osnutek - I. obravnava

Na podlagi 11. in 61. člena 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 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

O D L O K
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino Hofer ob Kroški ulici v Murski Soboti

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za trgovino Hofer ob Kroški cesti v Murski Soboti«, v nadaljevanju OPPN.
(2) OPPN je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor, pod številko projekta: 14-170, 2015.

2. člen
(vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se načrtuje prostorska ureditev območja. Znotraj ureditvenega območja se določijo pogoji glede posegov v obstoječe objekte in pogoji glede nadaljnjega razvoja območja.
Določijo se pogoji za gradnjo novih stavb, pogoji za izvedbo javne gospodarske infrastrukture ter pogoji za ureditev okolice stavb v okviru lastnih parcel.
(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka še grafični del in priloge.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen
(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z umestitvijo novega trgovskega objekta neposredno ob TC Hofer, dozidave TC Hofer. Predvidena ureditev obsega:
- gradnjo novega trgovskega objekta z nadstrešnicami,
- gradnjo dozidave TC Hofer,
- ureditev zunanjih utrjenih in zelenih površin,
- gradnjo, prestavitev ali ukinitev potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen
(območje OPPN)

(1) Območje OPPN zajema parcele št. 4241/4, 4245/4, 4246/4, 4247/6, 4248/6, vse k. o. Murska Sobota.
(2) Meja območja OPPN poteka na severu po meji parcele številka 5428, na zahodu po parceli številka 4240/4; na jugu delno po parceli številka 5427 in delno po parceli številka 5426; na vzhodu po parceli številka 5428 vse k. o. Murska Sobota.
(3) Velikost območja OPPN je 9778 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

(1) Območje se bo prometno napajalo iz obstoječe dostopne ceste in preko obstoječega uvozno izvoznega priključka ter preko manipulativnih površin na območju.
(2) Umesti se novi trgovski objekt na vzhodnem delu območja obdelave. Objekt je lahko razdeljen na več različnih uporabnikov in se lahko gradi v več fazah.
(3) Na vzhodni strani TC Hofer se umesti podaljšek obstoječega objekta.
(4) Uredi in prilagodi se pripadajoča zunanja ureditev.

6. člen
(opis prostorskih ureditev)

(1) Funkcionalna enota je kompletno območje obstoječega trgovskega objekta in predvidenih objektov z manipulativnimi in parkirnimi površinami. Funkcionalna enota 2 je območje novega trgovskega objekta.
(2) Na območju OPPN so predvidene sledeče ureditve:
- gradnja novega trgovskega objekta,
- dozidava obstoječega TC Hofer,
- gradnja in preureditev zunanjih površin,
- gradnja, rekonstrukcija in odstranitev komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture,
- ureditev parkirnih mest.

7. člen
(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti
gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Vrste dopustnih dejavnosti:
- trgovina in storitvena dejavnost,
- dejavnost priprave ter strežbe jedi in pijač,
- skladiščna dejavnost,
- poslovno proizvodna dejavnost,
- obrtna dejavnost,
- promet.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
- gradnja novih objektov,
- tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah,

- nadzidave in dozidave novih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, opredeljenih s tem odloku in dopustnih odstopanj, ki so opredeljeni v tem odloku,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne izboljšave za sodobnejše tehnologije,
- gradnja, rekonstrukcija in odstranitev objektov in naprav za potrebe komunale, energetike prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje zelenih površin,
- urejanje in vzdrževanje ter rekonstruiranje manipulativnih in prometnih površin,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitev oglasnih panojev, pilonov,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil tega odloka.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki so dopuščeni skladno z veljavnimi predpisi ter v določilu tega odloka:
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- gostinske stavbe,
- skladišča,
- obrtne stavbe,
- prometne ureditve, ceste
- poslovne in proizvodne stavbe,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijski komunikacijski vodi

(4) Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih virov energije.

