



**MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA
ŽUPAN**

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0008/2015 - 17(700)

Datum : 13.1.2016

MESTNEMU SVETU

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 10. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

**GRADIVO
PRIPRAVIL:** Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor

NASLOV: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze)
- *skrajšani postopek (I. in II. obravnava)*

(V skladu s 85. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 49/10 - uradno prečiščeno besedilo in 110/11 - obvezna razlaga) se predlaga sprejem odloka po skrajšanem postopku)

POROČEVALEC: Angelca Dokl-Mir, vodja oddelka za okolje in prostor

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze) po skrajšanem postopku.



ŽUPAN

Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

PRILOGE:

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze);

- *Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze) - z obrazložitvijo posameznih členov;*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta;*
- *Obrazložitev prostorskega načrtovalca;*
- *Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota), (Uradni list RS, št. 8/2004 z dne 30.1.2004)*

GRAFIČNO GRADIVO:

- *Pregledna situacija z območjem obdelave*
- *Ureditvena situacija*
- *Izrez iz ZN SOIC iz leta 2004*
- *Prikaz območja na letalskem posnetku*

Na podlagi 11., 61. in 61.a 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, 35/13 in 14/2015 - ZUJF) in na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – Odl. US, 76/08, 100/08 – Odl. US, 79/09, 14/10 – Odl. US, 51/10, 84/10 – Odl. US, 40/12 – ZUJF in 14/2015 - ZUJF) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10 in 39/15) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na _____. redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze)

1. člen

Za 1. členom Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/04, 50/07, 35/09) se doda novi 1.a člen, ki se glasi:

1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze), ki ga je izdelal Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota, v decembru 2015, pod št. U13-15.

2. člen

Za 2. členom se doda novi 2.a člen, ki se glasi:

2.a člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo:

A) TEKSTUALNI DEL

1. Splošni del
2. Opis in obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo po posameznih področjih
3. Smernice in mnenja

B) GRAFIČNI DEL

3. člen

1. alineja 4. člena se spremeni tako, da se glasi:

- Območje 1. faze – južno od predvidene obvozne železniške proge, razdeljeno na dve podolžni vrsti ob eni servisni komunikaciji, ki ju infrastrukturni koridor daljnovoda nadalje deli na štiri možne gradbeno – funkcionalne kareje. Na območju je predvidena gradnja objektov obrtno-storitvene in proizvodne dejavnosti ter trgovsko-poslovnih funkcij vključno s trgovskimi centri.

KONČNE DOLOČBE

4. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota so stalno na vpogled na upravi Mestne občine Murska Sobota.

5. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota se po ZPNačrt štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

6. člen

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

Številka: 3505-0008/2015-18(700)
Murska Sobota, dne __. ____

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

OBRAZLOŽITVE K POSAMEZNIM ČLENOM

Na podlagi 11., 61. in 61.a 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, 35/13 in 14/2015 - ZUUJFO) in na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – Odl. US, 76/08, 100/08 – Odl. US, 79/09, 14/10 – Odl. US, 51/10, 84/10 – Odl. US, 40/12 – ZUJF in 14/2015 - ZUUJFO) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10 in 39/15) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na _____. redni seji dne _____ 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 podrobní prostorski načrt z odlokom. 61.a člen pa omogoča, da se postopek izvede po skrajšanem postopku. Sedmi odstavek 96. člena ZPNačrt določa, da se občinski prostorski izvedbeni načrti in zazidalni načrti štejejo za občinske podrobne prostorske načrte in se lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah ZPNačrt-a, ki urejajo občinski podrobní prostorski načrt. 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 spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze)

1. člen

Za 1. členom Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/04, 50/07, 35/09) se doda novi 1.a člen, ki se glasi:

1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze), ki ga je izdelal Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota, v decembru 2015, pod št. U13-15.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira naziv prostorskega akta, ter kateri pooblaščení prostorski načrtovalec ga je izdelal.

2. člen

Za 2. členom se doda novi 2.a člen, ki se glasi:

2.a člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo:

A) TEKSTUALNI DEL

1. Splošni del
2. Opis in obrazložitev prostorskih pogojev za realizacijo po posameznih področjih
3. Smernice in mnenja

B) GRAFIČNI DEL

Obrazložitev:

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

3. člen

1. alineja 4. člena se spremeni tako, da se glasi:

- Območje 1. faze – južno od predvidene obvozne železniške proge, razdeljeno na dve podolžni vrsti ob eni servisni komunikaciji, ki ju infrastrukturni koridor daljnovoda nadalje deli na štiri možne gradbeno – funkcionalne kareje. Na območju je predvidena gradnja objektov obrtno-storitvene in proizvodne dejavnosti ter trgovsko-poslovnih funkcij vključno s trgovskimi centri.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena natančneje določa dopustne dejavnosti v območju, ki se ga obravnava v tem aktu. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

KONČNE DOLOČBE

4. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota so stalno na vpogled na upravi Mestne občine Murska Sobota.

Obrazložitev:

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

5. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota se po ZPNačrt štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

Obrazložitev:

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

6. člen

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

Obrazložitev:

V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-UPB (Uradni list RS št. 49/2010, 110/11– obvezna razlaga) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

Številka: 3505-0008/2015-18(700)

Murska Sobota, dne ____.

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah
Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono
mesta Murska Sobota (območje 1. faze)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PRAVNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (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, 35/13 in 14/2015 – ZUUJFO) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

Prostorski akt, katerega se s tem postopkom spreminja in dopolnjuje, je bil sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/04 z dne 30.1.2004). Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se bo delno prostorski akt preklical v delu, ki se bo na novo definiralo.

Podrobni prostorski akti občine, kot je sprememba predmetnega zazidalnega načrta, morajo biti usklajeni tudi z hierarhično višjim aktom, kot je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota – OPN (Uradni list RS, št. 63/2014). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava sprememba zazidalnega načrta, opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada po določilih 35. člena v enoto urejanja prostora SO 81, IP – površine za industrijo. V območja »I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI« se umeščajo objekti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu. Upoštevati se morajo tudi določbe drugih členov OPN.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

Investitor je izkazal namero, da želi na eni izmed parcel graditi samostojni trgovski objekt. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/04), je bil izdelan v letu 2003. Takrat investitorji in s tem natančne vsebine, za večino objektov niso bili znani, zato so se dejavnosti, pozidava in gabariti objektov predvideli le z osnovnimi opisi.

Na podlagi Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/04) investitor ni mogel dobiti gradbenega dovoljenja, zato se morajo določbe prostorskega akta spremeniti po postopku kot ga predpisuje Zakon o prostorskem načrtovanju.

Ker se spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta nanašajo samo na posamično poseg v prostor oz. na natančnejšo opredelitev dejavnosti samostoječih objektov, ki ne vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se izvede skrajšani postopek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta, kar dovoljuje zgoraj navedeni zakon.

OCENA STANJA

Kompleks zajema parcele v severno obrtni industrijski coni na vzhodni strani naselja Nemčavci, ki se nahaja v 1. fazi južno od predvidene železniške obvozne proge.

