



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0014/2016-38 (740)

Datum : 22.04.2020

MESTNEMU SVETU

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 11. 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) – II. obravnava**
- POROČEVALEC:** Bernardka Ryan, višji svetovalec za prostor in okolje
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) v II. obravnavi.**



ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) – II. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS - postopki priprave akta,*
- *Obrazložitev prostorskega načrtovalca.*

GRAFIČNI DEL:

- *Izsek iz grafičnega dela OPN,*
- *Ureditvena situacija.*

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A in 109/12, 35/13 Skl. US: U-I-43/13-8 in 14/15 – ZUUJFO) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na ____ redni seji dne _____ sprejel

Obrazložitev:

V skladu z določilom drugega odstavka 11. člena Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ je občina pristojna za določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine, za določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. V skladu z določbami petega odstavka 61. člena ZPNačrt občinski svet (v našem primeru mestni svet) sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom. 1.6.2018 se je začel uporabljati Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2. V skladu z 273. členom se postopki, ki so bili začeti pred uveljavitvijo novega zakona, končajo po določilih starega Zakona o prostorskem načrtovanju. 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 občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106)**

I. UVODNE DOLOČBE

**1. člen
(vsebina odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje ob Sončni ulici v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Projektivni biro Lazar, d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota, v aprilu 2020, pod številko naloge U11-17.

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje in merila parcelacije,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoji glede varovanja zdravja ljudi,
- etapnost izvedbe prostorskih ureditev,
- vplive in povezave načrtovanih ureditev s sosednjimi območji in dopustna odstopanja.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira naziv novega prostorskega akta, izdelovalca prostorskega akta in določa vsebinske dele akta. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

2. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje 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.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira sestavne dele odloka. Navedba tekstualnih in grafičnih vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

3. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
4. Obrazložitev in utemeljitev;
5. Povzetek za javnost.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena skladno z 19. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) definira obvezne priloge prostorskega akta.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4. člen (območje OPPN)

(1) Ureditveno območje obsega nepozidana stavbna zemljišča južno od Sončne ulice v Murski Soboti. Na severnem in zahodnem robu se nahaja območje individualne stanovanjske gradnje, na vzhodu je območje omejeno z Bakovsko ulico, na južnem robu obravnavanega območja pa so njivske površine, ki z občinskim prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo. Velikost ureditvenega območja je okvirno 1,5 ha.

(2) Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št.: 3106/2, 3101/5, 3101/6, 3101/4, 3112, 3117, 3120/1, 3124, 3126/7, 3141/4, 3141/5, 3142/34, 3142/35, 3142/21, 3142/22, 3142/24, 3142/25, 3142/27, 3142/28, 3142/30, 3142/31 ter deli parcel 3101/3, 3109/1, 3113/1, 3113/2, 3114, 3121, 3125, 3126/8, 3127/1 in 3127/3, vse k.o. Murska Sobota.

(4) Meja ureditvenega območja je prikazana na vseh grafičnih prilogah.

Obrazložitev:

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

5. člen (vrste dejavnosti)

V ureditvenem območju je predvidenih 20 gradbenih parcel, namenjenih gradnji individualnih stanovanjskih hiš z možnostjo spremljajočih storitvenih dejavnosti ter grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira kakšni vrsti dejavnosti je namenjeno predmetno območje. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

6. člen (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,
- rušitev obstoječih objektov in naprav,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vrste gradenj, ki so dopustne znotraj območja urejanja z OPPN. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

7. člen (vrste osnovnih objektov glede na namen)

Obravnavano območje je namenjeno individualni stanovanjski gradnji. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. 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 opredeljuje in določa vse vrste objektov glede na namen, ki bi se v območju lahko gradile. Obenem se pri tem mora upoštevati hierarhično višji prostorski akt, to je Občinski prostorski načrt OPN za MOMS, saj morajo določbe izvedbenih prostorskih aktov občine biti z njim usklajene.

8. člen (pogoji glede oblikovanja objektov ter ureditve okolice)

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

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;

- višinski gabarit: P + 1 + M, oz. P + 2, kleti niso dopustne;
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,
- faktor zazidanosti parcele je 0,4;
- strehe: dvokapne z naklonom 35-40 °, ravne ali njihova kombinacija.

(2) Na strehah je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov ali drugih naprav namenjenih zbiranju obnovljivih virov energije, ki ne smejo presegati slemena streh in morajo imeti enak naklon kot streha.

