

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt) so v skladu z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) določeni prostorski izvedbeni pogoji za umestitev trgovskih in drugih stavb ter gradbenih inženirskih objektov na zemljiščih oziroma delih zemljišč s parcelnimi številkami 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/2, 4107/1, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2 vse v k.o. 105 – Murska Sobota.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

(3) Potrebo po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta je izkazala Odvetniška družba Vesenjaj, o.p., d.o.o.

2 POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

22. 4. 2020	Pobuda za začetek postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta
9. 11. 2020–23. 11. 2020	Javna razgrnitve izhodišč za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
15. 12. 2020	Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 189/20)
8. 1. 2021	Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (id. št. 2211)
11. 1. 2021	Poziv nosilcem urejanja prostora za pridobitev konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje
15. 3. 2021	Poziv za izdajo odločbe glede potrebnosti izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje
30. 3. 2021	Odločba, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (št. 35409-48/2021-2550-5)
21. 6. 2021	Poziv za pridobitev 1. mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta
26. 8. 2021–27. 9. 2021	Javna razgrnitev
8. 9. 2021	Javna obravnava
2. 11. 2021	Obravnava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
4. 11. 2021	Obravnava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji mestnega sveta
8. 11. 2021	Poziv za pridobitev 2. mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta
	Obravnava predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	Obravnava predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji mestnega sveta
	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (Uradni list RS, št. ___/22)

3 POJASNITEV UPOŠTEVANJE PRAVIL ZA UREJANJE PROSTORA PRI PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevana naslednja relevantna pravila za urejanje prostora iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04) (v nadaljnjem

besedilu: prostorski red).

Relevantna pravila iz prostorskega reda	Pojasnitev upoštevanja
<p>23. člen (pravila za načrtovanje poselitve) (1) Pri načrtovanju poselitve je treba:</p> <p>1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture: - nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture, - razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture, - upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;</p> <p>2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora: - izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, - načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč, - sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;</p> <p>3. za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti: - razvijati sklenjeno omrežje pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, - razvijati sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav, - z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa, - zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa, - omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov;</p> <p>4. za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo: - omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru, - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;</p> <p>5. za zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru: - razporeditev dejavnosti načrtovati tako, da so funkcionalne povezave med njimi čimbolj učinkovite, - zagotavljati zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo;</p>	<p>Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtovana prostorska ureditev s trgovsko dejavnostjo zagotavlja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kakovostno prostorsko strukturo, saj sledi oziroma nadaljuje vzorec sosednje obstoječe grajene strukture, to je južno ležečega obstoječega nakupovalnega središča; - varčno in učinkovito rabo prostora, saj se izkorišča neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij; - učinkovito in enakovredno dostopnost z načrtovanimi hodniki za pešce in kolesarje; - pogoje za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo na zelenih površinah na severu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta; - konkurenčnost naselij v širšem prostoru, saj je oskrbna oziroma trgovska dejavnost funkcionalno in učinkovito povezana z dejavnostjo oziroma sosednje ležečim obstoječim nakupovalnim središčem.

6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč:

- poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč,
- v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
- sanirati območja kulturne dediščine,
- zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
- zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
- za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo,
- za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo;

7. za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot:

- omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij,
- načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih,
- omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor;

8. za ohranjanje kulturne dediščine:

- zagotavljati materialne in druge pogoje za uresničevanje kulturnih funkcij dediščine, ne glede na njeno namembnost,
- zagotavljati javno dostopnost dediščine ter omogočati njeno preučevanje in raziskovanje,
- preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in s tem vrednost dediščine,
- zagotoviti, da se na območjih kulturne dediščine ne načrtujejo območja za potrebe obrambe, velika območja proizvodnih dejavnosti ali območja drugih dejavnosti, ki bi bila v primeru oboroženega spopada potencialni cilji napada;

9. za smotrno rabo energije:

- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- z energetske sanacije stavb pri obnovi zmanjševati porabo energije,
- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.

(2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.