Za to območje je v odloku zapisano, da se predvideva gradnja objektov pretežno obrtno-storitvene in proizvodne dejavnosti ter trgovsko-poslovnih funkcij v manjših gabaritih. V opisnem delu, ki je v prilogi veljavnega prostorskega akta, je zapisano podobno, da so v 1.

fazi - južno od železniške obvozne proge zastopane pretežno obrtno proizvodne in servisne dejavnosti ter trgovsko-poslovne dejavnosti - vse v sorazmerno manjših gabaritnih rastrih. Torej določila veljavnega odloka umestitev objektov s trgovsko dejavnost dovoljujejo. Ker pa določila odloka niso zapisana tako natančno, da bi se lahko sprejela odločitev o gradnji samostojnih trgovskih objektov na posameznih parcelah, se mora prostorski akt spremeniti in dopolniti.

Vsa določila veljavnega zazidalnega načrta bodo ostala nespremenjena spremeni se samo opis možnih dejavnosti. Tudi že zgrajena infrastruktura se ne bo spreminjala.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo spremembe akta zagotovi investitor FINIMO d.o.o., Lendavska ulica 5A, 9000 Murska Sobota.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota. Pobudo za izdelavo novega prostorskega akta je podal investitor FINIMO d.o.o. .Osnutek prostorskega akta je izdelalo podjetje PROJEKTIVNI BIRO LAZAR d.o.o. iz Murske Sobote, kot pooblaščen prostorski načrtovalec.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

V skladu z 61. a členom Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-A), (Uradni list RS, št. 108/09) se izvede skrajšani postopek priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

V tabeli so navedena že izvedena dejanja in še potrebne nadaljnje aktivnosti:

31.8.2015	Pobudo za začetek postopka podal investitor
23.9.2015	Župan sprejel Sklep o pričetku
9.10.2015	Objava Sklepa o pričetku, Uradni list RS, št. 76/2015
14.10.2015	Sklep o pričetku objavljen na občinskem spletu
›	Priprava osnutka akta
20.10.2015	Prostorski načrtovalec poda vlogo za izdajo in pridobitev smernic NUP v roku 15 dni in vloga na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO
21.10.2015	MOMS izda svoje smernice k aktu
3.11.2015	Odločba MOP št. 35409-169/2015/3, CPVO ni potrebno izdelati
›	Priprava dopolnjenega osnutka akta in usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora
17.11.2015	Načrtovalec posreduje prejete smernice na MOMS
17.11.2015	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom glede javne razgrnitve in javne obravnave
27.11.2015	Sklep o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 90/2015
27.11.2015	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu in na oglasni deski MOMS
8.12.– 23.12.	Javna razgrnitev na sedežu uprave MOMS, MČ in KS Nemčavci - najmanj 15 dni
›	Poslana vabila svetnikom in medijem
›	Objave vabil na javno obravnavo v medijih
16.12.2015	Javna obravnava – velika sejna dvorana MOMS ob 16.00 uri
›	Priprava stališč do pripomb ni bila potrebna / ni bilo nobenih pripomb
jan. 2016	Pridobitev končnih mnenj NUP na korigiran predlog v roku 15 dni
	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo
	Po poslovniku Mestnega sveta se predlaga skrajšani postopek za sprejem

	predloga sprememb in dopolnitev odloka - I. in II. obravnava na seji Mestnega sveta
	po sprejetju objava Odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani občine

OPIS ZASNOVE

Natančnejšo obrazložitev, ki je v prilogi, je podal tudi izdelovalec prostorskega akta PROJEKTIVNI BIRO LAZAR d.o.o. iz Murska Sobote.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je podalo odločbo št. 35409-169/2015/3 z dne 3.11.2015 s katero se ugotavlja, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE IN MNENEJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprosene tudi smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP), kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Prejete smernice s podanimi pogoji so v pripravljenem gradivu upoštevane.

Ker so spremembe odloka minimalne in so v gradivu pogoji iz smernic tudi že upoštevani, smo gradivo podali v zbiranje končnih mnenj. V času priprave tega gradiva je bila prejeta večina mnenj. Pričakujemo, da bodo do seje Mestnega sveta prejeta še preostala mnenja.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev je bila izvedena na sedežu uprave MOMS, gradivo je bilo razgrnjeno tudi na Mestni četrti Murska Sobota in v Krajevni skupnosti Nemčavci. V času javne razgrnitve, ki je potekala od 8. decembra do vključno 23. decembra 2015 ni bilo prejetih pisnih pripomb.

Na javni obravnavi dne 16. decembra 2015 tudi ni bilo podanih pripomb. Izražena pa je bila pohvala investicijske namere, kajti v tem območju parcele že predolgo samevajo.

OBSEG GRADIVA ZA JAVNO RAZGRNITEV

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze);
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze) - z obrazložitvijo posameznih členov;
- Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta;
- Obrazložitev prostorskega načrtovalca;
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/2004 z dne 30.1.2004)

GRAFIČNO GRADIVO:

- Pregledna situacija z območjem obdelave
- Ureditvena situacija
- Izrez iz ZN SOIC iz leta 2004
- Prikaz območja na letalskem posnetku

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota

ter izdelovalec akta PROJEKTIVNI BIRO LAZAR d.o.o. iz Murske Sobote

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

INVESTITOR:

FINIMO d.o.o.
Lendavska ulica 5A
9000 Murska Sobota

NALOGA:

**SPREMEMBA ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA SEVERNO OBRTNO
INDUSTRIJSKO CONO MESTA MURSKA SOBOTA
(OBMOČJE 1. FAZE)**

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

IZDELAL:



PROJEKTIVNI BIRO LAZAR d.o.o.

LEDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0072A

ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:
U13-15, Murska Sobota, november 2015

SPREJEL:
OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

DATUM SPREJEMA:

OBJAVLJENO:

Uradni list RS, _____ dne _____

Izvod:1 2 3 4

KAZALO VSEBINE							
Uvodni del:							
	- Naslovnica, osnovni podatki o načrtu - Kazalo vsebine OPPN - Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca						
Tekstualni del:							
1.	Opis predvidenih prostorskih ureditev						
2.	Umestitev načrtovane ureditve v prostor						
3.	Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro						
4.	Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine						
5.	Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave						
6.	Etapnost izvajanja						
7.	Ostali pogoji						
Grafični del:							
	<table> <tr> <td>1. Prikaz območja v širšem prostoru</td><td>M 1:2500</td></tr> <tr> <td>2. Ureditveno - zakoličbena situacija</td><td>M 1:500</td></tr> <tr> <td>3. Komunalna ureditev</td><td>M 1:500</td></tr> </table>	1. Prikaz območja v širšem prostoru	M 1:2500	2. Ureditveno - zakoličbena situacija	M 1:500	3. Komunalna ureditev	M 1:500
1. Prikaz območja v širšem prostoru	M 1:2500						
2. Ureditveno - zakoličbena situacija	M 1:500						
3. Komunalna ureditev	M 1:500						
Priloge:							
	- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (območje 1. faze) - Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so bili zaprošeni za izdajo smernic k izdelavi OPPN in priloga smernic - Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so bili zaprošeni za izdajo mnenj k izdelavi OPPN in priloga mnenj						

1. TEKSTUALNI DEL

1.0 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

Predmetna sprememba zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono (SOIC) obravnava južni del območja ZN, ki je z veljavnim ZN opredeljen kot območje 1. faze urejanja. To je območje, ki se nahaja južno od predvidene obvozne železniške proge in ki se prometno, preko že izvedenega krožnega križišča, navezuje na regionalno cesto R 1-232 Murska Sobota – Martjanci, ter na območje trgovskega centra »BTC«, ki se nahaja na zahodni strani regionalne ceste. Več trgovskih objektov je lociranih tudi južno od obravnavanega območja.

