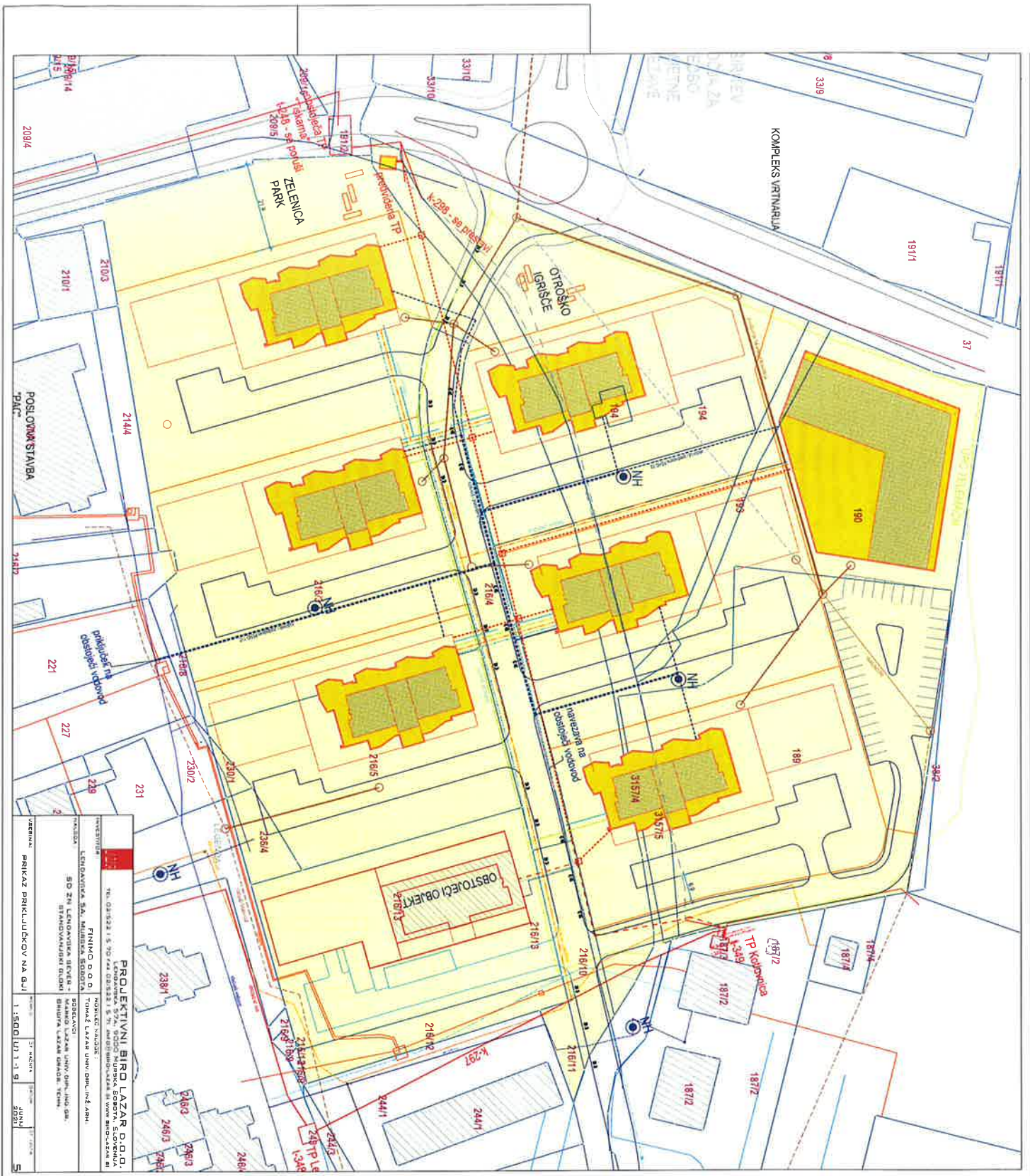
**PROJEKTOVANJE**  
 2023

**PROJEKTOVANJE**  
 2023

**PROJEKTOVANJE**  
 2023







**PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.**  
 LENOVAČKA 57A, 8000 NOVA MESTNA SOBOVA, SLOVENIJA  
 TEL: 01 5812 11 57, 01 5812 11 58, 01 5812 11 59  
 E-MAIL: BIRO@LAZAR.DOO.SI, BIRO@LAZAR.DOO.SI, BIRO@LAZAR.DOO.SI  
 FINIMO D.O.O. TONČE LAZAR UNIV. DRU. INŽ. ARH.  
 LENOVAČKA 57A, 8000 NOVA MESTNA SOBOVA, SLOVENIJA  
 SD ZN LENOVAČKA STREVA - KAMNIK LAZAR UNIV. DRU. INŽ. ARH.  
 STANOVAJSKI RUDNI BIROVA LAZAR UNIV. DRU. INŽ. ARH.

1 : SOG 1:1 - 1 : 9  
 17. JUNI 2021