<p>25. člen [načrtovanje poselitvenih območij]</p> <p>(1) Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti); 2. prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi; 3. razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost); 4. celovito prenavo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in nasebinske dediščine; 5. krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč; 6. ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti. <p>(2) Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine; 2. vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenavo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti; 3. varstvo in prenavo stavbne dediščine in ostalih objektov; 4. sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost; 5. možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov; 6. prenavo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin; 7. izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti; 8. vsaj eno več funkcionalno javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev. <p>(3) Pri načrtovanju poselitvenega območja je treba za primer naravnih in drugih nesreč zagotoviti površine za pokop večjega števila ljudi in živali in površin za deponijo ruševin ter opredeliti graditev zaklonišč v naseljih.</p> <p>(4) V naseljih, kjer ni predvidena prostorska širitev, se dopuščajo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gradnja objektov na prostih zazidljivih zemljiščih znotraj naselij, nadomestne gradnje ali širjenje kmečkih gospodarstev; 2. vzdrževanje in posodabljanje komunalne opreme; 	<p>Z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrtom načrtovana prostorska ureditev s trgovsko dejavnostjo zagotavlja razvoj urbanih funkcij naselij oziroma razvoj oskrbne dejavnosti na zahodnem obrobju mesta Murska Sobota, saj se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja v neposredni bližini obstoječega nakupovalnega središča.</p>
---	---

