

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 14/15 – ZUUJFO in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-2, Uradni list RS, 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na \_\_\_ redni seji dne \_\_. \_\_. 2018 sprejel

**Obrazložitev:**

*V skladu z določilom drugega odstavka 11. člena Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ je občina pristojna za določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine, za določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. V skladu z določbami petega odstavka 61. člena ZPNačrt občinski svet (v našem primeru mestni svet) sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom. 1.6.2018 je pričel veljati Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2. V skladu z 273. členom se postopki, ki so bili začeti pred uveljavitvijo novega zakona, lahko končajo po določilih starega Zakona o prostorskem načrtovanju. Zakon o lokalni samoupravi /ZLS/ določa, katere izvirne naloge oz. zadeve javnega pomena samostojno opravlja občina. 21. člen ZLS določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja med drugim tudi naloge s katerimi načrtuje prostorski razvoj in v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov. V določbah 29. člena ZLS pa je opredeljeno, da je občinski svet (v našem primeru mestni svet) najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine in v okviru svojih pristojnosti sprejema med drugim tudi odloke. Nadalje 17. člen Statuta Mestne občine Murska Sobota dodeljuje pristojnost Mestnemu svetu, da sprejema v okviru svojih pristojnosti odloke in med drugim prostorske plane.*

## ODLOK

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### 1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje v Rakičanu v enoti urejanje RA 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/2016 in 67/16).

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena definira naziv prostorskega akta, ter podlago v hierarhično višjem prostorskem aktu.*

##### 2. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge.

(2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka in sicer:

- območje podrobnega prostorskega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje in merila za parcelacijo,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave ter varstvo naravnih dobrin,
- varnost pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- varovanje zdravja ljudi,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev,
- posebni pogoji,
- končna določila.

(3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:

- 1. Izrez iz grafičnega dela OPN	m	1 : 2 000
- 2. Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m	1 : 1 000
- 3. Ureditvena situacija	m	1 : 1 000
- 4. Prikaz gospodarske javne infrastrukture	m	1 : 1 000
- 5. Načrt nove parcelacije z zakoličbo	m	1 : 1 000

(4) Priloge občinskega podrobnega prostorskega so:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Smernice in mnenja
- Obrazložitev in utemeljitve
- Povzetek za javnost

#### **Obrazložitev:**

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

## **II. OBMOČJE PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **3. člen**

(območje podrobnega prostorskega načrta)

(1) Ureditveno območje zajema nepozidano stavbno zemljišče na severovzhodnem delu naselja Rakičan, ki je namenjeno bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.

(2) Območje podrobnega prostorskega načrta obsega površino v izmeri cca. 5,68 ha in zajema parcele št. 123, 125/1, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 134, 250/1, del 250/2, 251, 252, 253, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 272/1, 272/2, 272/3, 272/4 in del 863, vse k.o. Rakičan. V naravi so kmetijske površine in travniške površine.

(3) Območje se s treh strani stika obstoječega naselja, na severni strani pa z odprto kmetijsko krajino.

(4) Območje OPPN-ja je v Občinskem prostorskem načrtu predvideno za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

**Obrazložitev:**

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

**4. člen**

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se nahaja na sredini naselja Rakičan, na nepozidanem delu naselja, med vzhodnim in zahodnim delom naselja. Na severnem delu je območje omejeno s cesto na ostalih straneh pa je obkroženo s stanovanjskimi objekti in kmetijami ter mirno obrtjo.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži izven območij varstva narave in varstva kulturne dediščine.

(3) Predvidena prostorska ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zaščite okolja in ostalega varstva.

**Obrazložitev:**

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

**III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV****5. člen**

(vrste dejavnosti)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se razdeli na 51 novih stavbnih zemljišč namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture.

**Obrazložitev:**

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

**6. člen**

(vrste gradenj)

Na območju urejanja so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnost v OPN,
- vzdrževalna dela na zgrajenih objektih in vzdrževalna dela v javno korist,
- gradnja komunalne infrastrukture.

**Obrazložitev:**

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

**7. člen**  
(vrste objektov)

V skladu s predpisom o klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je na območju dovoljena gradnja:

