

Obrazložitev prostorskega načrtovalca

II. obravnava

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT – OPPN ZA SEVERNI DEL EUP SO 99 V MURSKI SOBOTI

IZDELAL:



ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

U11-18, Murska Sobota, februar 2019

1.0 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16) (v nadaljevanju OPN) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) SO 99, s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Skladno z določili OPN je za EUP SO 99 predvidena izdelava OPPN. Usmeritve, ki so zapisane v 90. členu OPN, predvidevajo umestitev centralnih dejavnosti in mešanih stanovanjskih dejavnosti.

2.0 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

Skladno z določili 90. člena OPN so v enoti urejanja SO 99 zemljišča namenjena za mešano gradnjo s centralnimi dejavnostmi in stanovanji. Delež centralnih dejavnosti mora biti 40 %, pretežno se naj locirajo ob Tomšičevi ulici. Na zahodni strani območja enote je možna gradnja individualnih stanovanjskih hiš, vendar naj bo odstotek individualne gradnje do 30 %, ostalo so mešane stanovanjske in centralne dejavnosti.

Analiza obstoječega stanja

Območje urejanja z OPPN zajema severni del EUP SO 99 in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča med Ulico Jožefa Benka in podaljškom Tomšičeve ulice v Murski Soboti. Območje OPPN obsega 2,4 ha in zajema naslednje parcele: 2932/16, 2932/17, 2932/18, 2932/19, 2932/20, 2933/6, 2933/8, 2933/9, 3196/2 vse k.o. Murska Sobota. Zaradi morebitnih drugih infrastrukturnih ureditev se lahko območje urejanja z OPPN poveča tudi na parcele, ki so v neposredni bližini območja.

Vse parcele znotraj obravnavanega območja so trenutno njivske površine. Same parcele komunalno niso opremljene, javni komunalni vodi potekajo na severnem robu obravnavanega območja – v sklopu Kološeve in Kroške ulice, ki omejuje območje na severnem in zahodnem robu. Na vzhodnem robu je območje omejeno s Tomšičevo ulico, ki je ena glavnih vpadnic v mesto Murska Sobota z južne strani (z avtoceste). Na južnem delu obravnavanega območja so njivske površine, ki so s prostorskim načrtom (OPN) prav tako predvidene za pozidavo, vendar pa niso vključene v območje obdelave.

3.0 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

3.1 Predvidene dejavnosti

V skladu z določili OPN je s predmetnim OPPN, znotraj obravnavanega območja, predvidena umestitev novih objektov namenjenih mešani vsebini s centralnimi dejavnostmi, gradnji večstanovanjskih objektov in enodružinskih stanovanjskih hiš, ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev (enostavni objekti, manipulativne površine ipd.).

3.2 Predvidene ureditve

S predmetnim OPPN je na vzhodni strani območja predvidena umestitev večjega objekta oz. niza objektov, ki bo namenjen centralnim dejavnostim (trgovina, storitvene dejavnosti, mirna poslovna in obrtna dejavnost) ter stanovanjem. V centralnem delu območja se predvideva gradnja večstanovanjskih objektov (vrstne hiše, stanovanjski dvojčki,...). Na zahodnem robu območja pa se predvideva gradnja individualnih stanovanjskih hiš, ki se lahko povežejo tudi v vrstne hiše.

Razporeditev površin

Površine v ureditvenem območju so deljene na javne in privatne površine. Javne površine predstavljajo dovozne ceste in cestni priključki do posamezne parcele. Vse ostale površine: parkirišča, manipulacijske površine za dostavo do objektov in površine na katerih bodo stali objekti, bodo v lasti investitorjev oz. lastnikov posameznih parcel.

Postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov

Enostavni in nezahtevni objekti, ki jih ni možno v naprej definirati, se bodo lahko zgradili oziroma postavili v velikosti in pod pogoji, ki jih določajo tovrstni predpisi.

Urbanistično oblikovanje območja

OPPN predvideva urbanistično arhitektonsko zasnovo stavb ter vse prostorsko izvedbene pogoje za gradnjo. Z novo parcelacijo so določene parcele za gradnjo ter ulične povezave s pločniki.