(5) Dopustna je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

8. člen
(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

(1) Regulacijski elementi:
Posegi v prostor upoštevajo regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:
- regulacijska linija (RL) razmejuje površine v javni rabi, dostopne vsakomur pod enakimi pogoji, od površin v nejavni rabi,
- Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti vsaj z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti,

Objekt lahko presega gradbeno linijo le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, nastopne stopnice, vhodi, vetrolovi manjši izzidki. Za fasado, katere deli presegajo gradbeno linijo, veljajo naslednji pogoji:
- skupna dolžina vseh delov fasade, ki presegajo gradbeno linijo, ne sme biti daljša od 20% dolžine tlorisne projekcije celotne fasade ob gradbeni liniji,
- skrajna točka presegajočega dela objekta od gradbene linije , ne sme biti oddaljena več kot 3.0m,
- višina objektov (Ho) je zgornja kota stropne konstrukcije.

(2) Oblikovanje objektov
Pri oblikovanju novogradenj je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
- objekti se morajo držati navedenih regulacijskih elementov,
- objekti so lahko grajeni ali montažni,
- grajeni morajo biti iz trajnih materialov.

(3) Lega stavb je določena v karti »Tehnični elementi za zakoličenje novih gradbenih parcel in objektov«, kjer je s koordinatami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu natančno določena lega posameznih objektov in velikost ter lega posameznih parcel.

(4) Posebna merila in pogoji za oblikovanje objektov:

- lega posameznih stavb 1/1 je določena z gradbeno linijo, odstopanje je možno navznoter,
- tolerance tlorisnih dimenzij stavb so ±1,00m,
- največja dopustna višina objekta Ho = 7.00m, odstopanje je možno navzdol,
- objekti so etažnosti P,
- streha je ravna, zaključena z atiko,
- najmanjši odmiki objektov od parcelnih mej so 4,0m, v kolikor je odmik manjši, je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča,

(5) Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

V času trajanja OPPN so na vseh obstoječih objektih dovoljena investicijsko – vzdrževalna dela. Dovoljene so:

- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave v okviru gabaritov in pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v ureditvenem območju OPPN.

Spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje v ureditvenem območju OPPN.

Dopustne so tudi rušitve vseh obstoječih objektov. Po odstranitvi objekta se lahko na njihovem mestu postavi nov objekt pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v ureditvenem območju OPPN, skladno z veljavno zakonodajo.

9. člen
(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka.

(2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

Nezahtevni objekti:

- ograje,
- škarpe in podporni zidovi,
- pomožni infrastrukturni objekti,
- začasni objekti,
- objekt za oglaševanje.

Enostavni objekti:

- pomožni cestni objekti,
- pomožni energetski objekti,
- urbana oprema.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje umaknjeni v notranjost parcele min. 1,0m, na mejo parcele se lahko umestijo samo s soglasjem lastnika sosednje parcele.

(4) Postavitev ograj v območju križišč ne sme ovirati odvijanja prometa ali ovirati vzdrževanje infrastrukturnega omrežja. Ograje so lahko visoke max. 1,50m. Ograje so lahko mrežne, zidane ali lesene.

10. člen
(pogoji in usmeritve za urejanje odprtih površin)

(1) Območja utrjenih površin bodo predstavljala manipulativne in parkirne površine.

(2) Postavitev reklamnih tabel, totemov, informacijskih tabel in ostalega mora biti predvidena tako, da ne bo ovirala prometa in zmanjševala preglednosti pri vključevanju na in s površin območja obdelave.
(3) Ureditev prostih in zelenih površin je v smislu zapolnitve robov območja obdelave.
(4) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Vse površine morajo bit brez grajenih in komunikacijskih ovir.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen
(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi in interventnimi vozili.
(2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Vsi dostopni elementi morajo biti grajeni brez arhitekturnih ovir.

12. člen
(prometno omrežje)

(1) Ureditveno območje OPPN se napaja preko obstoječe ceste, preko obstoječega uvozno - izvoznega priključka.
(2) Mirujoči promet: Na območju ureditvenega območja OPPN so vsa parkirišča, ki so namenjena obiskovalcem urejena v okviru lastnih parcel. Vsako parkirno mesto je velikosti 2,70 x 5,00m. Parkirno mesto za invalide je veliko 3,50 x 5,00m.

13. člen
(parkirne površine, interventne poti, dostava)

(1) Na območju obdelave je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.
(2) Dostava in intervenca se vršita preko obstoječega uvozno – izvoznega priključka in preko utrjenih površin znotraj območja.

