

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 zmožljivost 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 daljnovoda 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 gabaritih.

– 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 gabaritih.

– 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 lociranje upravnno-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 odmikov 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 opučenih površin, 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 UREDITEV

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 zgraditvi 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« obvoznica) 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 povezujeta 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 špeditsko – carinske dejavnosti, katere zameetek 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 prejudicira 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 kanalizacijo 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 prestavitvi.

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 s 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.

Sanitarne-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 odpadkov.

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 požarno-varnih 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. Dovoz 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 dosednji 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 oprepi 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 obvoznicu.

– 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 obvoznicu.

– 3. etapo predstavlja vzhodni del cone, ki obsega 6,87 ha in ga od ostalega dela cone loči rezervat za vzhodno obvoznicu. 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 obvoznicu – 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 meteornih voda na osnovi predhodno pripravljene študije.
- 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 – krožišča, 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 obvoznicu;
- 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.

