

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

izsek iz gradiva

Naziv izvedbenega akta

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
TRGOVINO HOFER OB KROŠKI ULICI
V MURSKI SOBOTI**

Faza:

osnutek OPPN

Naročnik:

Hofer trgovina d.o.o.
Kranjska cesta 1
1225 Lukovica

Pripravljaivec:

Mestna občina Murska Sobota

Kardoševa ulica 2
9000 Murska Sobota

Izvajalec:

OSA arhitekti d. o. o.
arhitektura, urbanizem in storitve,
Strma ulica 13,
2000 Maribor

Odgovorni vodja izdelave
OPPN:

mag Špela Lesnik, univ.dipl.inž.arh.,
A 1426

III/3 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

3.1 Opis prostorske ureditve in planske podlage urejanja

Območje OPPN zajema parcele št. 4241/2, 4245/4, 4246/4, 4247/6, 4248/6 vse k. o. Murska Sobota. Območje obdelave se lahko v fazi izdelave akta spremeni.

3.2. Razlogi za izdelavo OPPN

V odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota je območje obdelave v območju, za katerega je predvidena izdelava novega OPPN.

Območje je v OPN opredeljeno kot zazidljivo območje. Spada v enoto urejanja prostora SO94, s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarska cona. 36. Člen OPN določa, da so v IG dopustne dejavnosti, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

3.2.1. IDENTIFIKACIJA IN ANALIZA PROBLEMOV NA PODLAGI DOSEDANJEGA RAZVOJA TER UGOTOVITVE NOVIH RAZVOJNIH POTREB, TEŽENJ IN RAZLIČNIH POBUD NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

3.2.1.1. Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture

Obstoječo grajeno strukturo smo inventarizirali na osnovi terenskega ogleda območja, topografskih kart, digitalne orto-foto karte, kartografske dokumentacije.

Morfologija obstoječe zazidave na območju:

- nizek višinski gabariti,
- trgovina TC Hofer.
-

3.2.1.2. Analiza in prikaz značilnosti naravnih danosti

Območje obravnave se nahaja v širšem urbaniziranem območju. Zelene površine so zgolj posamezna drevesa.

3.2.1.3. Inventarizacija površin glede na plansko rabo

Območje OPPN za del enote urejanja prostora SO94 se nahaja na skrajnem jugozahodnem delu izven strjenega naselja mesta Murska Sobota. Na južni strani je območje omejeno z regionalno cesto I. reda – 1396, na severni strani s poslovnim kompleksom Agroservis.

3.1.3.4. Inventarizacija površin glede na obstoječo namensko rabo

Namenska raba območja je IG – gospodarska cona.

3.2 Ureditveno območje

3.2.1. Meja območja

Območje obdelave obsega parcele št. 4241/4, 4245/4, 4246/4, 4247/6, 4248/6 vse k. o. Murska Sobota.

Meja območja obdelave poteka po robu parcel:

- J 5426, 5427
- Z 4240/4
- V 5428
- S 5428 vse k. o. Murska Sobota

3.3. Opis OPPN

Globalne usmeritve urbanističnega urejanja

Splošne usmeritve urbanističnega urejanja območja so razvidne iz grafični prilog, kakor tudi natančna lega in velikost območja obdelave.

3.4.1. Lokalne (podrobnejše) smernice urbanističnega urejanja

Podrobnejše smernice obravnavanega območja usmerjajo izdelavo podrobnejših prostorsko izvedbenih dokumentov z upoštevanjem planskih dokumentov.

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki izhaja iz obstoječe oz. izgrajene javne gospodarske infrastrukture,
- upoštevanje in vklapljanje obstoječih prostorskih danosti (naravnega in grajenega prostora),
- upoštevanje pretežne namenske rabe površin,
- upoštevanje morfologije obstoječe okoliške pozidave.