14. člen
(pešci in kolesarji)

(1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen in se odvija po manipulativnih površinah.
(2) Talne prometne označbe zagotavljajo varno gibanje znotraj območja obdelave.
(3) Ob objektih so predvidena odstavna mesta za kolesa.

15. člen
(skupne določbe glede komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja)

(1) Predvideni objekti bodo priključeni na obstoječo in projektirano komunalno in energetsko infrastrukturo. OPPN obravnava komunalne in energetske priključke do priključnega mesta na komunalno in energetsko infrastrukturo, četudi le ti segajo izven ureditvenega območja OPPN.

(2) Komunalni priključki so predvideni za vsak objekt v ureditvenem območju OPPN individualno.
Investitor si je dolžan pred izvedbo komunalne in energetske infrastrukture pridobiti projekte PGD in soglasja upravljavcev.
(3) Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu natančno določiti lego posameznih vodov.
(4) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega OPPN. Zaradi tega so dopustna odstopanja od rešitve v OPPN (trase, zasnove), ki so strokovno in ekonomsko utemeljena in se z njimi strinjajo posamezni upravljavci.
(5) Odstopanja pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem upravljavcev. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih in energetskih vodov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti.

16. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Na območju se nahaja obstoječe javno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno dopolniti in prilagoditi s predvidenim.
(2) Predvidena priključitev novega objekta se izvede iz primarnega voda v skladu s projektom št. 601/08. Zagotovi se minimalni obratovalni tlak 1,5bar.
(3) Vsi objekti morajo biti priključeni preko merilca vode , ki se nahaja v vodomernem jašku.
(4) Zagotovi se hidrantno omrežje na katerega se lahko navežejo hidranti: nadzemni NH DN 80, podzemni PH DN 80, notranji DN 50.

17. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(5) Na območju se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki ga je potrebno prilagoditi in dopolniti s predvidenim.
(6) Za celotno območje OPPN je potrebno zagotoviti ločeno odvajanje in čiščenje odpadnih in meteornih voda.
(7) Vse fekalne odpadne vode in onesnažene meteorne vode je potrebno navezati na obstoječo kanalizacijo in čistiti na CČN Murska Sobota.
(8) Meteorne odpadne vode se vodijo ločeno. Onesnažene padavinske vode je potrebno predhodno očistiti, padavinske vode iz streh se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov v ponikovalnice.
(9) Celotna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki veljajo ter predpisov s področja varstva okolja in ob upoštevanju smernic s področja upravljanja z vodami.

18. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju obdelave se nahaja obstoječe elektro energetsko omrežje, ki ga je potrebno prilagoditi in dopolniti s predvidenim.
(2) Na obravnavanem območju potekajo naslednji elektro energetski vodi:
- 20 kV kablovod SOBOTA AGROSERVIS – HOFER KROŠKA (k-533),
- 20 kV kablovod SOBOTA SCT – HOFER KROŠKA (K-288),
- Transformatorska postaja TP 20/0,4 kV SOBOTA HOFER KROŠKA (T-829).

(3) Pred načrtovanje in izvedbo se mora se mora izdelovalec dokumentacije seznaniti s točno lokacijo obstoječih vodov.
(4) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območju, je potrebno upoštevati vse veljavne pravilnike, normative in tipizacije.
(5) Na območju OPPN se nahaja obstoječa javna razsvetljava, ki je v lasti investitorja.

19. člen
(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV)

(1) Na območju obdelave se nahaja obstoječa kabelska kanalizacija, ki jo je potrebno prilagoditi in dopolniti s predvideno.
(2) Priključitev na kabelsko kanalizacijo ni obvezna.

20. člen
(plinovodno omrežje)

(1) Na območju obdelave se nahaja obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki ga je potrebno prilagoditi in dopolniti s predvidenim.
(2) Pred načrtovanje in izvedbo se mora se mora izdelovalec dokumentacije seznaniti s točno lokacijo obstoječih vodov.
(3) Pred izvedbo e potrebno vse podzemne vode ustrezno označiti in zaščititi v obsegu 2,0m pred in izza osi plinovodne cevi.