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

(4) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeša oba sosedata. Višina ograje je lahko največ 1,20 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 določa prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje objektov (tlorisno obliko, višino, strehe, fasade, faktor zazidanosti) ter pogoje glede urejanja okolice. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

9. člen (pogoji glede lege objektov)

(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 2 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, manjši oblikovni poudarki fasade in podobno.

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena podaja definicije posameznih regulacijskih in funkcijskih elementov, ki so uporabljeni v odloku. Definira tudi minimalne odmike in lego načrtovanih objektov. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

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

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

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov ter Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

IV. POGOJI IN MERILA PARCELACIJE**11. člen
(načrt parcelacije)**

(1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN. Na karti so posebej prikazane parcelne meje, ki upoštevajo možnost parcelacije, tako da se v drugi fazi izvajanja prometnega omrežja omogoči priključitev na Bakovsko ulico oziroma na zahodni strani povezavo s Sončno ulico.

(2) Dovoljena so tudi odstopanja od načrta parcelacije pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin. Dopustno je združevanje parcel, vendar mora ob tem gradnja objektov ostati znotraj območja gradnje oziroma gradbene meje. Dopustno je tudi odstopanje v širini parcele za največ skupno 1 m, 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 določa prostorske izvedbene pogoje za izvedbo parcelacije ter dopustna odstopanja od načrtovane parcelacije. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

V. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**12. člen
(splošni pogoji)**

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

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev posameznih vodov;
- točen potek tras ter detajlni pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti sluznost;
- 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 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.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa splošne pogoje v zvezi z dimenzioniranjem in priključevanjem objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

13. člen (prometna infrastruktura)

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

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

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

(3) Območje se v prvi fazi izvajanja prometno naveže na obstoječi priključek iz Bakovske ulice. V kolikor bi spremenjene prometne razmere (povečan obseg prometa, morebitna širitev stavbnih zemljišč na jug) to zahtevale, je možna izvedba dodatnega priključka na Bakovsko ulico ter navezava na Sončno ulico na zahodnem strani območja urejanja.

(4) Notranje cestno omrežje bo navezано na obstoječe obodne ceste. Zasnovati ga je potrebno tako, da bo zagotavljalo dovoze do parkirnih površin pred predvidenimi objekti ter dostavne in 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 OPPN 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 enostranskega pločnika ob cesti skozi območje.

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

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede ureditev v skladu s tehničnimi predpisi s področja prometa. Določa poteke cest, pločnikov, faznost izgradnje prometnih ureditev ter zahtevo po upoštevanju veljavne zakonodaje.

14. člen (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.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede oskrbe območja z vodo iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja oskrbe z vodo.

15. člen (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 je potrebno odvajati v ponikovalnice, in sicer razpršeno za vsak objekt posebej na lastni parceli ter tako, da ne iztekajo na javne prometne površine. Padavinske vode se lahko zbirajo v zbiralnikih deževnice in ponovno uporabijo.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede odvodnje padavinskih voda iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja padavinskih voda ter odvodnje komunalnih voda in obveznosti priključevanja na kanalizacijo pod pogoji iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja odvajanja komunalnih odpadnih voda.

16. člen (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.

(3) Dopustno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih za predelavo v kompost.

Obrazložitev:

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

17. člen (javna razsvetljava)

(1) Na ureditvenem območju je možna 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.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa skladno s področnimi predpisi možnost opremljanja z javno razsvetljavo.

18. člen (oskrbna z električno energijo)

(1) Za oskrbo območja z električno energijo je potrebno zgraditi nizkonapetostni razvod z vključitvijo v obstoječe omrežje pod pogoji upravljavca.

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede oskrbe z električno energijo iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja energetike.

19. člen (oskrba s plinom, ogrevanje)

(1) Skladno s predpisi o učinkoviti rabi energije je prednostno predvideno ogrevanje načrtovanih objektov z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije.

(2) Na severnem delu območja OPPN ob Sončni ulici ter na zahodnem delu območja OPPN ob Bakovski ulici je izgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje. Za potrebe priključitve načrtovanih objektov je potrebna razširitev plinovodnega omrežja z navezavo na obstoječe plinovodno omrežje.