- a.) Zahtevnih in manj zahtevnih objektov:
- 11 Stanovanjske stavbe:
    - 11100 enostanovanjske stavbe,
    - 11210 dvostanovanjske stavbe;
  - 12 Nestanovanjskih stavb pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije:
    - 12304 trgovske stavbe (samo butiki in prodajne galerije),
    - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic),
    - 12420 garažne stavbe;
  - 21 objekti prometne infrastrukture:
    - 211 ceste;
  - 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.
- b.) Nezahtevnih objektov (velikosti glede na veljavno Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje) :
- majhne stavbe: garaža, drvarnica, zimski vrt in podobni objekti,
  - pomožni objekt v javni rabi: objekt za razsvetljavo, drog, spomenik, kip, križ, kapelica, pomožni cestni objekti.
- c.) Enostavni objekti:
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti,
  - pomožni objekt v javni rabi: objekt za razsvetljavo, drog, spomenik, kip, križ, kapelica, pomožni cestni objekti, pomožni cestni objekti,
    - ograja, podporni zid z ograjo,
    - rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo,
    - vodnjak, vodometa,
    - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
    - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje: bazen, grajen ribnik, vodni zbiralnik,
  - objekti za oglaševanje,
  - pomožni komunalni objekti,
  - pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena opredeljuje in določa vse vrste objektov glede na namen, ki bi se v območju lahko gradile. Seznam je prepisan iz predpisov o graditvi objektov in v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena (Uradni list RS št 109/2011). Po tej uredbi se po klasifikaciji vrst objektov (s kratico CC-SI), objekte razvršča glede na namen njihove uporabe. S 1.6.2018 je pričela veljati Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018). Določila tega člena so usklajena tudi z določili navedene nove uredbe. Obenem se pri tem mora upoštevati hierarhično višji prostorski akt, to je Občinski prostorski načrt OPN za MOMS, saj morajo določbe izvedbenih prostorskih aktov občine biti z njim usklajene.

## 8. člen (gradbene linije in odmiki)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

- grajeno javno dobro je zemljišče in na njem zgrajeni objekti namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža, zelena površina in druga javna prometna površina lokalnega pomena, igrišče, parkirišče, ipd.;
- stavbno zemljišče je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu;
- površina za razvoj objekta je površina na kateri je možna gradnja objektov znotraj stavbnega zemljišča pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Določena je z gradbeno linijo ter odmaknjena najmanj 2,0 m od parcelne meje sosednjega zemljišča in najmanj 4,0 m od parcelne meje grajenega javnega dobra;
- gradbena linija je črta, na katero morajo biti v celoti ali večjem delu z enim robom - s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbeno linijo lahko presegajo le napušči, terase, balkoni, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča in manjši oblikovni poudarki posamezne fasade. Upoštevanje gradbene linije velja le za zahtevne in manj zahtevne objekte.

(2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcelnih meja morajo znašati minimalno 1,0 m. Odmik je lahko manjši, če z njim soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Ograja, objekti v zemlji in objekti brez višine (priključki, komunalna infrastruktura ipd.) se lahko postavijo na parcelno mejo.

(3) Enostavne in nezahtevne objekte se postavlja v notranjosti parcele. Na sprednji strani parcele, pred objektom, so lahko nadstreški nad vhodom in nadstreški za avte ter lope, ki so v sklopu nadstreška za avto. Pri določanju velikosti teh objektov se upošteva navedene velikosti iz veljavnih predpisov, ki določajo pogoje za gradnjo teh objektov.

(4) Odmiki objektov obstoječih in predvidenih komunalnih vodov in naprav morajo biti usklajeni z veljavnimi tehničnimi predpisi.

### **Obrazložitev:**

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

## 9. člen (oblikovanje objektov in okolice)

(1) Oblikovanje objektov:

- tlorisna oblika objektov je podolgovata ali lomljena v obliki črke L ali T;
- višinski gabarit: največ P+1. Objekti ne smejo biti podkleteni. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,20 m nad koto nivelete nove ceste, do največ 0,50 m. Kleti so dovoljene le v nepropustni (bazenski) tehniki;
- streha: vse vrste streh. Dvo in večkapnice morajo imeti naklone od 30° do 40°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta. Nakloni enokapnih streh so od 15° do 25° in prav tako s smerjo po daljši stranici objekta. Dovoljene so tudi frčade. Ravne strehe morajo biti

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

- fasade: klasično ometana, obarvana v nežne odtenke. Lahko se kombinira s kamnom, lesom ali fasadnimi ploščami, katerih delež ne sme presegati klasično ometane fasade. Izjema so nestanovanjski objekti;
- faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.

(2) Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

(3) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedja. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih, medsoseskkih parcelnih mejah pa do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da je omogočena preglednost in ni oviran promet po javni cesti.

(4) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na objekte ali območja. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.