S predmetno spremembo zazidalnega načrta se znotraj obravnavanega dela območja, poleg objektov namenjenih pretežno industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim, predvideva tudi gradnja trgovskih objektov.

2.0 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/2004 z dne 30.1.2004).

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota - OPN (Uradni list, št. 63/2014) je predmetno območje opredeljeno kot stavbno. Območje spada po določilih 35. člena v enoto urejanja prostora SO 81, IP – površine za industrijo. V območja »I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI« se umeščajo objekti, ki so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu. Upoštevati se morajo tudi določbe drugih členov OPN.

Analiza obstoječega stanja

Obravnavano območje se preko že izvedenega krožnega križišča, navezuje na regionalno cesto R 1-232 Murska Sobota – Martjanci, ter na območje trgovskega centra »BTC«, ki se nahaja na zahodni strani regionalne ceste. Več trgovskih objektov je lociranih tudi južno od obravnavanega območja.

Del ureditev znotraj severne obrtno industrijske cone je že realiziran. Predvsem so izvedene primarne infrastrukturne ureditve: dovozna cesta, parkirišča, javne komunalne naprave (kanalizacija, vodovod, n.n. el priključek, telekomunikacijski priključek). V skladu z določili veljavnega ZN, ki je dopuščal na obravnavanem območju poleg industrijskih in obrtnih objektov tudi gradnjo objektov s trgovsko-poslovnimi funkcijami, je znotraj območja zgrajen tudi objekt, ki je delno namenjen tudi diskontni prodaji.

3.0 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

Novi lastnik parcele je izkazal namero, da želi na eni izmed parcel graditi samostojni trgovski objekt. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/04), je bil izdelan v letu 2003. Takrat investitorji in s tem natančne vsebine, za večino objektov niso bili znani, zato so se dejavnosti, pozidava in gabariti objektov predvideli le z osnovnimi opisi. Za območje 1. faze se je predvidela gradnja objektov »pretežno obrtno-storitvene in proizvodne dejavnosti ter trgovsko-poslovnih funkcij v manjših gabaritih«. V opisnem delu, ki je v prilogi prostorskega akta, pa je zapisano podobno, da so v 1. fazi - južno od železniške obvozne proge, zastopane pretežno obrtno proizvodne in servisne dejavnosti ter trgovsko-poslovne dejavnosti - vse v sorazmerno manjših gabaritnih rastrih.

Torej določila veljavnega odloka umestitev objektov s trgovsko dejavnost ne dovoljujejo nedvoumno. Ker določila odloka niso zapisana tako natančno, da bi se lahko sprejela odločitev o gradnji samostojnih trgovskih objektov na posameznih parcelah, je bilo potrebno pristopiti k predmetni spremembi prostorskega akta.

3.1 Predvidene dejavnosti

S predmetno spremembo prostorske akta se bo natančneje in nedvoumno določilo, da je znotraj obravnavanega območja 1. faze urejanja, poleg obrtno-storitvenih in proizvodnih dejavnosti, možna gradnja objektov namenjenih trgovski dejavnosti.

Predvidene dejavnosti na ostalih parcelah znotraj območja ostajajo nespremenjene, kot so bile predvidene z veljavnim ZN.

3.2 Predvidene ureditve

Poleg objektov namenjenih obrtno-storitvenim in proizvodnim dejavnostim, se predvideva tudi gradnja objektov namenjenih trgovskim dejavnostim.

Grafične podlage prostorskega akta ostajajo v večji meri nespremenjene: maksimalna velikost gabaritov predvidenih na posameznih parcelah ostaja enaka, prav tako predvidena višina ter oblikovanje objektov.

Predvidene ureditve na ostalih parcelah znotraj območja ostajajo nespremenjene, kot so bile predvidene z veljavnim ZN.

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 to, da vsebina posameznih objektov znotraj kompleksa ob pripravi predmetnega podrobnega prostorskega načrta ni znana, se v grafičnem delu OPPN določajo le osnovne regulacijske linije predvidenih objektov. Predvideni objekti bodo postavljeni v pravilni pravokotni mreži gradbenih linij, ki sledijo obstoječim gradbenim linijam in geometriji prostora. Položaj predvidenih objektov in predvidene gradbene linije so razvidne iz grafičnega dela.

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

Pogoji za oblikovanje objektov znotraj območja ostajajo nespremenjeni. Predvideni objekti bodo enotno oblikovani. Poenotene bodo gradbene linije, višine vencev streh in strešni nakloni. Potrebno je tudi uskladiti barve fasad in kritine – objekti znotraj cone bodo pretežno sorodnih, svetlih barv.

Strehe objektov so predvidoma ravne, oz. dvokapnice minimalnih (konstrukcijsko ugodnih in funkcionalnih) naklonov – do 20°.

Predvideni maksimalni tlorisni gabariti obrtnih objektov so natančno v grafični prilogi zazidalnega načrta. Ker lastniki posameznih parcel niso znani in s tem vsebina predvidenih objektov ni

natančno določena, so tudi tlorsni gabariti omejeni le z regulacijskimi linijami, ki predstavljajo maksimalno linijo pozidave. Velikosti objektov ne smejo odstopati v smeri, ki je omejena z gradbeno linijo.

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

S predmetno spremembo zazidalnega načrta za SOIC se zasnova prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih sistemov in priključkov znotraj območja ne spreminja. Vsi sistemi so bili zasnovani na podlagi pridobljenih Smernic upravljavcev in izdelanih strokovnih podlag za posamezna področja.

Infrastrukturne ureditve, ki so bile predvidene z veljavnim zazidalnim načrtom in katerih zasnova je bila izdelana na podlagi zbranih Smernic in Mnenj vseh pristojnih služb in upravljavcev, so znotraj območja SOIC v večji meri že izgrajene.

Območje je že komunalno navezano na obstoječe komunalne sisteme, ki potekajo mimo območja. Izvedena je priključitev objektov na javni kanalizacijski sistem, vodovodno omrežje, plinovod, telekomunikacijsko omrežje, n.n. el omrežje.

S predvideno spremembo se potrebne kapacitete komunalnih priključkov ne bodo povečale. Komunalni priključki območja so že izvedeni in ostajajo nespremenjeni.