Novo nastalim parcelam se bodo morali prilagoditi tudi gabariti predvidenih objektov. V grafičnem delu OPPN so definirane osnovne gradbene meje pozidave, ki sledijo predvidenim cestam in pa območje pozidave, ki leži za temi gradbenimi mejami. Gradnja stavb je dovoljena do gradbenih mej, ki so prikazane v grafični prilogi. Gradbene meje objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo s fasado ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade in podobno.

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. Minimalni odmik objekta od parcelne meje grajenega javnega dobra je najmanj 4 m.

Krajinsko načrtovanje

Ker znotraj območja ni predvidenih javnih površin razen ceste se ne predvideva večjih krajinskih ureditev. V sklopu projekta za predvidene objekte je potrebno načrtovati tudi okolico objekta, tako, da bo območje tudi s tega vidika tvorilo ustrezno krajinsko celoto. Za vsako stanovanje v večstanovanjskih zgradbah s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega vsaj polovico za otroška igrišča in četrtno za površine za igro z žogo in četrtno za počitek.

Arhitekturno oblikovanje objektov

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;
- višinski gabarit: objekt centralnih dejavnosti in večstanovanjski objekti: P+3 (oz. P+2+M); individualne stanovanjske hiše P+1+M, dovoljena je gradnja kleti,
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,
- faktor zazidanosti parcele je 0,4,
- strehe: dvokapne z naklonom 35-40 °, ravne ali njihova kombinacija,

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

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

4.1 Promet

Predvidena je izvedba cestnih priključkov na obstoječe cestno omrežje na severnem in vzhodnem robu območja (na Tomšičevo ulico in Ulico Jožefa Benka), tako, da se bo omogočil dovoz do vseh predvidenih parcel. Nove cestne priključke je potrebno opremiti z vso predpisano talno in vertikalno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremitvi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15 in 46/17). Priključki in njihova neposredna okolica ob cesti morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno v skladu s 75. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18). Znotraj funkcionalnega zemljišča posameznega objekta je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati določila veljavnega občinskega prostorskega načrta oziroma veljavne tehnične predpise, ki urejajo to področje. 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 enostranskega pločnika ob cesti skozi območje. Kolesarski promet se lahko odvija po cesti, ki poteka skozi območje. Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

4.2 Vodooskrba

Manjkajoče vodovodno omrežje znotraj obravnavanega območja in vodovodni priključki za posamezne objekte se na mestni vodovod izvedejo v skladu z grafično prilogo in določili iz Smernic, ki jih je k predmetnemu OPPN izdal upravljavec vodovoda. Na priključkih se izvedejo vodomerni jaški, katerih lokacijo določi upravljavec vodovoda. Pri projektiranju je potrebno upoštevati določila Tehničnega pravilnika javnega vodovoda Murska Sobota (U.L.RS št. 67/08).

4.3 Odpadne vode

V skladu z določili smernic upravljavca in z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja je znotraj območja predvideno ločeno odvajanje odpadnih vod in sicer:

– Komunalna odpadna voda

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

– padavinska odpadna voda

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).

4.4 Električna

Ocenjena priključna moč predvidenih objektov je cca. 200 kW, kar narekuje izgradnjo nove transformatorske postaje, ki bo v lasti distributerja.

Za predvideno transformatorsko postajo, je v sklopu OPPN zagotovljeno funkcionalno zemljišče, kot ločena parcela, predvidena za odkup z strani distributerja.

Iz predvidene TP bodo izvedeni zemeljski NN kabelski izvodi za poslovno-trgovski objekt, ter za predvidene stanovanjske hiše. Novi NN kabelski izvodi bodo po celotnem delu trase položeni v zaščitne cevi nove kabelske kanalizacije 4xPC-E/160.