(5) Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov ni omejeno.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena določa prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje objektov (tlorisno obliko, višino, strehe, fasade, faktor zazidanosti) ter pogoje glede urejanja okolice. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).*

## IV. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

### 10. člen (parcelacija)

Velikost in oblika novih zemljiških parcel, na katerih so stavbe ali se bo na njih izvajala gradnja, je razvidna iz grafičnega prikaza. Parcelacija je praviloma pravokotna na novo cesto. Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Priključki na javno cesto morajo biti varni in urejeni v skladu s predpisi o javnih cestah. Dovoljeno je združevanje parcel, vendar ob tem mora gradnja predvidenih objektov upoštevati gradbene linije. Dovoljeno je tudi odstopanje v širini parcele za največ skupno 1 m, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Pri tem se regulacijski elementi (gradbene linije, odmiki...) prilagodijo novi parcelni meji. Izjeme v odstopanju v velikosti in obliki so parcelne meje, ki mejijo na območje izven OPPN. Pri teh so dovoljena večja odstopanja ob meji območja OPPN.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena določa prostorske izvedbene pogoje za izvedbo parcelacije ter dopustna odstopanja od načrtovane parcelacije. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).*



## V. PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 11. člen (splošni pogoji)

(1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta.

(3) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.

(4) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

#### **Obrazložitev:**

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

### 12. člen (prometna infrastruktura)

(1) Na severnem delu območja poteka asfaltirana cesta, ki povezuje Prešernovo in Panonsko ulico. Za ureditev novega naselje je potrebna širitev te ceste in ureditev pločnika.

(2) Po sredini ureditvenega območja se uredi nova prometna cesta s pločnikom v smeri S – J - JV, ki se poveže z obstoječimi cestnimi povezavami.

(3) Širina vozišča osrednje interne ceste znaša 5,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m. Na osrednjo cesto se v smeri V-Z vežejo ožje interne ceste v širini 4,0 m in z enostranskim pločnikom. Širina ceste in pločnika je lahko tudi več ali manj, če za to obstajajo upravičeni razlogi utemeljeni s tehničnega, prometnega in prostorskega vidika.

(4) Parcele, ki ležijo ob meji OPPN, imajo lahko dostop do javne ceste urejen drugače kot je prikazano v grafičnem prikazu, po parcelah izven območja OPPN.

(5) Pri umestitvi nove ceste je potrebno upoštevati:

- vso veljavno zakonodajo,
- zasaditev ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme,
- zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
- preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

#### **Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena določa pogoje glede ureditev v skladu s tehničnimi predpisi s področja prometa. Določa poteke cest, dopustna odstopanja glede ureditve dostopov za obodne parcele ter zahtevo po upoštevanju veljavne zakonodaje.*

13. člen  
(oskrba z vodo)

(1) Izvesti je potrebno manjkajoči sekundarni vodovod na obravnavanem območju s štirimi navezavami na obstoječe vodovodno omrežje v naselju.

(2) Objekti se s samostojnimi priključki priključijo na sekundarni vodovod. Merilno mesto z merilci vode se zmontirajo v vodomernem jašku na parceli uporabnika. Lokacijo jaška določi upravljavec vodovoda.

(3) Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

**Obrazložitev:**

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

14. člen  
(odvodnja padavinskih voda)

(1) Padavinske vode s streh in utrjenih površin je po mehanskem čiščenju (peskolovi) treba zbirati v zbiralnikih deževnice in odvajati v javno kanalizacijo za odvodnjo padavinskih voda.

(2) Za gradnjo na obodnih parcelah OPPN, v kolikor še ne bo zgrajenega ponikovalnega jarka, se padavinska voda mora obvezno zbirati v zbiralnikih deževne vode s prelivom na lastne zelenice.

(3) Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se padavinske vode odvede preko lovilcev maščob.

(4) Padavinske voda s streh, cestišč in javnih utrjenih površin se odvaja preko kanalizacije za odvodnjo padavinskih voda v ponikovalni jarek. Ponikovalni jarek poteka od območja OPPN na severni strani proti reki Ledavi.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena povzema pogoje glede odvodnje padavinskih voda iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja padavinskih voda.*

15. člen  
(odvodnja komunalnih voda)

(1) Ob novi interni cesti se uredi nova kanalizacija za odvajanje komunalnih voda, ki se naveže na obstoječo. Vsi komunalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.

(2) Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno kanalizacijo za odvodnjo komunalnih voda. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsak posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje.



(3) V kanalizacijo za odvodnjo komunalnih voda je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Eventualne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

**Obrazložitev:**

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

**16. člen**  
(oskrba z električno energijo)

(1) Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo z močjo cca. 250 kW bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo TO 20/04 Kv Rakičan Mladinska, nov 20 kv SN kablovod Rakičan 3 – Rakičan Mladinska, nov 20 kv SN kablovod Rakičan 31–Rakičan Mladinska ter ustrezne nizkonapetostne razvode iz nove transformatorske postaje do predvidenih objektov.

(2) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

(3) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev.

(4) Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

**Obrazložitev:**

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

**17. člen**  
(plinovodno omrežje)

(1) Na robu območja OPPN poteka obstoječe plinovodno omrežje delovnega tlaka 1 bar.

(2) Za območje OPPN je predvideno ogrevanje objektov z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije.

(3) Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu predpisi s področja energetike, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.