<p>3. dopolnjevanje družbene in gospodarske infrastrukture glede na število prebivalcev in velikost naselja oziroma glede na ustrezen minimalni standard.</p>	
<p>35. člen (načrtovanje posebnih območij)</p> <p>(1) Z načrtovanjem posebnih območij zagotavljamo površine za turizem in površine drugih območij, ki so namenjena zlasti nakupovalnim središčem, sejmiščem in zabaviščnim parkom.</p> <p>(2) Območje površin za turizem z dejavnostmi, ki vplivajo na razmere v širšem prostoru, je treba načrtovati na medobčinski ali regionalni ravni.</p> <p>(3) Obstoječa območja površin za turizem je treba urejati po načelu vzpostavljanja raznolike ponudbe in smiselnega dopolnjevanja.</p> <p>(4) Urejanje območij površin za turizem se načrtuje celostno in povezano z grajeno strukturo naselij ter z zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori v naseljih.</p> <p>(5) Pri načrtovanju površin drugih območij, predvsem nakupovalnih središč, je treba zagotavljati uravnoteženost med razvojem obrobja in mestnega jedra, lokacije pa določati glede na gravitacijo uporabnikov. Nove dejavnosti v nakupovalnih središčih se dopuščajo samo, če se s tem ne zmanjšuje obseg teh dejavnosti v mestnih središčih.</p> <p>(6) Pri načrtovanju novih nakupovalnih središč v centru naselja je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mešanje dejavnosti in rab po območju in po etažah; 2. da se število objektov in površin, namenjenih bivanju, ne zmanjšuje na račun novih površin nakupovalnih središč; 3. dostop z javnim potniškim prometom. <p>(7) Obstoječe površine drugih območij naj se dopolnjujejo z dejavnostmi družbene infrastrukture, zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori in jih poskušati preoblikovati v območja mešane rabe.</p>	<p>Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki leži na obrobju mesta Murska Sobota so načrtovane večje nestanovanjske stavbe namenjene trgovskim in drugim podobnim dejavnostim, ki jih je primerno umeščati zgolj na obrobje mesta. Poleg tega se pa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja severno od obstoječega nakupovalnega središča in tik ob državni ter zahodni obvozni cesti mesta ter tako predstavlja idealno lokacijo za smiselno nadaljevanje razvoja tovrstne dejavnosti oziroma umeščanja večjih trgovskih stavb v prostor.</p>
<p>38. člen (načrtovanje gospodarske infrastrukture)</p> <p>(1) Načrtovanje gospodarske infrastrukture je načrtovanje novih ter modernizacija in rekonstrukcija obstoječih infrastrukturnih sistemov, določanje njihovih potekov ter naprav in ukrepov v zvezi z njihovo gradnjo in obratovanjem.</p> <p>(2) Pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture je treba upoštevati tudi pri načrtovanju poselitve in načrtovanju v krajini.</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora so splošni pogoji za načrtovanje gospodarske infrastrukture določeni v 14. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p>42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture)</p> <p>(1) Poteke nove prometne infrastrukture je treba načrtovati usklajeno z načrtovanjem razvoja poselitve, pri čemer je načrtovani razvoj poselitve osnova za prometne študije, na podlagi katerih se načrtuje nova prometna infrastruktura.</p> <p>(2) Med različnimi vrstami prometne infrastrukture in različnimi oblikami prometa je treba zagotavljati učinkovite povezave tako, da je v prometnih vozliščih med njimi omogočeno prehajanje ljudi in blaga v čim krajšem možnem času.</p> <p>(3) Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture je treba za zagotavljanje učinkovite povezanosti prostora omogočiti ohranitev obstoječih ali nadomestitev morebitnih prekinjenih prometnih povezav (lokalnih cest, pešpoti in drugih javnih poti).</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Mestna občina Murska Sobota, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest) je prometna infrastruktura določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 15. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p>(4) Zagotoviti je treba ustrezno hierarhično strukturo prometne infrastrukture glede na hitrost prometnih povezav, pri čemer hitrejša in bolj zmogljive povezave služijo povezavi večjih enot poselitve, počasnejše in manj zmogljive pa povezavi manjših enot in neposredni dostopnosti osnovnih enot poselitve.</p> <p>(5) Pri načrtovanju prometne infrastrukture se spodbuja gospodarsko, socialno, okoljsko in prostorsko najbolj smotrne in učinkovite oblike prometa, zlasti pa vse oblike javnega potniškega prometa.</p> <p>(6) Načrtovanje prometne infrastrukture naj prispeva k uravnoteženi obremenjenosti vseh vrst prometne infrastrukture pri njihovi optimalni izkoriščenosti.</p> <p>(7) Ob načrtovanju prometne infrastrukture se v čim večji možni meri preprečuje promet skozi naselja, ki nima izvora ali cilja v naselju, skozi katero poteka. Obvezno oziroma razbremenilno prometno infrastrukturo se uredi, kadar obstoječe prometno omrežje ne zadošča predvideni količini prometa.</p> <p>(8) Pri načrtovanju prometnih terminalov naj se prednostno preuči možnost preureditve površin opuščene ali predimenzionirane prometne infrastrukture (mejni prehodi s članicami EU in podobno).</p>	
<p>50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij)</p> <p>(1) Kadar po tehničnih merilih ustrezajo namestitvi objektov in naprav infrastrukture elektronskih komunikacij je pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij treba izkoristiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij; 2. druge objekte in naprave, primerne za umestitev infrastrukture elektronskih komunikacij naprav (dimniki, stolpi in podobno); 3. trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (cestni svet, trase železnic in podobno). <p>(2) Za zagotovitev minimalnih možnih vplivov na okoliški prostor je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se v čim večji meri preprečuje vidna izpostavljenost antenskih objektov in naprav; 2. se antenske objekti in naprave zlasti pri umeščanju na druge obstoječe objekte tako zakrivajo in prilagajajo, da skupaj z njimi tvorijo usklajeno arhitekturno celoto; 3. antenske naprave na objektih nepremične kulturne dediščine ne spreminjajo ali razvrednotijo njihovega pomena in videza. <p>(3) Vsak izmed operaterjev mora proti ustrezni odškodnini omogočiti drugim operaterjem uporabo obstoječih antenskih stolpov za namestitev potrebnih naprav mobilne telefonije.</p> <p>(4) Spodbujajo se povezovanje in združevanje obstoječe infrastrukture elektronskih komunikacij ter optimizacija uporabe le-te.</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Telekom Slovenije, d.d., Telemach d.o.o., T - 2 d.o.o.) so elektronske komunikacije določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 20. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p>52. člen (načrtovanje infrastrukture oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode)</p> <p>(1) Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Komunala, javno podjetje d.o.o., Vodovod sistema B, Direkcija RS za vode) je infrastruktura oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda določena v grafičnem delu občinskega</p>

