

## 43. člen

(območja ostalih centralnih dejavnosti)

a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V enoti urejanja SO 6 in podenoti urejanja SO 31/2 je na območjih stavbnih zemljišč, ki so območja centralnih dejavnosti, z oznako podrobnejše namenske rabe CD (zdravstveni dom, gasilski dom), dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje objektov ter gradnjo novih naslednjih vrst objektov:

1. Nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe,
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (bencinski servisi niso dopustni),
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- druge nestanovanjske stavbe (kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene in druge stavbe, ki niso uvrščene drugje).

2. Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

– drugi gradbeni inženirski objekti.

3. Nezahtevni in enostavni objekti:

- objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe CD.

(2) V enoti urejanja SO 6 je na območjih prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC in na pripadajočih varovalni pasovih, poleg tekočih vzdrževalnih del in rekonstrukcije dopustna naslednji gradnje in posegi:

1. Gradbeni inženirski objekti:

- objekti prometne infrastrukture,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

– drugi gradbeni inženirski objekti.

2. Nezahtevni in enostavni objekti:

- objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe PC.

(3) Na območju varovalnih pasov infrastrukturnih objektov so dopustni posegi, če niso v nasprotju z veljavnimi predpisi za posamezen objekt oziroma, če s posegom soglašja upravljavec tega objekta.

(4) Pogoji, ki veljajo za območja cestne infrastrukture veljajo tudi za vse ostale cestne površine, ki v grafičnih prikazih prostorskega načrta niso opredeljene s podrobnejšo namensko rabo prometne infrastrukture, temveč so del druge podrobnejše namenske rabe, so pa v katastrskih načrtih evidentne s posebno parcelo in so po dejanski rabi prometne površine (ceste). Te površine so razvidne iz grafičnih prikazov stanja prostora: Prikaz območja enot urejanja in gospodarske javne infrastrukture.

b) Pogoji glede lege objektov

(1) Pri umeščanju stavb se upošteva tipologija zazidave in regulacijske črte ter lega in velikost obstoječih stavb. Stavbe se umešča vzdolž ulične gradbene linije obstoječih stavb.

(2) Najmanjši odmik stavb od sosednje parcelne meje je 1,0 m in se prilagodi značilnim odkikom v enotah urejanja. Odmiki med stavbami so praviloma tolikšni, kolikor znaša višina najvišje sosednje stavbe oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost prostorov v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje ter druge tehnične pogoje. Odmiki od meja in sosednjih stavb morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču ter zagotavljati ustrezno požarno varnost. Odmik od javne ceste je najmanj 4,0 m. Odmik od javne ceste je lahko manjši, če je ulična gradbena linija obstoječih stavb bližje od navedenega odkika in če s tem soglašja upravljavec ceste. Nove stavbe v enoti urejanja SO 6 se lahko tudi združijo v enotni stavbni niz.

(3) Ograja se lahko postavi znotraj parcelne meje ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedra.

(4) Pomožne linijske infrastrukturne objekte se izvede zemeljsko.

(5) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na stavbe ali območja. Reklamne objekte se postavlja v skladu z občinskim predpisom o oglaševanju. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.

c) Pogoji glede velikosti

(1) Tlorisna velikost stavb na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na odmike od javnih cest in od obstoječih stavb.

(2) Višina stavb je do P+4+M (višina kolenčnega zidu je do 1,20 m). Stavbe so lahko podkletene, pri določanju kote kleti se upošteva višina talne vode.

(3) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov se določa v skladu z veljavnimi predpisi s področja graditve.

(4) Faktor zazidanosti parcele je do 0,6 na območjih centralnih dejavnosti.

d) Pogoji glede oblikovanja

(1) Tlorisna oblika stavb je pravokotna ali kvadratna ali sestavljena. Strehe so lahko štirikapne, dvokapne, enokapne in ravne ali njihova kombinacija. Naklon poševnih streh je do 45°. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta in se prilagodi pretežni legi slemen ob ulici v enoti urejanja. Kritina je poljubna, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Strehe je dopustno zaključiti s čopi, zatrepji in napušči. Čopi lahko prekrivajo največ 1/3 višine osnovne strehe. Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni in frčadami. Vse frčade na isti stehi morajo biti enotno oblikovane. Frčade ne smejo biti višje od 2/3 višine osnovne strehe in ne daljše od 2/3 dolžine osnovne strehe. Oblika strehe na frčadah je poljubna. Fasade se opleska v barvah ali obdela z različnimi materiali tako, da v prostoru niso izrazito moteče. Na fasadah so dopustni balkoni, nadstreški nad vhodi ipd. Na stavbe se lahko namesti sončne kolektorje in fotovoltaične sisteme, vendar naj bodo nameščeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Oblika strehe na ulični stavbi gasilskega doma v podenoti urejanja SO 31/2 se ne sme spreminjati. Vzdrževanje objekta se mora izvajati oblikovno enotno za celotno stavbo glede obdelave in barve fasad, velikosti, oblike in barve stavbnega pohištva, zasteklitve balkonov, namestitve klimatskih naprav ipd.

(2) Okolica se uredi glede na funkcijo stavb. Del parcele mora biti ozelenjen. Utrjene površine se izvede s tlakovci, parkirišča s travnimi ploščami, v asfaltu ali z drugim naravnim materialom.

(3) Gradbene inženirske objekte se oblikovno prilagodi svojemu namenu.

(4) Enota urejanja in podenota urejanja sta lahko ograjeni. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedra. Višina ograje ob cesti ne sme presegati višine 1,20 m, ob notranjih parcelnih mejah je lahko višine do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozihi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti.

e) Pogoji in merila za parcelacijo

(1) Dopustna je združitev parcel in delitev parcele. Delitev se lahko izvede, če z delitvijo nastaneta dve ali več parcel, na katerih stojijo objekti ali je gradnja objektov predvidena in če nove parcele zagotavljajo tudi površine, ki služijo tem objektom.

(2) Velikost in oblika novih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih stavb in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine, ki služijo tem stavbam (odprte bivalne površine, parkirišča, manipulativne in intervencijske površine). Ob stanovanjskih stavbah mora biti vsaj 25% parcele namenjene za ureditev zelenih površin. Pri določanju velikosti novih parcel se upošteva tudi faktor zazidanosti. Parcele v uličnem nizu ob cestah so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina parcel

mora zagotavljati ustrezne sanitarne in požarne odmike med stavbami.

(3) Vsaka parcela mora imeti zagotovljeno predpisano število parkirnih mest glede na vrsto in kapaciteto stavbe ali objekta v skladu s Prilogo 2 tega odloka.

(4) Najmanj 1 parkirno mesto oziroma 5 % vseh parkirnih mest pri posameznem javnem objektu ali objektu, ki je namenjen javnosti, se nameni za parkiranje vozil invalidnih oseb.

(5) Kadar ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe ali objekta oddaljene največ 200 metrov in je omogočena njihova trajna uporaba.

f) Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Za enoto urejanja in podenoto urejanja veljajo splošni pogoji iz 91. in 92. člena tega odloka.

g) Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

(1) Enota urejanja in podenota urejanja sta v EŠD 6774 Murska Sobota – mestno jedro, ki je območje naselbinske dediščine. Varuje se zgodovinski značaj mesta, njegovo naselbinsko zasnovo, odnose med grajeno strukturo in odprtim prostorom, prostorsko pomembne naravne prvine v mestu, podoba mesta oziroma enote v prostoru. Ohranja se morfologija enote in prevladujoč stavbni tip.

(2) V enoti urejanja SO 6 je EŠD 16815 – zdravstveni dom, ki je profana stavbna dediščina. Stavbna dediščina se varuje tako, da se ohranja tlorisna in višinska zasnova, gradivo in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanjsčine, funkcionalna zasnova notranjega in pripadajočega zunanjega prostora ter komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico. Varuje se tudi širša okolica stavbne dediščine.

(3) Za enoto urejanja in podenoto urejanja veljajo še splošni pogoji iz 93. in 96. člena tega odloka.

h) Pogoji glede varovanja zdravja ljudi

Za enoto urejanja in podenoto urejanja veljajo splošni pogoji iz 98., 99. in 100. člena tega odloka.

i) Ostali pogoji

Za enoto urejanja in podenoto urejanja veljajo še splošni pogoji iz 101., 102. in 103. člena tega odloka.

### 3.2.3. Stanovanjska območja

#### 44. člen

(stanovanjska območja za posebne namene)

a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V podenoti urejanja SO 13/1 in enoti urejanja SO 32 je na območjih stavbnih zemljišč, ki so stanovanjske površine za posebne namene z oznako podrobnejše namenske rabe SB (dom starejših in dijaški dom), namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva, dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega rekonstrukcijo, odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje ter gradnjo novih naslednjih vrst objektov:

1. Stanovanjske stavbe:

– stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine.

2. Nestanovanjske stavbe:

– gostinske stavbe,

– poslovne in upravne stavbe,

– trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (bencinski servisi niso dopustni),

– stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,

– stavbe splošnega družbenega pomena,

– druge nestanovanjske stavbe (druge stavbe, ki niso uvrščene drugje).

3. Gradbeni inženirski objekti:

– objekti prometne infrastrukture,

– cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

– drugi gradbeni inženirski objekti

4. Nezahtevni in enostavni objekti:

– objekti iz Priloge 1 tega odloka, ki so dopustni na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe SB.

b) Pogoji glede lege objektov

(1) Pri umeščanju stavb se upošteva tipologija zazidave in regulacijske črte ter lega in velikost obstoječih stavb. Nove stavbe se umešča vzdolž ulične gradbene linije obstoječih stavb.

(2) Odmiki stavb od sosednjih parcelnih mej so definirani z lego obstoječih stavb. Odmiki od meja in sosednjih stavb morajo zagotavljati možnost umestitve priključkov gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču ter zagotavljati ustrezno požarno varnost. Odmik od javne ceste je najmanj 4,0 m oziroma manj, če je ulična gradbena linija obstoječih stavb bližje od navedenega odmika in če s tem soglaša upravljavec ceste.

(3) Nezahtevne in enostavne objekte se lahko zgradi ali postavi le kot prizidke k obstoječim spremljajočim stavbam in če to dopušča faktor zazidanosti.

(4) Pomožne linijske infrastrukturne objekte se izvede zemeljsko.

(5) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na stavbe ali območja. Reklamne objekte se postavlja v skladu z občinskim predpisom o oglaševanju. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.

c) Pogoji glede velikosti

(1) Tlorisna velikost stavb na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na odmike od javnih cest in od obstoječih stavb.

(2) Višina stavb je definirana z višino obstoječih stavb in se ne spreminja.

(3) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov se določa v skladu z veljavnimi predpisi s področja graditve.

(4) Faktor zazidanosti parcele je do 0,6 na območjih stanovanj.

(5) Ograja se lahko postavi znotraj parcelne meje ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedja.

d) Pogoji glede oblikovanja

(1) Tlorisna oblika stavb je pravokotna ali kvadratna ali sestavljena. Strehe so lahko štirikapne, dvokapne, enokapne in ravne ali njihova kombinacija. Naklon poševnih streh je do 45°. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta. Kritina je poljubna, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Strehe je dopustno zaključiti s čopi, zatrepi in napušči. Čopi lahko prekrivajo največ 1/3 višine osnovne strehe. Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni in frčadami. Vse frčade na isti strehi morajo biti enotno oblikovane. Frčade ne smejo biti višje od 2/3 višine osnovne strehe in ne daljše od 2/3 dolžine osnovne strehe. Oblika strehe na frčadah je poljubna. Fasade se opleška v barvah ali obdela z različnimi materiali tako, da v prostoru niso izrazito moteče. Na fasadah so dopustni balkoni, nadstreški nad vhodi ipd. Na stavbe se lahko namesti sončne kolektorje in fotovoltaične sisteme, vendar naj bodo nameščeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Vzdrževanje objekta se mora izvajati oblikovno enotno za celotno stavbo glede obdelave in barve fasad, velikosti, oblike in barve stavbnega pohištva, zasteklitve balkonov, namestitve klimatskih naprav ipd.

(2) Okolica se uredi glede na funkcijo stavb. Del parcele mora biti ozelenjen. Utrjene površine se izvede s tlakovci, parkirišča s travnimi ploščami, v asfaltu ali z drugim naravnim materialom.

(3) Gradbene inženirske objekte se oblikovno prilagodi svojemu namenu.

(4) Enota urejanja in podenota urejanja sta lahko ograjeni. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedja. Višina ograje ob cesti ne sme presežati višine 1,20 m, ob notranjih parcelnih mejah je lahko višine do 1,60 m, ob športnih igriščih pa se višina prilagodi namenu. Ograje ob cestnih vozovih, priključkih in ob drugih pro-