



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0006/2019-24 (740)

Datum : 20.05.2021

MESTNEMU SVETU

ZADEVA: Predlog za obravnavo na **18.** 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) - I. obravnava**

POROČEVALEC: Bernardka Ryan, višji svetovalec 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 I. obravnavi.

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (stanovanjski bloki) – I. 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*
- *Prikaz območja urejanja na DOF posnetku*
- *Ureditvena situacija: ureditve po veljavnem ZN ter ureditve po predvidenih spremembah in dopolnitvah ZN*
- *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.

ODLOK

**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 prvenstveno namenjeno večstanovanjski gradnji. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presežati stanovanjske funkcije objekta. Izjemoma je ob spremenjenih potrebah v objekt na SZ strani območja dopustno umestiti tudi druge dejavnosti, skladne z opredeljeno podrobno namensko rabo prostora.«*

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

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

(4) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedja. 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 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, 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 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, 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.

(5) 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 navezано na predvideno osrednjo cesto. Zasnovano je tako, da bo zagotavljalo dovoze do parkirnih površin pred predvidenimi objekti in dostavne ter intervencijske dovoze do vseh objektov.

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

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

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

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

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

Oskrba z vodo

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

Odvod padavinskih in komunalnih voda

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

(2) Komunalne odpadne vode se morajo po ločeni kanalizaciji odvajati v javno kanalizacijsko omrežje Mestne občine Murska Sobota, ki se zaključuje 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 meteornege omrežja, preko katerega se padavinske vode delno odvajajo v površinski odvodnik Mali Dobel, ki poteka na zahodnem robu območja.

(6) 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 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.

(2) 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.«

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 uporaba okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije.

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

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

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

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 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 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: 3505-0006/2019-24 (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**

PRAVNA 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 določitih 35. člena 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

Pripravljalavec 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)
> priprava osnutka SD ZN	
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)
> priprava dopoljenega osnutka SD ZN	
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
16.04.2021 - 18.05.2021	Javna razgrnitev
5.05.2021	Javna obravnava, sejna dvorana MS
	Obravnava na odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
3.06.2021	1. obravnava na seji mestnega sveta
> priprava predloga SD ZN	
	Vloga za pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
> Sprejem usklajenega predloga SD ZN na mestnem svetu	
	Obravnava na odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	2. obravnava na seji mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje 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. Območje sprememb in dopolnitev se lahko v času postopka priprave SD ZN na podlagi smernic nosilcev urejanja tudi poveča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične in infrastrukturne ureditve.

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 K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

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

Prvega mnenja do priprave tega gradiva niso podali 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 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.

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. 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 I. 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) – I. 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 načrta kartografskega dela OPN
2. Prikaz območja urejanja na DOF posnetku
3. Ureditvena situacija: ureditve po veljavnem ZN ter ureditve po predvidenih spremembah in dopolnitvah ZN
4. Prikaz priključevanja na GJI

Pripravili:

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

INVESTITOR:

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

NALOGA:

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

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

IZDELAL:



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

Odgovorni prostorski načrtovalec:

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

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

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.

Izjema je večji objekt na SZ strani območja urejanja, kjer je ob morebitnih spremenjenih potrebah v prihodnosti, dopustno umeščanje tudi drugih dejavnosti, ki pa morajo biti v skladu z v OPN-ju določeno podrobno namensko rabo prostora (CU – osrednja območja centralnih dejavnosti).

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 (postavitev tehnoloških elementov na strehah objektov,...). Objekti so predvideni kot visokopritlični objekti s koto pritličja do 1,5 m nad koto terena ob vhodu v objekt.

ZASNOVA PROJEKTHNIH 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, 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

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

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 meteornega 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 namestitve 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 kabske 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 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.«

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 okoljski 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, april 2021

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

1.0 KLJUČNE UGOTOVITVE

Zakonske podlage za pripravo elaborata ekonomike so:

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

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

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

1.1 OBMOČJE OBDELAVE

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

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

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

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

1.2 PREDVIDENE UREDITVE

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

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

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

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

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

2.0 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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

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

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

2.3 DOLOČITEV MOŽNIH VIROV FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

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

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

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

3.0 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

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

Grafični del:

1. Prikaz obstoječe in načrtovane komunalne opreme
2. Prikaz družbene infrastrukture



 OTROŠKO IGRIŠČE, PARK

2. Prikaz družbene infrastrukture