(3) Operater distribucijskega sistema bo na novo gradil ali povečeval zmogljivost obstoječe infrastrukture skladno s predpisi, ki urejajo področje energetike.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede priključevanja na plinovodno omrežje iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora. Določbe glede načinov ogrevanja so skladne s področnimi predpisi.

20. člen (telekomunikacijsko omrežje)

(1) Vodi informacijskega sistema (telefonski vodi, vodi kableske televizije in drugi informacijski vodi) se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje.

(2) Predvideno novo omrežje oz. razširitev obstoječega omrežja, 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 povzema pogoje glede ureditve telekomunikacijskega omrežja iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen (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 pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij oz. objektov varstva kulturne dediščine in povzema določbe iz smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora za področje varstva kulturne dediščine.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen (varovanje okolja)

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje varstva okolja iz področnih predpisov.

23. člen (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.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede varovanja zraka v času gradnje skladno s področnimi predpisi.

24. člen (varstvo pred hrupom)

(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) Skladno z določili OPN se znotraj območja 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 določa pogoje glede varovanja zdravja - varstvo pred hrupom skladno z določbami iz SD OPN oz. strokovne podlage Določitev območij varstva pred hrupom v Mestni občini Murska Sobota ter predpisov za področje varstva pred hrupom.

25. člen (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.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa pogoje o varstvu voda v skladu s pogoji Zakona o vodah ter v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

26. člen (ohranjanje narave)

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij varstva narave, kar je povzeto iz smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora za področje varstva narave.

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

27. člen (rešitve in ukrepi za obrambo)

Na območju ni objektov ali ureditev za potrebe obrambe.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij oz. objektov za potrebe obrambe. Smernice in mnenje nosilca urejanja prostora zato skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) niso potrebna.

28. člen (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) 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].

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

(4) 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 parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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

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

(7) Za stavbe se požarno varnost zagotovi v skladu z veljavnimi predpisi. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov.

IX. POGOJI GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

29. člen (varovanje zdravja)

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

(2) Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivnejšimi dejavnostmi, ki povzročajo prekomerne emisije v zrak, se upošteva vse predpise, ki urejajo varstvo zraka.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varovanja zdravja (osončenost objektov, varstvo pred hrupom, varstvo zraka) skladno z določbami iz področnih predpisov.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODPSTOPANJA

30. člen (faznost gradnje)

(1) Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno v skladu z interesi investitorjev posameznega objekta. Predvidena je fazna izgradnja cestnega omrežja. V prvi fazi se območje lahko navezuje le na obstoječi priključek na Bakovsko ulico, v zaključni fazi izvajanja pa je predvidena možnost izvedbe dodatnega priključka na Bakovsko ulico, v kolikor bi spremenjene prometne razmere to zahtevale.

(2) Pred gradnjo objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna infrastruktura. Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča).

(4) 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 člena določa etapnost izvajanja gradenj. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

31. člen (dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste itd.) od prikazane ob upoštevanju določenih 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 OPPN, se znotraj posameznega območja pozidave lahko združujejo.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa dopustna odstopanja glede umeščanja načrtovanih objektov. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

32. člen

(odstopanja pri gradnji komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)

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

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

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

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

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

Obrazložitev:

Besedilo člena določa dopustna odstopanja glede gradnje gospodarske javne infrastrukture. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

XI. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI IN DOPUSTNA ODSTOPANJA

33. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Ureditve, ki so predvidene z OPPN, bodo s celovito urbanistično rešitvijo programsko in oblikovno zaokrožile ureditev južnega roba mesta Murska Sobota.

(2) Posamezni načrtovani komunalni vodi, objekti in naprave ter kolesarske in peš povezave se navezujejo na obstoječe objekte in naprave, ki potekajo po zemljiščih izven območja OPPN.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opisuje povezave s sosednjimi območji. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

34. člen

(začasni posegi)

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav ter ureditev območja se lahko zemljišča uporabljajo v sedanje namene.

Obrazložitev:

Določba v zvezi z dopustnimi posegi do začetka gradnje načrtovanih objektov je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

XII. KONČNE DOLOČBE

**35. člen
(hramba in vpogled)**

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

Obrazložitev:

Določba je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

**36. člen
(uveljavitev)**

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-uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS št. 49/2010, 110/2011 obv.raz.) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

Številka: 3505-0014/2016-38 (740)

Datum:

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek l.r.

Predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob
Sončni ulici (EUP SO 106)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PRAVNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007). Postopek priprave se je začel pred uveljavitvijo novega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2), zato se vodi in konča po starem zakonu.

Podrobni prostorski akti občine morajo biti usklajeni s hierarhično višjim aktom, to je Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava OPPN, opredeljeno kot stavbno.

Območje spada po določilih 35. člena OPN v enoto urejanja prostora SO 106 s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti.

Skladno z določbami 90. člena OPN je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno območje enote urejanja prostora SO 106 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, stavbe se locira ob ulične gradbene linije, največja dopustna etažnost je P+2, strehe so lahko v naklonu ali ravne, faktor zazidanosti je 0,4. Pripravlavec akta ugotavlja, da so vsebine predloga odloka usklajene z OPN.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Južni del predmetnega območje je bil iz kmetijske namenske rabe v stavbno spremenjen s sprejemom OPN leta 2014. OPN za to enoto urejanja prostora predpisuje OPPN, saj gre za nepozidano območje v velikosti cca. 1,5 ha, ki ni v celoti komunalno opremljeno. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture ob Sončni ulici, kjer je objekte možno priključiti na obstoječo komunalno opremo. Preostali del pa bo potrebno najprej še komunalno opremiti.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotovi Mestna občina Murska Sobota.

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravlavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Pobudo za izdelavo prostorskega akta je v imenu lastnikov znotraj območja OPPN podal njihov predstavnik. V postopku javnega naročanja je bil kot načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta izbran Projektivni biro Lazar d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

23.10.2016	Predstavniki lastnikov podal pobudo za začetek postopka priprave OPPN
21.12.2016	Sklenitev pogodbe z izbranim načrtovalcem (Projektivni biro Lazar d.o.o.)
10.01.2017	Sklep o začetku priprave OPPN
6.02.2017	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 4/17
➤ priprava osnutka OPPN	
29.05.2017	Sestanek z lastniki zemljišč v veliki sejni dvorani
8.09.2017	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
19.10.2017	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-281/2017/4)
➤ priprava dopolnjenega osnutka OPPN	
14.12.2017	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi OPPN
22.12.2017	Objava Sklepa o JR in JOB OPPN v Uradnem listu RS, št. 75/17
10.01.2018 -12.02.2018	Javna razgrnitev
17.01.2018	Javna obravnava
25.11.2019 -27.12.2019	Ponovna javna razgrnitev
4.12.2019	Javna obravnava
27.01.2020	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
30.01.2020	I. obravnava na seji Mestnega sveta in sprejem stališč do pripomb
31.03.2020	Javna objava stališč do pripomb
➤ priprava predloga OPPN	
10.02.2020	Vloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu akta
➤ Sprejem usklajenega predloga OPPN na Mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
7.05.2020	2. obravnava na seji Mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje urejanja z OPPN obsega naslednje parcele: 3106/2, 3101/5, 3101/6, 3101/4, 3112, 3117, 3120/1, 3124, 3126/7, 3141/4, 3141/5, 3142/34, 3142/35, 3142/21, 3142/22, 3142/24, 3142/25, 3142/27, 3142/28, 3142/30, 3142/31 ter deli parcel 3101/3, 3109/1, 3113/1, 3113/2, 3114, 3121, 3125, 3126/8, 3127/1 in 3127/3, vse k.o. Murska Sobota.

S predvideno urbanistično zasnovo območja se načrtuje 20 parcel za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb. Velikosti gradbenih parcel so različne, povprečna velikost je cca. 600 m². Oblikovanje uličnih povezav ter gradbenih parcel je načrtovano z upoštevanjem obstoječe parcelacije, kjer je to možno ter želja, ki so jih izrazili posamezni lastniki zemljišč znotraj območja urejanja. Pri pripravi so upoštevane urbanistične smernice in področna zakonodaja.

Oblikovanje objektov je lahko nekoliko bolj svobodno (tlorisna oblika objektov je lahko pravokotna, kvadratna ali sestavljena, strehe so lahko dvokapne, ravne ali njihova kombinacija, višinski gabariti največ P + 1 + M oz. P+2.

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev, ki je v prilogi je pripravil načrtovalec prostorskega akta Projekтивni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobotе.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-281/2017/4, z dne 19.10.2017, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bile zaprosene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora kot je bilo določeno v sklepu o pričetku izdelave tega akta. Smernic niso podali ARSO ter T-2 d.o.o.. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni področni predpisi.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 10. januarja 2018 do 12. februarja 2018. V času javne razgrnitve je bila dne 17. januarja 2018 izvedena javna obravnava, na kateri je bilo izraženo precejšnje nestrinjanje z umestitvijo načrtovane ceste za dostop do druge vrste hiš. Zato je pripravljavec skupaj z načrtovalcem skladno s podanimi predlogi iskal drugo možnost, ki bi bila skladna s smernicami urbanističnega načrtovanja ter hkrati v čim večji meri sprejemljiva tudi za lastnike parcel znotraj območja urejanja z OPPN.

Od 25. novembra 2019 do 27. decembra 2019 je bil dopolnjen prostorski akt ponovno razgrnjen. V ponovno razgrnjenem aktu je dostop do druge vrste hiš načrtovan preko parcel št. 3117 in 3114, obe k.o. Murska Sobotа, katerih lastniki so k predlagani rešitvi podali načelno strinjanje. Vzoredna cesta, ki bi omogočila dostop do druge vrste hiš, bi se tako slepo zaključila na zahodni strani pred parcelo št. 3109/1, k.o. Murska Sobotа (objekt št. 10) ter na vzhodni strani pred parcelo št. 3142/31, k.o. Murska Sobotа (objekt št. 20). Ponovna (druga) javna obravnava je potekala 4. decembra 2019. V času ponovne javne razgrnitve je bilo zopet podanih nekaj pripomb glede zasnove prometne ureditve.

UPOŠTEVANJE SKLEPOV MESTNEGA SVETA TER STALIŠČ ODBORA ZA URBANIZEM IN UREJANJE PROSTORA TER GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO

Pripravljavec prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem pripravil stališča do vseh podanih pripomb v času obeh javnih razgrnitev. Stališča z obrazložitvijo so bila sestavni del gradiva za I. obravnavo na seji Mestnega sveta. Na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, dne 27.01.2020, je bilo gradivo brez pripomb soglasno sprejeto.

Predloženo gradivo je bilo v I. obravnavi na 9. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobotа, dne 30.01.2020, soglasno sprejeto brez pripomb.

Sprejeta oz. potrjena stališča do pripomb so bila objavljena na spletni strani Mestne občine Murska Sobotа.

MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

Skladno s sprejetimi stališči je bil pripravljen usklajen predlog prostorskega akta in dne 10.02.2020 posredovan vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora v pridobitev končnih mnenj. 30 dnevni zakonski rok za podajo mnenj je potekel 10.03.2020. Do priprave tega gradiva mnenja nista posredovala DRSV ter Adriaplin, ostali pristojni nosilci urejanja prostora so podali pozitivno mnenje k predlogu OPPN. Mnenje za področje upravljanja z vodami je po ustnem zagotovitvi DRSV v pripravi,

na njihovo zahtevo smo v odlok vnesli popravek glede etažnosti načrtovanih objektov, in sicer, da kleti niso dopustne. Glede na to, da je zakonski rok že potekel ter da so bile pri pripravi predloga akta upoštevane smernice upravljavca plinovoda ter področni predpisi, občina lahko v skladu z zakonskimi določili postopek priprave prostorskega akta nadaljuje.

Mestnemu svetu predlagamo, da sprejme:

- **predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106)**

v predloženi obliki in vsebini v II. obravnavi.

OBSEG GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

1. *Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) – II. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
2. *Obrazložitev Mestne uprave MOMS - postopki priprave akta,*
3. *Obrazložitev prostorskega načrtovalca.*

GRAFIČNI DEL:

4. *Izsek iz grafičnega dela OPN,*
5. *Ureditvena situacija.*

Pripravili:

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

INVESTITOR:

MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA

Kardoševa 2
9000 Murska Sobota

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT – OPPN ZA
STANOVANJSKO OBMOČJE OB SONČNI ULICI (EUP. SO 106)**

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA – 2. obravnava

IZDELAL:



PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.

LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

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

Odgovorni prostorski načrtovalec:

LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 0072A **LAZAR**

univ. dipl. inž. arh.

ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:
U11-17, Murska Sobota, 20. april 2020

SPREJEL:

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

DATUM SPREJEMA:

OBJAVLJENO:

Ur.l. RS,

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA – II. obravnava

1.0 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

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

Predvidena je gradnja individualnih stanovanjskih hiš. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.

2.0 UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16) (v nadaljevanju: OPN) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) SO 106, s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine. Skladno z določili OPN je za EUP SO106 predvidena izdelava OPPN. V obravnavani EUP so zemljišča namenjena za individualno stanovanjsko gradnjo. Usmeritve, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN, so zapisane v 90. členu OPN.

Analiza obstoječega stanja

Območje urejanja z OPPN zajema EUP SO 106 in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča južno od Sončne ulice v Murski Soboti. Območje OPPN obsega 1,5 ha in zajema naslednje parcele: 3106/2, 3101/5, 3101/6, 3101/4, 3112, 3117, 3120/1, 3124, 3126/7, 3141/4, 3141/5, 3142/34, 3142/35, 3142/21, 3142/22, 3142/24, 3142/25, 3142/27, 3142/28, 3142/30, 3142/31 ter deli parcel 3101/3, 3109/1, 3113/1, 3113/2, 3114, 3121, 3125, 3126/8, 3127/1 in 3127/3, vse k.o. Murska Sobota. Zaradi morebitnih drugih infrastrukturnih ureditev se lahko območje urejanja z OPPN poveča tudi na parcele, ki so v neposredni bližini območja.

Vse parcele znotraj obravnavanega območja so trenutno njivske oz. travniške površine. Same parcele komunalno niso opremljene, javni komunalni vodi potekajo na severnem robu obravnavanega območja – v sklopu Sončne ulice, ki omejuje območje na severnem in zahodnem robu. Na vzhodnem robu je območje omejeno z Bakovsko ulico, ki je glavna vpadnica v mesto Murska Sobota z južne strani (iz avtoceste). Na južnem delu obravnavanega območja so njivske površine, ki s prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo – obravnavano območje bo predstavljalo skrajni južni rob mesta Murska Sobota.

3.0 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

Predvidene dejavnosti

V skladu z določili OPN je s predmetnim osnutkom OPPN znotraj obravnavanega območja predvidena umestitev novih stanovanjskih objektov ter ostalih spremljajočih

objektov oziroma ureditev (enostavni objekti, nezahtevni objekti, manipulativne površine ipd.).

Predvidene ureditve

Predvidena je gradnja individualnih stanovanjskih hiš. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presežati 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. Vse ostale površine: parkirišča, manipulacijske površine za dostavo do objektov in površine na katerih bodo stali objekti, bodo v lasti investitorjev oz. lastnikov posameznih parcel.

Postavitev enostavnih objektov

Pomožni objekti, ki jih ni možno v naprej definirati, se bodo lahko zgradili oziroma postavili v velikosti in pod pogoji, ki jih določa Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18).

Urbanistično oblikovanje območja

Predvideni stanovanjski objekti bodo zgrajeni v gradbenih linijah ob obstoječih in predvidenih cestah znotraj območja, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. V grafičnem delu je prikazana tudi predvidena parcelacija, ki v največji možni meri upošteva obstoječe lastništvo posameznih parcel.

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 2 m. 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.

Krajinsko načrtovanje

Ker znotraj območja ni predvidenih javnih površin, razen ceste, se ne predvideva večjih krajinskih ureditev. V sklopu posameznega projekta za predvideni objekt je potrebno načrtovati tudi okolico objekta, tako, da bo območje tudi s tega vidika tvorilo ustrezno krajinsko celoto.

Arhitekturno oblikovanje objektov

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;
- višinski gabarit: P + 1 + M, oz. P + 2, kleti niso dopustne;
- kota pritličja objektov se prilagajata obstoječemu okoliškemu terenu,
- faktor zazidanosti parcele je 0,4;
- strehe: dvokapne z naklonom 35-40 °, ravne ali njihova kombinacija.

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

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

Promet

Območje se v prvi fazi izvajanja prometno naveže na obstoječi priključek iz Bakovske ulice. V kolikor bi spremenjene prometne razmere (povečan obseg prometa, morebitna širitev stavbnih zemljišč na jug) to zahtevale, je možna izvedba dodatnega priključka na Bakovsko ulico ter preboj na Sončno ulico na zahodnem strani območja urejanja. Za zagotovitev varnega peš prometa znotraj območja je predvidena izvedba enostranskega pločnika ob cesti skozi območje. Kolesarski promet se lahko odvija po cesti, ki poteka skozi območje.

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

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

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

Vodooskrba

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

Odpadne vode

Predviden je ločeni sistem odvajanja odpadnih vod, in sicer:

– Fekalna odpadna voda

Fekalne odpadne vode iz objektov se priključijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se razširi, pod pogoji upravljavca.

– padavinska odpadna voda

Padavinska odpadna voda s streh predvidenih objektov in utrjenih delov dvorišč se odreja, za vsak objekt posebej, v teren preko ponikovalnic.

Elektrika

Ocenjena priključna moč predvidenih stanovanjskih objektov je 20x17 kW, kar narekuje izgradnjo novega NN kabelskega razvoda.

Del odjemalcev ob Sončni ulici se že napaja preko NN kablovoda NAYY-J 4x70+2,5 0,6/1 kV, kot odcep iz kabselske razdelilne omarice PVO-02. Do predmetne kabselske omarice je izveden kabel NAYY-J 4x185+2,5, kot odcep iz kabselske omarice PVO-01, oziroma kot NN izvod iz TP 20/0,4 Sobota Trstenjakova (t-173).

Novih osem stanovanjskih hiš ob Sončni ulici, bodo vključene z novim kablom NAYY-J 4x70+2,5 0,6/1 kV v obstoječi kablovod istega preseka.

Ostali stanovanjski objekti ob novi ulici, bodo napajani preko novega NN kablovoda NAYY-J 4x70+2,5 0,6/1 kV, ki bo vključen v obstoječo kabselsko razdelilno omarico PVO-02, kot novi NN odcep.

Kabselske priključne omarice posameznih stanovanjskih hiš bodo nameščene ob robu parcel in bodo dostopne z javne površine. Predvidene bodo prostostoječe omarice z možnost namestitve števce za dve stanovanjske enote.

Pred izvedbo priključka, oziroma pred izdajo gradbenega dovoljenja, si je investitor za tangirane parcele dolžan pridobiti notarsko overjene služnostne pogodbe za vpis služnosti kablovoda v imenu Elektro Maribor d.d.

Novi NN kablovodi bodo po celotnem delu trase položeni v zaščitne cevi nove kabselske kanalizacije 4xPC-E/110, kot je razvidno iz risbe trase.

V sklopu ureditve predmetnega območja, je potrebno upoštevati predvideno parcelo za lokacijo bodoče transformatorske postaje, kot je razvidno iz ureditvene situacije elektro vodov.

Tehnične rešitve je izvedena na osnovi izdanih Smernic k osnutku OPPN št. 3901-74/2017-2, ki jih je dne 05.10.2017 izdal Elektro Maribor d.d.

Energetika, ogrevanje

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

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

Informacijski vodi

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

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

Javna higiena

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

Zbirna in odjemna mesta odpadkov se uredijo tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način kot ga predpisuje zakonodaja. Dopustno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih za predelavo v kompost.

5.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

Varstvo okolja, hrup, presoja vplivov na okolje

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

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

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

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

V postopku priprave spremembe zazidalnega načrta je bilo 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 celovite presoje.

Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Požarna varnost in potresna varnost

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

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

Ur.l. RS 83/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13);

Pri načrtovanju komunalnih naprav so upoštevani predpisani odmiki med komunalnimi in energetskimi vodi.

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

Potresna varnost

Ureditveno območje leži v 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.

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

Poplavna ogroženost – vodnogospodarske ureditve

Na obravnavanem območju ni poplavne ogroženosti, prav tako območje ne leži znotraj območja, kjer bi bila povečana ogroženost zaradi erozivnosti in plazovitosti.

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

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

7.0 ETAPNOST IZVAJANJA

Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno v skladu z interesi investitorjev posameznega objekta. Predvidena je fazna izgradnja cestnega omrežja. V prvi fazi se območje lahko navezuje le na obstoječi priključek na Bakovsko ulico, v zaključni fazi izvajanja pa je predvidena možnost izvedbe dodatnega priključka na Bakovsko ulico, v kolikor bi spremenjene prometne razmere to zahtevale.

Pred gradnjo objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna infrastruktura. Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča). Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov ter cestne in komunalne infrastrukture in nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le ta še ne bo izvedena.

8.0 OSTALI POGOJI

odstopanja

Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste itd.) od prikazane ob upoštevanju določenih 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 OPPN, se znotraj posameznega območja pozidave lahko združujejo.

obveznosti investorjev in izvajalcev

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