<p>sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje.</p> <p>(2) Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire.</p> <p>(3) Pri načrtovanju vodohranov naj se zagotovi ustrezno arhitekturno oblikovanje objektov oskrbe z vodo in ustrezno krajinsko oblikovanje njihove okolice.</p> <p>(4) Pri načrtovanju čistilnih naprav se upošteva naslednja merila:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. njihova lokacija naj bo praviloma odmaknjena od območij stanovanj, mešanih območij in območij družbene infrastrukture; 2. njihova lokacija naj bo praviloma vezana na odvodnik, ki je sposoben prevzeti predvidene količine očiščene odpadne vode; 3. njihova lokacija naj bo dobro dostopna, zlasti kadar se do čistilne naprave dovažajo vsebine greznic ali če se odpadno blato s čistilne naprave odvažata na drugo lokacijo. <p>(5) Padavinske vode s streh in teras objektov se prek ponikovalnih naprav, ponikovalnih jarkov ali ponikovalnega drenažnega cevovoda praviloma ponika v okviru gradbene parcele, v skladu s predpisi s področja varstva okolja.</p>	<p>podrobnega prostorskega načrta in v 16. členu ter 17. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p>87. člen (načrtovanje grajene strukture)</p> <p>(1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.</p> <p>(2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tipologija zazidave; 2. regulacijske črte; 3. višine objektov – višinski gabariti; 4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. <p>(3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. velikost in oblikovanje objektov; 2. velikosti in oblike gradbenih parcel; 3. namen, funkcionalna zasnova, zmožljivost, lega objektov in orientacija fasad. <p>(4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.</p> <p>(5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.</p> <p>(6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.</p>	<p>V občinskem podrobnem prostorskem načrtu so prostorski izvedbeni pogoji določeni v skladu z ZUreP-2. Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora in pripravljavcem prostorskega akta ter v sodelovanju z javnostjo je določena tipologija zazidave, regulacijske črte, maksimalni gabariti, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in ostale obvezne sestavine občinskega podrobnega prostorskega načrta.</p>

<p>88. člen (tipologija zazidave)</p> <p>(1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.</p> <p>(2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije; 2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno); 3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno); 4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izsidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenami); 5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti. 	<p>Tipologija zazidave je določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p>89. člen (regulacijske črte)</p> <p>(1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.</p> <p>(2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.</p> <p>(3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti; 2. praviloma sovpada z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra; 3. praviloma sovpada z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom. <p>(4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.</p> <p>(5) Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.</p> <p>(6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.</p> <p>(7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.</p> <p>(8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.</p>	<p>Gradbene meje so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.</p>
<p>90. člen (višine objektov – višinski gabariti)</p> <p>(1) Višinski gabariti je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.</p>	<p>Višinski gabariti (do P+3) je določen v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p>(2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sleme objektov; 2. strešni fasadni venec; 3. kapi streh in podobno. <p>(3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.</p> <p>(4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrežno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.</p>							
<p>91. člen [stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo]</p> <p>(1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha); 2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin. <p>(2) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.</p> <p>(3) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.</p> <p>(4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.</p> <p>(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).</p> <p>(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa; 2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov; 3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven. <p>(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:</p>	<p>Faktor zazidanosti parcele (0,6) je določen v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="225 1892 534 1960">Namenska raba gradbene parcele</td> <td data-bbox="534 1892 694 1960">Faktor zazidanosti (z)</td> <td data-bbox="694 1892 837 1960">Faktor izrabe (i)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 1960 534 1980">Čista stanovanjska območja</td> <td data-bbox="534 1960 694 1980">0,4</td> <td data-bbox="694 1960 837 1980">1,2</td> </tr> </table>	Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)	Čista stanovanjska območja	0,4	1,2	
Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)					
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2					

Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.

(8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

92. člen

(velikost in oblikovanje objektov)

- (1) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.
- (2) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom.
- (3) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.

Velikost in oblikovanje objektov je določeno v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

93. člen

(velikosti in oblike gradbenih parcel)

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:

1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
4. naravne in ustvarjene sestavine prostora;
5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave;
6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta, merila za parcelacijo pa v 13. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

94. člen

(namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov)

(1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.

Vrste objektov glede na namen so določene v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, lega objektov pa v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu in v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

<p>(2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.</p> <p>(3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.</p> <p>(4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist; 2. gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje; 3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici; 4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno). <p>(5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtih ter z ustrežno orientacijo stavb in cestne mreže.</p>	
<p>97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet)</p> <p>(1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.</p> <p>(2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.</p> <p>(3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.</p> <p>(4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.</p>	<p>Zagotovitev zadostnih parkirnih mest glede na dejavnost v okviru posameznega stavbnega zemljišča je določena v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p>(5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom.</p> <p>(6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.</p> <p>(7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m² in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).</p>	
<p>100. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo)</p> <p>(1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture; 2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture; 3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture; 4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture; 5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami; 6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo. <p>(2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.</p>	<p>Obstoječa gospodarska javna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. V sodelovanju z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture je na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta načrtovana dograditev gospodarske javne infrastrukture. Gospodarska javna infrastruktura bo dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.</p>

4 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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

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

5,13 ha.

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

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

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

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

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

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

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

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

6 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

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

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

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

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

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

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

(6) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

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

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

– višinski gabarit: do P+3;

– fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;

– streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;

– strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

(7) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:

– lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

– velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

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

(8) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih in pripadajočih objektov:

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

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

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

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

(10) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev in oblikovanje zunanjih površin ter zelenih površin:

– zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,

– zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,

– v okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi vsaj 10 % prostih zelenih površin, ki morajo biti ustrezno zasajene (trata ali zasaditev) in prilagojena višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb,

– ob severni meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je obvezna zasaditev oziroma ohranitev obstoječe nizke in visoke drevesne vegetacije,

– v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta (na štiri parkirna mesta je priporočeno zasadi vsaj eno veliko drevo ali na tri parkirna mesta eno srednje veliko drevo),

– ob regionalni cesti in zahodni obvozni cesti se ohrani oziroma uredi zelenica z drevoredom,

– na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

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

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

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

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

(3) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike. Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji. Pred priključitvijo objekta na javno kanalizacijsko omrežje si mora investitor pridobiti projektne pogoje in mnenje v skladu z gradbeno zakonodajo ter soglasje za priključitev na kanalizacijo. Pred priključitvijo kanalizacijskega omrežja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno izvesti presojo vpliva na hidravlične razmere obstoječega kanalizacijskega omrežja.

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

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

(6) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje, katero poteka ob jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob regionalni cesti. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije. Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja. V plinski omarici se izvede redukcija tlaka na 20 mbar. Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi telekomunikacijska

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

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

8 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

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

(1) Del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj ožjega zaščitnega vodovarstvenega pasu – cona II. vodnega zajetja Fazanerija, določenega na podlagi občinskega Odloka o zavarovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00), zato je med izvedbo gradbenih del in obratovanjem potrebno upoštevati vse varstvene ukrepe iz strokovne podlage načrtu Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za območje OPPN za enoto urejanja prostora SO 91, št. 113/2021, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča pri vodotokih 2. reda sega v naseljih 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno, razen za izjeme, ki jih določa predpis s področja upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610. Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na

javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin. V primeru direktnega izpusta padavinskih vod v vodotok ali odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih vod s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih vod. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih vod (izvedba vrtine). Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod.), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije. Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja oziroma vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

(2) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopyane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva. Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

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

(4) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka. Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov. Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu. Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev. Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za kakovost zraka.

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v III. območje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih

kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

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

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

(8) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnovljajo. 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 treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije, sproizvodnja, daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo, toplotne črpalke. Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

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

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

(1) V oddaljenosti do 1 km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo višine nad 18 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo. V oddaljenosti do 2 km od takih območij je treba za vsako novogradnjo višine nad 25 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo, razen za novogradnje v okolici območij za potrebe obrambe na vzpetinah izven naseljenih območij. Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g]. Na ureditvenih območjih mest in

drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče. Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.). Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavljene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

11 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

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

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

12 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

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

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

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

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

13 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(5) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

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

14 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA

PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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

PREDLOG