21. člen
(ogrevanje)

(1) Predvideni objekt se bo ogreval na zemeljski plin.
(2) Dopustna je uporaba vseh alternativnih virov ogrevanja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen
(kulturna dediščina)

(1) Pri načrtovanju in izvedbi načrtovane ureditve je potrebno upoštevati zahteve za celostno ohranjanje kulturne dediščine in načela trajnostnega razvoja.
(2) Območje obdelave se nahaja v območju registriranega arheološkega najdišča Murska Sobota: Arheološko najdišče Grofovsko I, EŠD 15541. Skladno z varstvenim režimom so bile že opravljene arheološke raziskave in je zemljišče sproščeno za gradnjo.
(3) Celotno območje, ki ga obravnava OPPN je bilo arheološko raziskano leta 2014, arheološke ostaline so bile v celoti odstranjene. Arheološko raziskavo je izvedel Pomurski muzej Murska Sobota, skladno z izdanim kulturno varstvenim soglasjem za raziskavo in odstranitev arheoloških ostalin Ministrstva za kulturo, št. 62240-132/2014/3 z dne 19. 05. 2014.
(4) Za izvedbo posegov v območje urejanja ni potrebno pridobivati kulturno varstvenega soglasja pristojnega organa in velja le splošen, z zakonom predpisan način ravnanja v primeru naključne najdbe arheološke ostaline.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

23. člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Med izvajanjem del na ureditvenem območju OPPN je potrebno upoštevati naslednje ukrepe:
- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materialov z območja urejanja na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del,
- prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med gradnjo.

(2) Vsi izpusti iz objekta (klimatski, ostali zračniki) naj se namestijo na strehe objektov (če je to mogoče) ali ob objektih. Vsi izpusti snovi v zrak morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(3) Prevozna sredstva naj bodo v stanju mirovanja na območju OPPN ugasnjena. Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varovanja zraka, tako, da ne bodo presežene posamezne dovoljene vrednosti.

24. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z veljavno zakonodajo s področja varstva pred hrupom se zagotovijo vsi potrebni ukrepi, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

(2) Pred začetkom urejanja območja OPPN, naj se pripravi načrt izvajanja del. Načrt mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem upoštevanju začasna obremenitev s hrupom na sprejemljivi ravni.

25. člen
(varstvo vodnih virov)

(1) Pri načrtovanju in opredelitvi posameznih dejavnosti je potrebno upoštevati določila vseh veljavnih predpisov s področja varstva voda.

(2) Pri urejanju območja se morajo uporabljati transportna sredstva, ki so brezhibna, stroji in naprave, ki so tehnično brezhibni. Pri urejanju prostora je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(3) Vozne in parkirne površine na gradbenih parcelah naj bodo izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjeni proti iztokom, ki naj bodo opremljeni s peskolovi in lovilniki olj.

(4) Nevarnih tekočin ni dovoljeno hraniti nad neutrjenimi površinami. Nevarne tekočine v objektih in nad utrjenimi površinami je treba hraniti nad lovilnimi posodami oziroma nad lovilniki razlitih tekočin. Morebitni nadzemni rezervoarji morajo biti izdelani, postavljeni in opremljeni tako, da je vedno in brez posebnih priprav mogoča kontrola tesnosti. Padavinske odpadne vode naj se prednostno odvajajo na ponikovanje, če je to možno.

(5) Padavinske odpadne vode, ki odtekajo z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, je treba speljati v ponikanje ali naravni odvodnik preko lovilca olj, ki ga je treba redno vzdrževati in po potrebi čistiti.

26. člen
(ohranjanje narave)

(1) Na obravnavanem območju ni zavarovanih območij narave, naravnih vrednot ali ekološko pomembnih območij, kot tudi ne območij Natura 2000.

(2) Skladno Zakonom o ohranjanju narave se na območju parkirišča predvidi zasaditev vsaj dvajsetih dreves in prav toliko grmovnic
(3) Za zasajanje se uporabijo avtohtone drevesne in grmovne vrste (beli gaber, hrast graden, enovrati glog, brogovita, dobrovita, trdoleska, rdeči dren).

27. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Odpadki se zbirajo na gradbenih parcelah objektov. Pri obratovanju objektov v ureditvenem območju OPPN bodo nastajali komunalni odpadki, ki se bodo zbirali v za to namenjenih posodah in jih bo odvažalo javno podjetje na mestno deponijo.
(2) Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dovoznih cestah. Investitorji objektov morajo na gradbeni parceli predvideti odjemno mesto tako, da bo mogoč dostop s komunalnimi vozili.
(3) Zbiranje, skladiščenje, prevoz in predelava odpadkov morajo biti izvedeni tako, da ni ogroženo človekovo zdravje in da niso uporabljeni postopki in metode, ki bi čezmerno obremenjevali okolje, zlasti pa:
- čezmerno obremeniti vode, zraka, tal,
- čezmerno obremenjevati s hrupom ali vonjavami,
- bistveno poslabšali življenjske razmere za živali in rastline ali
- škodljivo vplivati na krajino ali območja, zavarovana po predpisih o varstvu narave in predpisih o varstvu kulturne dediščine.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

28. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.
(2) Obravnavano območje se nahaja v območju VII. Stopnje potresne nevarnosti-. Projektni pospešek tal znaša 0,1g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje. Za objekt ni potrebna gradnja zaklonišča, potrebna je ojačitev prve plošče.
(3) Za primere razlitja nevarnih snovi(olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt hitrega ukrepanja. Možnost razlitja nevarnih snovi ase zmanjša ob upoštevanju naslednjih ukrepov:
- Nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije
- Nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
- Nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

29. člen
(varstvo pred požarom)

(1) V okviru varstva pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:
- intervencijske poti in površine
- požarna voda in hidrantno omrežje
- potrebni odmiki med objekti
- poti za evakuacijo.
(2) Intervencijske poti in površine

Vsa zemljišča v ureditvenem območju OPPN so v primeru požara dostopna po javnih dostopnih cestah. Uvozi na posamezne funkcionalne enote morajo ustrezati širinam in radiem glede na SIST DIN 14090.
Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090. Javne ceste in tudi notranje ceste so dovolj široke, da je na njih mogoče zagotoviti delovne površine.
Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 ton.

(3) Požarna voda in hidrantna mreža
V primeru požara se bo za gašenje požara uporabljala voda iz javnega vodovodnega omrežja, na katero se bo navezalo interno hidrantno omrežje. Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu s požarnimi predpisi. Intervencijske poti so vse javne dostopne poti na območju OPPN.

(4) Odmiki
Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za posamezno stavbo v ureditvenem območju OPPN v skladu s požarnimi predpisi.
V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev širitve na sosednje zemljišče.

30. člen
(varovanje tal)

(1) Parkirišča in manipulativne površine ter cestne površine je potrebno izvesti vodotesno tako, da ni možen iztok v podtalje. Kanalizacija in priključki, lovilci olj in maščob morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je potrebno upoštevati predpise s področja varovanja okolja.
(2) Z rodovitno prstjo tal, ki se odstrani z matične podloge, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti tako, da se ohranja njena plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje živice in mrtvice. Rodovitna zemlja se začasno odlaga na največ 1.2 m visoke nasipe.
(3) Površine, ki bodo med urejanjem območja OPPN razgaljene, je treba ponovno zasuti, površinsko komprimirati, humusirati in zatraviti, če na teh površinah ni predvidena zazidava (zelene površine).
(4) V primeru razlitja nevarnih snovi v času gradnje, naj se izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in z deponiranjem na ustrezno lokacijo.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

31. člen
(etapnost gradnje)

(1) Gradnja na območju OPPN se lahko izvaja etapno.
(2) Etapa predstavlja zaključeno funkcionalno enoto, vključno s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

32. člen
(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri izvedbi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri projektiranju ali izvedbi pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, okoljevarstvenega vidika.
(2) Spremembe ne smejo poslabšati okoljskih in prostorskih razmer in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom.

33. člen
(odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so dopustna odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledice natančnejše obdelave podatkov.
(2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno za postavitev strojne in tehnološke opreme.
(3) Dopustno je preoblikovanje parcel, združevanje in razdruževanje parcel.

XI. KONČNE DOLOČBE

34. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Murska Sobota, Kardoševa 2, Murska Sobota in na sedežu Upravne enote Murska Sobota, Kardoševa 2, Murska Sobota.

35. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-0005/20014-21(182)
Murska Sobota, dne __. _____

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek