

MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA STANOVANJSKO OBMOČJE V RAKIČANU
(EUP RA 3)

- OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV-

V Murski Soboti, julij 2018

VSEBINA:

1. Razlogi za pripravo OPPN
2. Postopek priprave OPPN
3. Obrazložitev in utemeljitev

1. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko OBMOČJE V Rakičanu (EUP RA3) (v nadaljevanju besedila: OPPN) se je začel na pobudo investitorja – občine Murska Sobota in lastnikov parcel. Zaradi velikega povpraševanja po parcelah namenjene za gradnjo enostanovanjskih hiš, je investitor pristopil k celovitemu načrtovanju območja, ki je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot enota urejanja EUP RA3 predvideno za izdelavo OPPN

Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o Občinskem prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Ur. l. RS št. 54/2016 in 67/16).

Za načrtovalca OPPN je naročnik izbral podjetje ZEU d.o.o. iz Murske Sobote.

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave OPPN se je pričel oktobra 2016, ko je bil sprejet Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA3), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 66/2016 dne 21.10.2016

Pripravljalec OPPN je izdelal osnutek OPPN in ga poslal na pristojne nosilce urejanja prostora s pozivom za določitev smernic. Vloge za izdajo smernic so bile zaradi usklajevanja glede najbolj ugodne variantne rešitev z lastniki parcel poslane nosilcem urejanja prostora junija 2017 in sicer naslednjim nosilcem urejanja prostora:

- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska 2, 9000 Murska Sobota
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet; Langusova ulica 4; 1535 Ljubljana
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo; Langusova ulica 4; 1535 Ljubljana
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor
- Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Murska Sobota, Ulica arhitekta Novaka 17, 9000 Murska Sobota.
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (v skladu z določili ZPNačrt in

Zakona o varstvu okolja ministrstvo odloči, ali je za predmetni prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje).

- Elektro Maribor, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., OE Murska Sobota, Lendavska 31, 9000 Murska Sobota
- Mestni plinovodi, distribucija plina d.o.o., Slomškova ul. 33, 9000 Murska Sobota
- Komunala, Javno podjetje d.o.o., Kopališka 2, 9000 Murska Sobota
- Vodovod Murska Sobota, Javno podjetje d.o.o., Kopališka 2, 9000 Murska Sobota
- Telekom Slovenije, Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Murska Sobota, Trg zmage 6, 9000 Murska Sobota
- UPC TELEMACH, širokopasovne komunikacije d.o.o., Poslovalnica Murska Sobota, Lendavska ulica 29, 9000 Murska Sobota
- T-2, d.o.o.; Streliška cesta 150, Maribor
- Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota.

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska 47, 1000 Ljubljana je z odločbo št. 35409-186/2017/3 z dne 6.9.2017 odločilo, da v postopku ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje. Iz osnutka OPPN je bilo razvidno, da načrtovana ureditev ne bo imela pomembnejših vplivov na okolje ter da ne leži v varovanih območjih ali v posebnem varstvenem območju ter ne more pomembno vplivati na ta območja, zato zanj ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana na varovana območja.

Na podlagi usmeritev naročnika, smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in strokovne podlage je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev.

Javna razgrnitev je potekala v Vaško gasilskem domu v Rakičanu, Zvezna ulica 4, Rakičan, od 2. oktobra do 3. novembra 2017. V času javne razgrnitev je bila dne 11. oktobra 2017 ob 16.00 uri javna obravnava, katere se je udeležilo 16 udeležencev. Podanih je bilo 8 pisnih in ustnih pripomb.

Naknadno, dne 10.01.2018, je bila dodatna javna obravnava oz. predstavitev dopolnjenega osnutka z upoštevanjem pripomb z javne obravnave, katere se je udeležilo 12 udeležencev. Podanih je bilo dodatnih 3 pripomb.

3. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

OBSTOJEČE STANJE

Območje OPPN se nahaja na sredini naselja Rakičan, na nepozidanem delu naselja, med vzhodnim in zahodnim delom naselja. Na severnem delu se območje stika z odprto kmetijsko krajino in omejeno s cesto na ostalih straneh pa je obkroženo z obstoječimi stanovanjskimi objekti in kmetijami ter mirno obrtjo.

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.

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

ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

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. Velikost novih gradbenih parcel znaša od 650 m² do 1495 m². Povprečna velikost parcel je 900 m².

Po sredini ureditvenega območja poteka nova prometna cesta s pločnikom v smeri S – J, ki se JV poveže na Panonsko cesto in na S na asfaltirano Prešernovo ulico, ki jo je potrebno za potrebe novega naselja razširiti in ob njej urediti pločnik. Na osrednjo cesto se v smeri V-Z vežejo ožje interne ceste z enostranskim pločnikom. Nove parcele potekajo v večji meri pravokotno na nove cestne povezave.

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.

V skladu s predpisom o klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je na območju dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov kot so:

- stanovanjske stavbe (eno in dvostanovanjske),
- nestanovanjskih stavb pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije (butiki i prodajne galerije, stavbe za storitvene dejavnosti)
- garažne stavbe
- objekti prometne infrastrukture (ceste)
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

- nezahtevni objekti kot so: garaža, drvarnica, zimski vrt in podobni objekti ter pomožni objekt v javni rabi kot so objekti za razsvetljavo, drog, spomenik, kip, križ, kapelica, pomožni cestni objekti.
- Enostavni objekti kot so lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti, pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid z ograjo, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo, vodnjak, vodomet, 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.

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so določeni regulacijski in funkcijski elementi kot so grajeno javno dobro, površina za razvoj objekta in gradbena linija. Zahtevni in manj zahtevni odmiki so od sosednje parcele oddaljeni najmanj 2,0 m, od parcelne meje grajenega javnega dobrega. Najmanjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednje parcelne meje pa znašajo 1,0m.

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.

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.

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.

PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

- prometna infrastruktura

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

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

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.

-oskrba z vodo

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

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 upravljalec vodovoda.

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.

-odvodnja padavinskih voda

Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) lahko zbira v zbiralnikih deževnice in odvaja v meteorno kanalizacijo.

Za gradnjo na obodnih parcelah OPPN, v kolikor še ne bo zgrajenega ponikovalnega jarka, se meteorna voda mora obvezno zbirati v zbiralnikih deževne vode.

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 meteorne vode odvede preko lovilcev maščob.

Meteorna voda s cestišč in javnih utrjenih površin se odvaja preko meteorne kanalizacije v ponikovalni jarek. Ponikovalni jarek poteka od območja OPPN na severni strani proti reki Ledavi.

-odvodnja fekalnih voda

Ob novi interni cesti se uredi nova fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.

Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. 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.

V fekalno kanalizacijo je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Morebitne 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.

-oskrba z električno energijo

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.

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

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

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.

- plinovodno omrežje

Na robu obravnavanega območja OPPN je že zgrajeno plinovodno omrežje. Novo plinovodno omrežje se zgradi v novi interni cesti in poveže z obstoječim. Predvideni so priključni plinovodi za nove objekte za potrebe ogrevanja in kuhanja z zemeljskim plinom.

- 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.

- telekomunikacije

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.

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

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.

- 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.

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

- Območja režimov

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.

Drugih ogroženih območij na obravnavanem območju OPPN-ja ni.

- požarna varnost

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

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.

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

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

ODSTOPANJA IN ETAPNOST

Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.

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. 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.

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

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

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.

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.

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