(4) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa lokalni predpis o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina ter systemska obratovalna navodila.

(5) V okviru komunalnega reda se plinovodno omrežje umesti v rob ceste ob vodovodu z upoštevanjem predpisanih minimalnih odmikov, ki omogočajo ločeno gradnjo posameznih vodov.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena povzema pogoje glede priključevanja na plinovodno omrežje iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora.*

18. člen  
(javna razsvetljava )

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

**Obrazložitev:**

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

19. člen  
(telekomunikacije )

(1) Zunaj in znotraj območja OPPN poteka zemeljsko krajevno in razvodno tk omrežje. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega tk omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega tk omrežja.

(2) Na območju predvidene nove cestne povezave je v bankinah predviden tk koridor (tk trase s tk jaški).

(3) Za potrebe stanovanjskih parcel se mora ob dovozni cesti projektirati enocevna oziroma dvocevna tk kanalizacija (PVC cca 2x fi 110 mm) z ustreznimi tk jaški in predvidenimi tk cevmi od predvidenih tk jaškov na vsako parcelo. Tk cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem tk jašku.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena povzema pogoje glede ureditve telekomunikacijskega omrežja iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora.*

20. člen  
(ravnanje s komunalnimi odpadki)

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke 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.

**Obrazložitev:**

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

**VI. CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

21. člen  
(območja režimov)

(1) V obravnavanem območju ni objektov ali površin kulturne dediščine. Območje leži izven območij varstva narave. Posebni ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine in varstva narave niso predvideni.

(2) Drugih ogroženih območij na obravnavanem območju OPPN-ja ni.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij oz. objektov varstva kulturne dediščine oz. narave.*

22. člen  
(varovanje voda)

(1) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, zalivanje, tehnološka voda...) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami ZV-1.

(2) 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.

**Obrazložitev:**

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

23. člen  
(požarna varnost)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Do vseh objektov mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objektov. Delovne površine za intervencijska vozila se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti, ki mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

(4) Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtín), v primeru eventualnih odprtín morajo biti le-te izdelane iz ognje odporne materiala.

**Obrazložitev:**

*Besedilo tega člena povzema pogoje glede požarne varnosti iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov.*

## VII. POGOJI GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

### 24. člen (varovanje zdravja)

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

(2) Na podlagi predpisov o hrupu v naravnem in življenjskem okolju in predpisov o ocenjevanju hrupa v okolju se območje uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

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

#### **Obrazložitev:**

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

### 25. člen (tehnični pogoji gradnje objektov)

(1) Pri gradnji in prenovi objektov in naprav in pri razmestitvi objektov na posamezni parceli se upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotrno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije. Pri tem se uporablja obnovljive vire energije (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetsko varčni sistemi). Priporoča se izraba padavinske vode za sanitarne namene.

(2) Pri projektiranju objektov in visokih naprav se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g].

#### **Obrazložitev:**

*Besedilo člena določa tehnične pogoje gradnje objektov. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ter s področnimi predpisi.*

## VIII. ODPSTOPANJA

### 26. člen (odstopanja)

(1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja 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, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

(3) Dovoljena je izvedba povezovalne ceste na južnem delu osrednje ceste na ureditvenem območju in Mladinsko ulico, preko parcele št. 42, če se s tem strinja lastnik parcele in lastniki sosednjih parcel.

**Obrazložitev:**

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

## IX. ETAPNOST

### 27. člen (etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega odloka izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.

(2) Gradnja cestne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

(3) Gradnja stanovanjskih objektov na obodnih parcelah se lahko gradi pred izvedbo nove gospodarske in cestne infrastrukture, v kolikor je parcela komunalno opremljena z obstoječo infrastrukturo.

(4) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred začetkom stanovanjskih objektov in cestne ter komunalne infrastrukture ter nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.

(5) Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

**Obrazložitev:**

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

## X. POSEBNI POGOJI

### 28. člen (posebni pogoji)

Prostorski izvedbeni pogoji za ureditev v kompleksu so podlaga za izdajo dovoljenj za gradnjo. Pri načrtovanju objektov in ureditev in pri izvajanju del je treba upoštevati tudi vse pogoje iz smernic pristojnih organov in organizacij, pridobljenih k podrobnemu prostorskemu načrtu.

**Obrazložitev:**

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

## **XI. KONČNA DOLOČILA**

### **29. člen (hramba in vpogled)**

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora Mestne občine Murska Sobota.

**Obrazložitev:**

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

### **30. člen (veljavnost)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS Slovenije.

**Obrazložitev:**

*V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS št. 49/2010, 110/2011 obv.raz.) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.*

Številka: 3505-0006/2016-36(700)  
Murska Sobota, dne \_\_. \_\_. 2018

Župan  
Mestne občine Murska Sobota  
dr. Aleksander Jevšek