Vključitev nove TP v SN omrežje bo izvedeno z novim 20 kV kablovodom 3xNA2XS(F)2Y 1x150 12/20 kV, ki bo prek obstoječe TP 20/0,4 Sobota Pionir (t-211) vključen v obstoječi SN kablovod k-289 TP Sobota Pionir-TP Sobota Servisna cona. Predvideni 20 kV kablovod bo del SN kabelskega omrežja, napajano iz RTP 110/20 kV Murska Sobota, SN izvod Center 2.

V prvem delu trase, ki poteka izven območja OPPN, bo novi SN kablovod položen ob trasi obstoječega NN kablovoda, ter v nadaljevanju na območju OPPN v zaščitne cevi nove kabelske kanalizacije.

Vključitev novih odjemalcev v NN omrežje bo izvedeno v sklopu gradbenega dovoljenja posameznih objektov.

Na osnovi predviden situacije iz OPPN, bodo iz nove TP izvedeni trije NN kabelski izvodi.

Za poslovno-trgovski objekt bo predvideni NN kabelski izvod I-01 z zemeljskim kablom NA2XY 4x150+1,5 0,6/1 kV.

Za dva reda vrstnih stanovanjskih hiš bodo izvedena dva NN izvoda I-02 in I-03 z zemeljskim kablom NA2XY 4x70+1,5 0,6/1 kV.

Kabelske priključne omarice posameznih stanovanjskih hiš bodo nameščene ob robu parcel in bodo dostopne z javne površine. Predvidene bodo prostostoječe omarice z možnost namestitve števcov za dve stanovanjski enoti.

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

Predvidene ureditve se izvedejo na podlagi podanih Smernic k osnutku OPPN št. 3901-43/2018-2, ki jih je dne 04.05.2018 izdal Elektro Maribor d.d.

4.5 Energetika, ogrevanje

Na robu obravnavanega območja je zgrajeno srednjetačno (4 bar) in nizektačno (20 mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Ob ekonomski upravičenosti gradnje je možna širitev distribucijskega omrežja na obravnavano območje, pod pogoji iz Smernic upravljavca.

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

4.6 Informacijski vodi

Na območju OPPN je dovoljena graditev objektov skladno z Enotno klasifikacijo vrst objektov CC-SI 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja. Postavitev antenskega droga elektronskega omrežja mobilnih komunikacij je dovoljena v skladu z določili točke »f (2)« 92. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16).

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

Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestatitve in zaščite obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov.

Pri vseh posegih v prostor in posegih v varovalni pas javne gospodarske infrastrukture, ter gradnji objektov in izgradnji komunalnih naprav na območju, ki ga obravnava OPPN, si mora investitor v fazi izdelave projektne dokumentacije DGD pridobiti projektne pogoje in Mnenje na projekte oz. soglasje za priključitev s strani upravljavca. Priključki na javno TK omrežje bodo možni pod pogoji posameznega upravljavca TK omrežja in v skladu s predvidenimi projektnimi rešitvami.

4.7 Javna higiena

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

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

5.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

6.1 Varstvo okolja, hrup, presoja vplivov na okolje

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

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

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

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

V postopku priprave spremembe zazidalnega načrta je bilo zaprošeno 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.

6.2 Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Požarna varnost in potresna varnost

Pogoji za zagotovitev požarne in potresne varnosti znotraj obravnavanega območja se s predmetno spremembo prostorskega akta niso bistveno spremenili. Vsi ukrepi za zagotovitev požarne in potresne varnosti so bili predpisani v veljavnem prostorskem aktu in se s predmetno spremembo ne spreminjajo.

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

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

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

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

Potresna varnost

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

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

6.3 Poplavna ogroženost – vodnogospodarske ureditve

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

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

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

7.0 ETAPNOST IZVAJANJA

Izvajanje OPPN bo potekalo postopoma, v skladu z interesi investitorjev. Pred gradnjo objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna oprema. Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča).

8.0 OSTALI POGOJI

- odstopanja

Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste itd.) od prikazane v grafičnem delu ob upoštevanju gradbenih linij in ostalih določil odloka. V grafičnem delu je prikazana 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. Ob tem mora gradnja objektov ostati znotraj območja dovoljene pozidave.

- obveznosti investitorjev in izvajalcev

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