Vse ostale ureditve znotraj območja, predvidene z veljavnim prostorskim aktom ostajajo nespremenjene.

2.1 Promet

Prometna navezava območja, znotraj katerega bo zgrajen predvideni objekt, na javno cesto je že izvedena in ostaja nespremenjena. Znotraj območja SOIC so že izvedene vse glavne prometne povezave vključno z javnimi parkirišči v skladu s prometnimi ureditvami predvidenimi z veljavnim ZN in izdanimi Smernicami DRSC.

2.2 Vodooskrba

Sistem javnega vodovodnega omrežja z nadzemnimi hidranti za potrebe požarnega varstva in sanitarne vode je znotraj območja že izgrajen. Vodovodni priključki za posamezne objekte se na obstoječi mestni vodovod izvedejo v skladu z določili upravljavca.

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 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

Z aspekta priključevanja predvidenega objekta na javno elektrodistribucijsko omrežje, je situacija nespremenjena.

Za napajanje Severno obrtno industrijske cone je z strani Elektro Maribor d.d. izdelana energetska študija št. M-12/04, katera obravnava izgradnjo 10 transformatorskih postaj, ter 20 kV kabelsko omrežje.

Trenutno je zgrajeno 4 transformatorskih postaj, kar zadostuje energetskih potrebah obstoječih odjemalcev.

Tehnične rešitve bodo izvedene na osnovi izdanih Smernic k spremembi ZN št. 3901-46/2015-4, ki jih je dne 20.11.2015 izdal Elektro Maribor d.d.

Napajanje predvidenega objekta na parceli 539/1 bo izvedeno na NN nivoju iz bližnje obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 Severna industrijska cona SIC-1 (t-755). Obstoječa TP 20/0,4 SIC-1 (t-755) je tipa TPRE-1 2x1000 kVA in ustreza napajalnih potrebah predvidenega območja.

Prav tako ustreza obstoječim in pričakovanim obtežbam novih odjemalcev na tem območju. Napajana je iz RTP Murska Sobota 110/20 kV izvod 20 kV KBV Severna industrijska cona. V primeru večje priključne moči, bo za predvideni objekt zgrajena lastna transformatorska postaja, z vključitvijo v obstoječa 20 kV kabelsko omrežje. Nova industrijska transformatorska postaja bo nadomeščala predvideno distribucijsko postajo TP 20/0,4 S.I.C.-9.

2.5 Energetika, ogrevanje

V skladu z določili veljavnega ZN je znotraj območja že izvedeno plinovodno omrežje. Predvidena je izvedba centralnega ogrevanja v posameznih objektih. Kot vir ogrevanja je možno uporabljati 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. Trase obstoječih koridorjev za telekomunikacije so prikazani v grafičnem delu. 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 prestativte 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 Plin

Znotraj obravnavanega območja poteka plinovodno omrežje. Predvidena je izvedba priključkov na mestno plinovodno omrežje v skladu s pogoji iz Smernic, ki jih je podal distributer, k predmetnemu prostorskemu aktu.

2.8 Javna higiena

Zbiranje odpadkov se uredi za vsak objekt posamezno ali za več objektov skupaj, znotraj predvidene gradbene parcele. Način odvoza in odlaganja se določi v skladu z odlokom o ravnanju z odpadki v Mestni občini Murska Sobota.

3.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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 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 IV. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (75 dB(A)) in nočne (65 dB(A)) 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 zaproseno 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).

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »Zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »Študija požarne varnosti« - v skladu s Pravilnikom o zasnovi in študiji požarne varnosti (Ur. l. RS, št. 12/13 in 49/13).

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

Območje leži delno znotraj poplavnega območja, zato je pri gradnji objektov potrebno upoštevati določila Smernic ARSO pridobljenih k predmetni spremembi ZN. Gradnja kleti ni predvidena.

Meteorne vode s prometnih površin se bodo odvajale preko lovilcev olj. Pri izvedbi vseh predvidenih posegov znotraj območja je potrebno upoštevati pogoje iz Smernic k predmetnemu OPPN, ki jih je podala Agencija RS za vode.

Območje ne leži na območju, kjer bi bila povečana ogroženost zaradi erozivnosti in plazovitosti.

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

Odstopanja od predvidenih maksimalnih tlorskih gabaritov so dovoljena za $\pm 2,00$ m v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo.

Odstopanja od gradbenih linij in druga večja odstopanja od grafičnih prilog so možna pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka z novo ustrezno strokovno podlago, ter si je pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja k projektom. Določbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

- 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.

3. člen

Ta sklep začne veljati z dnem objave v Uradnem listu RS, uporablja pa se od 1. 1. 2004 dalje.

Št. 002-09/03-01

Ljubno, dne 13. novembra 2003.

Županja
Občine Ljubno
Anka Rakun l. r.

MURSKA SOBOTA

398. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota

Na podlagi 12. člena in 175. člena in v povezavi s 17. do 34. členom zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in popr. št. 8/03) ter 17. člena statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/99, 52/01 in 76/02) je Mestni svet mestne občine Murska Sobota na seji dne 31. 7. 2003 sprejel

ODLOK

o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se v skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 14/02) sprejme zazidalni načrt za območje severne obrtne industrijske cone mesta Murska Sobota. Zazidalni načrt je izdelala ZEU – Družba za načrtovanje in inženiring d. o. o., Murska Sobota v januarju 2003, pod številko ZN-01/03-MS.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje tekstualne opise in grafične prikaze, ki se nanašajo na območje obravnave in opredeljujejo lego, namen, gabarite, oblikovanje in zmogljivost objektov, naprav in ureditev, vključno z okoljevarstvenimi ukrepi.

A) Tekstualni del obsega

1. Splošni del s prilogami

2. Izvleček iz planskega akta

3. Obrazložitev in utemeljitev zazidalnega načrta (s posebnim povzetkom za javnost) v naslednji vsebini:

– uvod, opredelitev problematike in namen ZN, strokovne podlage

– opis prostora, meje ureditvenega območja

– funkcija območja, predvidene ureditve

– opis prostorskih rešitev po posameznih področjih:

– urbanistična in arhitektonska zasnova

– zasnova ureditve zelenih površin

– vodnogospodarske ureditve in ukrepi

– varstvo naravne in kulturne dediščine

– ukrepi in ureditve za varovanje (delovnega)

okolja

– rešitve v zvezi z zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami

– varstvo kmetijskih zemljišč

– opis prometno-tehničnih rešitev

– opis ureditve komunalne, energetske in informacijske infrastrukture

– ocena stroškov izvedbe ZN

– etapnost izgradnje cone

– seznam parcel s podatki

– elementi za parcelacijo zemljišč.

4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

5. Spis postopka priprave in sprejemanja akta.

B) Grafični del obsega:

1. Izrez iz planskega dokumenta M 1:5000

2. Načrt parcel območja LN (obst. stanje) M 1:3000

3. Ureditvena situacija M 1:2000

4. Situacija komunalnih naprav M 1:2000

4/1. Situacija odvodnjavanja M 1:2000

4/2. Situacija elektro omrežja M 1:2000

5. Zakoličbena situacija M 1:2000

6/1-6/6. Parcelacijski načrti M 1:5000

7. Požarno varstvo (situacija) M 1:2000

8. Višinska regulacija (situacija) M 1:2000

8/1. Višinska regulacija – vzdolžni profili M 1:2000/200

8/2. Prečni profili M 1:200

9. Prometna situacija M 1:2000

10. Etapnost izvedbe M 10000

C) Program opremljanja zemljišč

II. OBSEG OBMOČJA UREDITVE

3. člen

Ureditveno območje zazidalnega načrta obravnava skrajno severo-vzhodne površine, s planskimi dokumenti, opredeljenega ureditvenega območja mesta Murska Sobota, v obsegu približno 52,5 ha zemljišč.

Zahodni rob območja predstavlja vzhodna parcelna meja cestnega sveta obstoječe regionalne ceste R 1-232 Murska Sobota – Martjanci (parc. št. 589), na severu je cona omejena s severno mejo melioracijskega jarka (parc. št. 600), istočasno predstavlja ta meja tudi mejo plansko opredeljenega ureditvenega območja mesta. Prav tako pa planska meja obrobja cono na vzhodu. Ta meja poteka v vzporedni liniji s katastrsko mejo s k. o. Noršinci v odmiku 100 m zahodno od nje ter tako poteka po zahodni meji parc. št. 547, doseže južno mejo melioracijskega jarka parc. št. 602 oziroma mejo s k. o. Murska Sobota, ki predstavlja nato južno mejo cone vse do vzhodne meje cestnega sveta regionalne ceste R 1 – 232.

Znotraj opisanih meja območje zazidalnega načrta zajema zemljišča naslednjih parcel (vse k. o. Nemčavci):

600, 542, 543, 541, 540, 539 (del), 538 (del), 537 (del), 561, 560, 602 (del), 556, 557, 558, 559, 554, 553, 551 (del), 550 (del), 552 (del), 549.

V obsegu z ZN predvidenih preureditev, se v območje ZN vključuje tudi parc. št. 589 (regionalna cesta) in eventualne širitve na zahodna robna območja (za prometne ureditve).

Izven meja cone bo potrebno zagotavljati zemljišča za potek komunalne, energetske, informacijske in prometne infrastrukture, ki bo na novo izgrajevana, zaradi normalnega funkcioniranja cone in istočasno tudi zaradi širših mestnih ter regionalnih potreb.

III. FUNKCIJA OBMOČJA IN PREDVIDENE UREDITVE

4. člen

Predvideni objekti

Območje zazidalnega načrta, opredeljeno v prejšnjem členu, je namenjeno izgradnji objektov za različne gospodarske dejavnosti in se ureja po fazah, ki so določene s kareji od juga proti severu.

– Območje 1. faze – južno od predvidene obvozne železniške proge, razdeljeno na dve podolžni vrsti ob eni servisni komunikaciji, ki ju infrastrukturni koridor daljnoveč nadalje deli na štiri možne gradbeno – funkcionalne kareje. Na območju je predvidena gradnja objektov pretežno obrtno-storitvene in proizvodne dejavnosti ter trgovsko-poslovnih funkcij v manjših gabariti.

– Območje 2. faze – severno od predvidene obvozne železniške proge, ki ga ena komunikacija deli na dve vrsti s po tremi gradbeno-funkcionalnimi kareji. Na območju je predvidena gradnja pretežno industrijsko-proizvodnih objektov ter izjemoma oskrbnih centrov, vse v velikih tlorisnih gabariti.

– Območje 3. faze – vzhodno od predvidene vzhodne obvoznice je namenjeno dejavnostim z manj pozidanimi površinami (šport, rekreacija, gostinstvo, turizem, prireditvene odprte in pokrite površine, transport, avtoport) in zelenim ureditvam.

5. člen

Območje javnih cest in koridorjev ostale infrastrukture. Zasnova izgradnje je prilagojena površinam, ki so namenjene prometni oskrbi cone, mirujočemu prometu s parkirišči, skupnim zelenim površinam ter obstoječi in predvideni cestni mreži širšega regionalnega pomena. Znotraj cone sta predvideni dve servisno – povezovalni cesti in bodoča vzhodna obvoznica, na zahodu pa se cona omejuje z obstoječo regionalno cesto R 1 – 232.

V smeri vzhod-zahod deli cono rezervat variantne trase obvozne glavne železniške proge Ormož–Hodoš.

Cono prečka obstoječi 35 KV daljnovod Murska Sobota – Mačkovci (skupaj z zaščitnim koridorjem).

V površinah, namenjenih prometnicam in zaščitnim koridorjem, bo umeščena tudi vsa ostala nadzemna in podzemna infrastruktura znotraj cone.

Za normalno funkcioniranje cone so predvidene tudi navezave infrastrukture tudi po posebnih koridorjih izven območja cone (vzhodna obvoznica, odvodni jarek, priključevanje kanalizacije, vodovoda, plinovoda, elektrike in telekomunikacijskih povezav).

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

6. člen

Za urbanistično oblikovanje veljajo naslednji pogoji:

– funkcionalno navezovanje in vklapljanje grajenih struktur ter prometnih in drugih infrastrukturnih navezav na sosednja območja, predvsem proti zahodu in proti jugu;

– prednostna delitev (parceliranje) med javnimi površinami in parcelami za pozidavo po karejih, podrejeno pa – glede na konkretne potrebe, delitev kompleksov namenjenih za gradnjo – po posameznih uporabnikih – pravokotno na osi dovoznih cest, oziroma javnih površin;

– dosledno spoštovanje ortogonalne zasnove cestnega omrežja ter grajenih struktur in ureditve – po regulacijskih linijah določenih v grafičnih prilogah;

– umeščanje skupnih infrastrukturnih naprav in napeljav v (praviloma javne) površine namenjene cestam in obcestnim ureditvam ter drugim koridorjem;

– upoštevanje gradbenih linij objektov na strani prometnic ter fleksibilnost tlorisnih gabaritov v notranjost posameznih karejev – do določenih maksimalnih dimenzij.

7. člen

Za arhitektonsko oblikovanje objektov veljajo naslednji pogoji:

– oblikovanje reprezentančnih (vhodnih) fasad in lociranja upravno-poslovnih delov objektov na ulični strani ter na definirani skupni gradbeno-regulacijski liniji;

– določenost maksimalnih tlorisnih gabaritov z velikostjo posameznih karejev: od določenih gradbenih linij (ob cestah)

do določenih minimalnih odmakov od meja v notranjost karejev;

– določenost višinskih gabaritov na območju 1. faze od P + 1 do P + 3 (trakt ob cesti nad terenom), na območju 2. faze pa do P + 2 (ob cesti). V notranjost karejev je dopuščena večja fleksibilnost. Gradnja kleti ni priporočljiva zaradi manj primernih hidrogeoloških pogojev;

– svoboda v izboru sodobnih in ekološko nespornih materialov z upoštevanjem estetsko zahtevnejših obcestnih fasad; izvedba streh je ravna, oziroma z minimalnim naklonom (največ do 15°);

– projektiranje objektov brez arhitektonskih ovir za telesno hendikepirane osebe.

