
1. TEKSTUALNI DEL

1.0 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

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

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

2.0 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16) (v nadaljevanju: OPN) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) SO 106, s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine. Skladno z določili OPN je za EUP PU 2 predvidena izdelava OPPN. V obravnavani EUP so zemljišča namenjena za individualno stanovanjsko gradnjo. Usmeritve, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN, so zapisane v 90. členu OPN.

Analiza obstoječega stanja

Območje urejanja z OPPN zajema EUP PU 2 in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča na severnem in vzhodnem robu naselja Pušča. Območje OPPN obsega 1,92 ha in zajema naslednje parcele: 1276, 1686/3, 1686/4, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1695/1, 1695/2, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698/1, 1698/2, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1701/1, 1701/2, 1702/1 in 1702/2, vse k.o. Černelavci. Zaradi morebitnih drugih infrastrukturnih ureditev se lahko območje urejanja z OPPN poveča tudi na parcele, ki so v neposredni bližini območja. Vse parcele znotraj obravnavanega območja so trenutno njivske oz. travniške površine. Same parcele komunalno niso opremljene, javni komunalni vodi potekajo v sklopu ulic naselja Pušča. Južno in zahodno ob obravnavanega območja se nahaja območje individualne stanovanjske gradnje (naselje Pušča), na vzhodu območje meji na nogometno igrišče, severno od obravnavanega območja pa so njivske površine, ki s prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo.

3.0 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

3.1 Predvidene dejavnosti

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

3.2 Predvidene ureditve

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

Razporeditev površin

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

Postavitev enostavnih objektov

Pomožni objekti, ki jih ni možno v naprej definirati, se bodo lahko zgradili oziroma postavili v velikosti in pod pogoji, ki jih določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13).

Urbanistično oblikovanje območja

Glede na stanje obstoječe parcelacije in razpršenega lastništva parcel nova parcelacija ni natančno definirana. Gradbene parcele se bodo oblikovale v skladu z željami lastnikov parcel oz. investitorjev.

Novo nastalim parcelam se bodo morali prilagoditi tudi gabariti predvidenih stanovanjskih hiš. V grafičnem delu OPPN so definirane le osnovne gradbene linije pozidave, ki sledijo predvidenim cestam in pa območje pozidave, ki leži za temi gradbenimi linijami.

Na severnem delu območja je, glede na globino zazidljivega območja, možno graditi objekte tudi v drugi liniji pozidave. V tem primeru je možno izvesti cestne priključki za vsako posamezno parcelo ali za več parcel skupaj. Natančne lokacije teh dovoznih cest niso definirane, ampak se prilagodijo novi parcelaciji.

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 predvideni objekt je potrebno načrtovati tudi okolico objekta, tako, da bo območje tudi s tega vidika tvorilo ustrezno krajinsko celoto.

Arhitekturno oblikovanje objektov

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;
- višinski gabarit: P + 1 + M, kleti morajo biti v celoti vkopane;
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,
- strehe: dvokapne z naklonom 35-40 °, ravne ali njihova kombinacija.

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

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

2.1 Promet

Predvidena je izvedba cestnega priključka na obstoječe cestno omrežje na severnem in južnem robu območja, 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 opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15 in 46/17). Na cestnih priključkih je potrebno izvesti prehode za pešce ter potrebna je postavitve manjkajoče javne razsvetljave za osvetlitev prehoda za pešce.

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

2.2 Vodooskrba

Vodovodni priključki za posamezne objekte se na mestni vodovod izvedejo v skladu z določili upravljavca. Izvesti je potrebno manjkajoči sekundarni vodovod na obravnavanem območju prostorskega načrta z navezavami na obstoječe vodovodno omrežje v naselju. Upoštevati je potrebno načrtovano obnovo vodovodnega omrežja v naselju Pušča, za katerega je investitor že pridobil gradbeno dovoljenje. Objekti se s samostojnimi priključki priključijo na sekundarni vodovod. Za navedeno območje upravljavec zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,5 bar. Merilna mesta z merilci vode se zmontirajo v vodomernem jašku na

parceli uporabnika. Lokacijo jaška določi upravljavec vodovoda. Pri projektiranju je potrebno upoštevati določila Tehničnega pravilnika javnega vodovoda Murska Sobota (U.L.RS št. 67/08).

2.3 Odpadne vode

V skladu z določili veljavnega ZN je znotraj območja že izgrajen ločeni kanalizacijskega sistema, in sicer:

– Fekalna odpadna voda

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

– padavinska odpadna voda

Padavinska odpadna voda s streh predvidenih objektov in utrjenih delov dvorišč, se odvaja ločeno v teren preko ponikovalnic in preko meteornih odvodnikov.

2.4 Električna

Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo bo potrebno povečati število razpoložljivih NN izvodov v obstoječi TP 20/0,4 kV Černelavci Pušča (t-835), ki se nahaja južno od obravnavanega območja in zgraditi novi nizkonapetostni kabelski razvod iz TP do razdelilnih omaric (PMO) predvidenih objektov. Predvidene ureditve se izvedejo na podlagi podanih Smernic Elektro MB.

2.5 Energetika, ogrevanje

Znotraj območja in v njegovi neposredni bližini ni zgrajenega distribucijskega omrežja 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,...).

2.6 Informacijski vodi

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

Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativne 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 PGD pridobiti projektne pogoje in soglasje 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.

2.7 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.

3.0 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.

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

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

4.2 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 energetske vodami.

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).

4.3 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.

5.0 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).

6.0 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. Na severnem delu območja je glede na širino zazidljivega območja možno graditi objekte tudi v drugi liniji pozidave. V tem primeru je možno izvesti cestne priključke za vsako posamezno parcelo ali za več parcel skupaj. Natančne lokacije teh dovoznih cest niso definirane, ampak se prilagodijo novi parcelaciji.

- 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.