8. člen

Za krajinsko oblikovanje območja veljajo naslednji pogoji:

– ohranjanje živic in naravnih zarasti na obrobjih cone ter znotraj cone na območjih, ki bodo zajete v ureditev v poznejših fazah,

– dosledno vzporedno urejanje predvidenih zelenic in drevoredov ob izgrajevanju novih prometnih in drugih javnih površin,

– urejanje posebnih zelenih površin ob rekultivaciji opuščene površine, ki ostajajo po rekonstrukciji regionalne ceste, na predvidenih nasipih viaduktov ter namensko opredeljenih ureditvah vzhodno od vzhodne obvoznice ipd. – vse po posebnih načrtih krajinske ureditve,

– urejanje zelenih površin znotraj parcel, ob njihovih robovih in predvsem na ulični strani – posameznih obveznih načrtih urejanje okolice v sklopu projektiranja objektov.

V. POGOJI ZA PROMETNO UREDITVE

9. člen

Cestno omrežje

Primarne tranzitne in napajalne ceste:

– obstoječa regionalna cesta R1-232 Murska Sobota – Martjanci – kjer se postopoma sedanji trikraki križišči (BTC – sever, Nemčavci – jug) rekonstruirajo v štirikraki in tako navežejo predvideni sekundarni prometnici iz cone na vzhodni strani. Ko bo to z prometnih razlogov utemeljeno, bosta ti križišči lahko preoblikovani v krožišči – najprej BTC sever, v končni fazi pa lahko tudi Nemčavci – jug. Rekonstruirana cesta bi v končni fazi bila na celotnem poteku do križišča Nemčavci – jug tripasovnica z naslednjim karakterističnim prečnim profilom:

– vozišče 3 x 3,25	= 9,75 m
– obojestranska kolesarska steza s hodnikom za pešce 2 x 2,55 m	= 5,10 m
– berma za hodnikom 2 x 0,30 m in več	= min. 0,60 m
Skupaj	= 15,45 m,

od križišča Nemčavci – jug proti severu bo cesta rekonstruirana v normalni profil:

– vozišče 2 x 3,25 m	= 6,50 m ter
– enostransko dvosmerno kolesarsko stezo (na vzhodni strani), skupaj s traktorsko stezo (v kolikor bo odsek od tu do Čarde moral trajno zadržati kategorizacijo reg. ceste I. reda, ker bi se vzhodna obvoznica, kot nadomestna regionalna cesta končala v tem križišču in ne nadaljevala do Čarde) s profilom	

– 1 x 4,00 m + bankini 2 x 0,50 m = 5,00 m

– predvidena vzhodna obvoznica, ki kot novogradnja po fazah nadomešča funkcijo obstoječe regionalne ceste R1-232 tako, da se na jugu navezuje, preko Panonske ulice – prej glavne ceste, po zgrajitvi avtoceste pa regionalne ceste, na bodoči »U sistem« obvoznici in po Bakovski ulici na avtocesto, na severu pa na »staro« R1-232 (preko predvidenih sekundarnih cest v coni): v prvi fazi v križišču BTC

– sever, v drugi fazi v križišču Nemčavci – jug in v svoji končni trasi pri Čardi v rekonstruiranem križišču R1-232 in R2-442. Vzhodna obvoznica ima isti karakteristični prečni profil kot z LN že predvidena in delno zgrajena južna zbirna cesta (isti »U sistem« obvoznice) to je:

- vozni pasovi $2 \times 3,25 \text{ m} = 6,50 \text{ m}$
- robni pasovi $2 \times 0,30 \text{ m} = 0,60 \text{ m}$
- bankine $2 \times 1,20 \text{ m} = 2,40 \text{ m}$
- skupaj $= 9,50 \text{ m} + \text{brežine}$
v naklonu
1:2 ali blažje

Podrobneje bo vzhodna obvoznica v celotnem poteku od ulice Pleše do navezave na R1-232 morala biti (vzporedno) obdelana v posebnem lokacijskem načrtu.

– na primarni cestni mreži je, zaradi prečkanja predvidene železniške obvozne proge, predvideno izvennivojsko prečkanje le-te z nadvozom obvoznice in še eno zavarovano nivojsko prečkanje na stari regionalni cesti R1-232

Dve sekundarni servisni cesti, ki prečno povezujejo obe primarni cesti (ki potekata v smeri sever – jug) v smeri vzhod – zahod in z njimi tvorijo križišča: na vzhodni obvoznici v začetnih fazah trikraka, v končni fazi štirikraka, na stari regionalni cesti pa na lokacijah obstoječih trikrakih, štirikraki križišči oziroma krožišči, ko bo to utemeljeno. Na te ceste se neposredno s svojimi dovozi navezujejo gospodarski kompleksi ob njih. Servisno povezovalne ceste preko industrijske cone imajo naslednji prečni profil:

- vozišče – $3 \times 3,25 \text{ m} = 9,75 \text{ m}$
(s tretjim pasom)
- obojestranska kolesarska steza s
hodnikom za pešce – $2 \times 2,55 \text{ m} = 5,10 \text{ m}$
- obojestranska zelenica z
drevoredom. $2 \times 1,50 \text{ m} = 3,00 \text{ m}$
- obojestransko parkirišče
(pr 2. in 3. cesti) – $2 \times 16,00 \text{ m} = 32,00 \text{ m}$
- zeleni pas pred ograjo
– $2 \times 1,00 \text{ m} = 2,00 \text{ m}$
- Skupaj (2. in 3. cesta) $= 51,85 \text{ m}$

10. člen

Kolesarski promet, hodniki za pešce ter parkirišča

Kolesarski promet se navezuje na obstoječe urejene ali predvidene steze z zahodne strani (iz BTC in Markišavske ulice ter iz Nemčavcev) in s severne strani (na predvideno ureditev do križišča Nemčavci – sever ob regionalni cesti in preko rekreacijskega centra Nemčavci za Martjance in Moravske Toplice). Znotraj cone so hodniki za pešce in kolesarje ob povezovalnih cestah na nivojih nad voziščem in obojestransko.

Parkirišča za goste in zaposlene so urejena na obeh straneh ob servisno-povezovalnih cestah med zelenico ob pločniku in ograjo parcel, oziroma pred objekti, praviloma kot pravokotno parkiranje v po dveh vrstah na vsaki strani, parkirišča se dodatno uredijo na za to prirejenih dodatnih skupnih površinah med posameznimi kareji tudi v smeri sever-jug in selektivno po potrebi, še znotraj samih kompleksov za pozidavo.

Na južnem koncu cone – ob vzhodni strani obvoznice, se uredi manjši avtoport za tovornjake in tovornjake – vlačilce za potrebe cone in v okviru špeditske – carinske dejavnosti, katere zametek je – v kompleksu BTC.

11. člen

Železnica

Preko cone je v skladu z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1/86, 41/87, 12/89, Uradni list RS, št. 36/90, 27/91, 72/95, 13/96, 11/99 in 4/2003) in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana SR

Slovenije (Uradni list SRS, št. 2/86, 41/87, 23/89, Uradni list RS, št. 72/95, 13/96, 11/99 in 4/03) ter na osnovi nekaterih že izdelanih strokovnih podlag (Študija izvedljivosti razvoja železniške proge Ormož–Murska Sobota–Puconci–v variantah; Projektivno podjetje SŽ Ljubljana v sodelovanju z ZEU – DNI d. o. o. Murska Sobota, junij 1999 in drugih), predvidena trasa poteka obvozne proge I. reda (predvsem za tovorni tranzitni promet) Ormož – Hodoš – Madžarska. Rezervat v ZN že prejucira eno od predlaganih variant, ki glede na pravokotno prečkanje cone in predvidene vzhodne obvoznice predstavlja najracionalnejšo rešitev.

Za obvozno progo bo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo pripravilo poseben lokacijski načrt, ki bo za progo dokončno relevanten, v tem ZN pa je določen rezervat s širino $2 \times 20 \text{ m}$ na vsako stran do parcelnih mej kompleksov (skupaj s komunalnima koridorjema na vsaki strani, oziroma najmanj $2 \times 10 \text{ m}$ od osi čistih površin namenjenih izključno železnici). Dokler z LN za železniško obvoznico mesta Murska Sobota niso definitivno znani pogoji trasiranja in potrebnih odmikov, ZN za cono določa najmanjši odmik objektov od osi proge (gradbene linije) na 40 m na vsako stran.

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO UREDITEV

12. člen

Vodovod

Splošni pogoji

Vsi stroški v zvezi s priklopom bremenijo investitorja.

Pri izdelavi projekta mora projektant upoštevati mnenja in navodila upravljavca vodovoda, glede izbire proizvajalca materialov, opreme, naprav itd.

Upravljavec si pridržuje pravico do sprememb tehničnih in finančnih pogojev, če bi bilo to potrebno.

K projektni dokumentaciji si mora investitor pridobiti soglasje upravljavca vodovoda.

Pridobiti si je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča čez katera bo potekala trasa vodovoda.

Tehnični pogoji

Izvede se priklop vodovoda v industrijsko cono s krožnim vodom iz obstoječega primarnega voda Murska Sobota–Moravske Toplice in Murska Sobota–Noršinci. V obrtno-industrijski coni se izvede hidrantno omrežje. Priklop vodovoda in hidrantno omrežje se izvede z ductil cevmi. Za posamezne porabnike se določijo merna mesta in montirajo vodomeri ustreznih dimenzij.

Na sekundarnem omrežju se lahko montirajo:

- a) notranji hidranti DN 50
- b) podzemni hidranti PH DN 50
- c) nadzemni hidranti NH DN 80 ali NH DN 100

Za navedeni objekt upravljavec zagotovi minimalni obratovalni tlak 1 bar .

Investitor si mora pridobiti ustrezna soglasja za navezavo na omrežje na podlagi znanih potreb porabe vode.

Trase vodovodov so razvidne iz grafičnih podlog.

13. člen

Kanalizacija

Splošni pogoji

Vsi stroški v zvezi s priklopom bremenijo investitorja.

Upravljavec si pridržuje pravico do sprememb tehničnih in finančnih pogojev iz soglasja. Investitor je dolžan plačevati kanalščino po veljavnem ceniku upravljavca. Pri izdelavi projekta mora projektant upoštevati mnenje in navodila upravljavca kanalizacije, glede izbire proizvajalca materialov, opreme, naprav itd.

Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča čez katera bo potekala trasa kanalizacije.

Tehnični pogoji

Kanalizacijski priključek se lahko izvede v odvodni kolektor iz Martjanec. Priključki se izvedejo s PVC in PE jaški.

Kanalizacija se izvede kot ločen sistem. Meteorna voda s strešnih, manipulativnih in parkirnih parkirišč se odvaja preko lovilcev olj v ustrezno dimenzionirane odvodne (po posebni zasnovi) jarke. Katastrski posnetki priključkov morajo biti evidentirani.

Čiščenje komunalnih odpadkov je urejeno na skupni centralni čistilni napravi Murska Sobota.

14. člen

Elektrika

Gradnja predvidenih objektov je pogojena (predvsem v območju 2. etape) s prestavitvijo oziroma kabliranjem 35 kV DV RTP Murska Sobota–Mačkovci.

Za vsak kompleks so predvidene lokacije transformatorskih postaj ustreznega tipa in moči.

Predvidena je gradnja 20 kV kabla iz RTP Murska Sobota za vključitev novih transformatorskih postaj v 20 kV kabelsko omrežje ter nizkonapetostni kabelski razvodi iz novih transformatorskih postaj do predvidenih objektov.

Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča čez katere bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov in dovozne poti do novih transformatorskih postaj.

Mestna občina Murska Sobota kot investitor prevzame vlogo koordinatorja ali določa pooblaščenca fizično ali pravno osebo za koordinacijo pri gradnji elektroenergetskih vodov in naprav oziroma njihovi prestatitvi.

15. člen

Javna razsvetljava

Uredi se javna razsvetljava ob predvidenih dovoznih cestah, kolesarskih stezah in na parkiriščih.

16. člen

Telekomunikacije

Potrebno je premestiti optične kable, ki potekajo na območju predvidenih objektov v skladu s tehnično dokumentacijo telekomunikacijskih vodov. Gradnja in premestitev telekomunikacijskih vodov je pogojena s sklenitvijo pogodbe o služnosti napeljave in pravice napeljave v skladu z zakonom o telekomunikacijah.

Trase omrežja so razvidne iz grafičnih prilog ZN.

17. člen

CATV

CATV omrežje poteka po koridorjih, ki so namenjeni za komunalne naprave ob telekomunikacijskih vodih.

18. člen

Plinifikacija

Znotraj območja se izvede plinovodno omrežje, kot je prikazano v grafičnem delu zazidalnega načrta. Po izgraditvi plinovodnega omrežja se morajo vse stavbe priključiti na to omrežje. Za to se predvideva posamezne ali skupne plinske kotlovnice.

19. člen

Odpadki

Zbiranje odpadkov se uredi za vsak objekt posamezno, znotraj posameznega objekta. Način odvoza in odlaganja se določi v skladu z odlokom o ravnanju z odpadki v Občini Murska Sobota.

VII. OKOLJEVARSTVENI IN DRUGI POGOJI ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE DELOVNEGA OKOLJA

20. člen

Vodnogospodarske ureditve in ukrepi

Komunalna infrastruktura mora biti nepropustno izvedena, tako da je zagotovljeno čiščenje in odvodnja vseh vrst odpadnih voda in s tem v optimalni meri zavarovani obstoječi

vodni viri. Le ti se morajo po potrebi evidentirati, ohraniti, sanirati ter preprečiti možnosti onesnaževanja.

Posegi v obstoječe površinske odvodnike morajo zagotavljati, po spremembah odtočnih razmer, zadostno varnost le teh ter preprečiti morebitne škode v smislu poplavljanja na vplivnem območju.

Odvodnja meteorne vode z območja cone se, preko ločene kanalizacije, odvaja v melioracijski jarek MJ-9 in Mejni jarek, v skladu s študijo Higre d.o.o. Maribor (št.: 448-X/03). Padavinske vode s parkirnih površin in cest ter drugih površin, kjer obstaja možnost onesnaženja z naftnimi derivati, je potrebno predhodno očistiti preko ustreznih oljnih lovilcev.

Sanacija vseh na novo odprtih in z dodatnimi posegi prizadetih površin je sestavni del načrtovanih posegov.

Sanitarno-komunalne in tehnološke odpadne vode se vodijo v obstoječi kolektor iz Martjanec z izlivom na centralno čistilno napravo mesta Murska Sobota, z eventualno potrebnim predhodnim čiščenjem glede na sestavo odplak.

21. člen

Varstvo pred požarom

Pri gradnji objektov se morajo glede odmikov in načina gradnje upoštevati predpisi s področja požarnega varstva. Graditi se mora z ognjevarnimi materiali oziroma v požarnovarnih konstrukcijah.

Dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik. Oskrba s požarno vodo se zagotovi preko predvidenega hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti.

22. člen

Varstvo zraka

Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati škodljivih emisij, ki bi onesnaževale zrak preko, z zakonodajo dovoljenih omejitev.

23. člen

Hrup

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.

24. člen

Tla, deponiranje viškov in dovoz potrebnih materialov

Humus se začasno deponira na ustrezna mesta za kasnejšo ureditev zelenic in ne sme biti predmet prometa. Dvoz potrebnih materialov se izvede v okviru ureditve posameznih gradbišč iz za to urejenih odzemnih mest (gramoznic).

25. člen

Varstvo naravne in kulturne dediščine

Na območju zazidalnega načrta ni objektov ali predelov pod varstvom naravne in kulturne dediščine.

26. člen

Režim urejanja začasnih kmetijskih zemljišč

Zemljišča, na katera se ne posega v prvih etapah izvajanja zazidalnega načrta, se ohranjajo v dosedanj rabi. Na teh zemljiščih se dopušča le še pripravljala dela za gradnje, oziroma druge posege v prostor predvidene s tem načrtom.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE ZN

27. člen

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več etapah tako, da se ob vsaki etapi predhodno pripravi in komunalno opremiti ter oskrbi s primarno infrastrukturo posamezno od treh območij, ki jih med seboj delijo koridorji glavnih (primarnih) prometnic.

– 1. etapo predstavlja južni del cone, ki obsega 12.67 ha površin in ga od severnega dela loči rezervat za železniško obvozno progo, od vzhodnega dela pa rezervat za vzhodno obvoznicco.

– 2. etapo predstavlja severni del cone, ki obsega 26.94 ha in ga od južnega dela loči rezervat za železniško obvozno progo, od vzhodnega dela pa rezervat za vzhodno obvoznicco.

– 3. etapo predstavlja vzhodni del cone, ki obsega 6,87 ha in ga od ostalega dela cone loči rezervat za vzhodno obvoznicco. V severni in južni del deli to območje še rezervat železniške obvozne proge.

Glede na konkretne potrebe in ob postopnem izgrajevanju primarnih prometnic je možno deliti etape tudi tako, da se južni del območja vzhodno od obvoznice (3. etape) že priključi k 1. etapi, severni del območja, vzhodno od obvoznice (3. etape) pa k 2. etapi.

Za zagotovitev normalne oskrbe cone s primarno infrastrukturo je potrebno (tudi izven območja cone) sočasno pripravljati in izgrajevati še sledeče objekte in naprave:

– v 1. etapi:

– za vzhodno obvoznicco – od konca južne zbirne ceste, ki se po lokacijskem načrtu (Uradni list RS, št. 9/00) začne od ulice Pleše pa do križišča z regionalno cesto R1-232 in R2-442 pri Čardi – pripraviti poseben lokacijski načrt, ki naj upošteva ta zazidalni načrt;

– elektroenergetski 20 kV oskrbni kablovod od RTP Murska Sobota do cone, vključno s potrebnim številom trafo postaj;

– vodooskrbni sistem od Noršinske ceste do cone, skupaj z navezavo na vod na Moravske Toplice;

– sistem odvodnje meteoritnih voda na osnovi predhodno pripravljenih študij.

– ter vse ostale potrebne priključke na primarne sisteme infrastrukture, ki potekajo ob ali preko same cone;

– v 2. etapi:

– mora biti že zgrajena vzhodna obvoznica skupaj z navezavo preko južne zbirne ceste (od Panonske ulice – križišča, na severu, na območju cone pa z izvennivojskim križanjem železniške obvozne proge (če bo do takrat načrtovana ali zgrajena) do severne povezovalno-servisne ceste preko cone (vključno z njo), do priključka v križišče Nemčavci-jug na obstoječo regionalno cesto, s čimer lahko prevzame nadomestno funkcijo stare regionalne ceste R1-232;

– v tej etapi se definitivno mora razčistiti trasa železniške obvozne proge s posebnim lokacijskim načrtom ter čas in pogoji njene izvedbe, vključno s potrebnimi prečkanji te proge – z regionalno (staro) cesto oziroma novo cestno vzhodno obvoznicco;

– dokončno kablirati 35 kV DV (Murska Sobota–Mačkovci) preko cone;

– vsi ostali priključki oziroma navezave na infrastrukturne sisteme – praviloma iz južnega dela cone;

– v 3. etapi:

– se uredita še oba cestna priključka na vzhodni del cone in navezava na vse ostale infrastrukturne naprave in objekte na ta del cone.

– Ne glede na opisano delitev etapne gradnje primarne infrastrukture, je možna gradnja v posameznih območjih faz, v kolikor je zagotovljena takšna infrastruktura, ki bo omogočala delovanje dela območja te faze. Za take posege morajo biti izdelane ustrezne strokovne podlage, ki se preučijo na pristojnem odboru za urbanizem, urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

28. člen

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji posegov v prostor in izvajalci zazidalnega načrta upoštevati:

– plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin,

– odpraviti v najkrajšem možnem času vse morebitne škodljive posledice zaradi gradnje,

– promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev,

– evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred pričetkom gradnje,

– zagotoviti zavarovanje gradbišča.

Pri izdelavi projektne in tehnične dokumentacije ter izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila zazidalnega načrta.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnično neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo, ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

X. TOLERANCE

29. člen

Dopustna odstopanja od predvidenih največjih tlorisnih gabaritov znašajo do 1/4 zmanjšanja tako določenih dimenzij v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo. Možna so tudi večja odstopanja od grafičnih prilog, pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka, z novo ustrezno strokovno podlago, pred izdajo gradbenega dovoljenja. Določbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.

XI. NADZOR

30. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled na upravi Mestne občine Murska Sobota.

32. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 35003-0062/2002

Murska Sobota, dne 31. julija 2003.

Župan

Mestne občine Murska Sobota
Anton Slavic l. r.