3.4.2. PODROBNEJŠE URBANISTIČNE USMERITVE ZA NAMENSKO RABO POVRŠIN

3.4.2.1. Nova grajena struktura

Območje obdelave se nahaja ob TC Hofer in je v lasti investitorja. Na območje se umesti dodatni trgovski objekt, ki predstavlja dve trgovini v enotnem volumnu v velikosti 24,00 x 50,00 m. Objekt je pritličen, z ravno streho zaključen z atiko. Postavljen je pravokotno na volumen obstoječega objekta TC Hofer. Višina objekta kakor zunanji izgled le tega je usklajen z obstoječim objektom.

3.3.4.3. Zelene površine

Na območju obdelave se nahaja TC Hofer, dodatni trgovski objekt in parkirne ter manipulativne površine. Rob območja obdelave se ozeleni z zelenicami in nizkimi grmovnicami.

3.5. INVENTARIZACIJA JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

3.5.1. Prometna infrastruktura

Za vsako stavbo mora biti zagotovljen dovoz in dostop z javne ceste, pri čemer je treba dovoze in dostope praviloma navezati na javne ceste nižje kategorije in preko teh na javne ceste višje kategorije. Objekt ne sme onemogočiti izgradnje dovozov do zemljišč, predvidenih za gradnjo.

Dostop in dovoz na območje obdelave ostane nespremenjen. Dovoz in dostop do predvidenega objekta je predviden preko obstoječih manipulativnih površin.

Mirujoči promet

Parkiranje za obstoječi objekt in predvideni objekt je urejeno na območju obdelave. Zagotovljeno je zadostno število parkirnih mest.

3.5.2. Komunalna in energetska infrastruktura

Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni. Stavbe je treba priključiti na komunalno in energetska omrežja.

Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav ter omrežja zvez.

Posamezni komunalni objekti in naprave, kot so transformatorske postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki, merilno reducirne postaje, ipd., (v kolikor se izkaže potreba po njih), morajo biti postavljeni tako, da niso vidno izpostavljeni, praviloma v sklopu katerega drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine.

Na območju urejanja je priključitev na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje obvezna, kjer je le to tehnično izvedljivo.

Energetski in telekomunikacijski vodi morajo biti izvedeni zemeljsko, prav tako vsi novi in sanirani priključki. Posegi v varstvenih pasovih navedenih omrežij in naprav so možni v skladu s predpisi o varovanju podzemnih voda in pod pogoji upravljavcev

Vodovod

Obstoječi vodovodni cevovod se nahaja v neposredni bližini območja obdelave, zato je potrebno v skladu s Pravilnikom za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema dosledno upoštevati odmike oz. pogoje. Za predvideni objekt se uredi nov priključek na vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca.

Natančnejše pogoje za priključitev predvidenih objektov poda upravljavec voda.

Kanalizacijsko omrežje

Objekt se priključi na javno kanalizacijo. Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno. Izpuščanje strupenih snovi v kanalizacijo in v podtalnico ni dovoljeno. Za to vrsto odplak se izvede ločeno zbiranje in odvoz strupenih snovi na posebno določeno mesto. Komunalnih odpadnih in industrijskih odpadnih voda ni dovoljeno odvajati v vodotoke. Vse meteorne vode je treba speljati v kanalizacijsko omrežje, v ponikovalnice ali v odprte jarke, meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.

Elektro energetska zasnova

Na obravnavanem območju je objekt, ki je priključen na NN elektro omrežje. Za predvideni objekt se izvede nov elektro NN priključek.

Natančne pogoje za izvedbo priključka poda upravljavec omrežja.

Ogrevanje

Objekt se bo ogreval na enak energent kot obstoječi TC Hofer.

Telekomunikacijsko in kabelsko razdelilno omrežje

Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega omrežja morajo biti zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Investitorji morajo zaprositi za izvedbo priključkov pri upravljavcu.

Na območju obdelave je potrebno v pločnikih oz. ob robu ulic cestišč do posameznih objektov predvideti nadaljnjo izgradnjo kabelskega omrežja s cevno kabelsko kanalizacijo, v katero se predvidi uvlačenje kablov.

3.6 REŠITVE, UKREPI IN USMERITVE ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

Na območju ni naravnih vrednot ali varovanih območij. Evidentirana je kulturna dediščina.

Varstvo voda

Natančni pogoji in omejitve pri gradnji se pridobijo s smernicami od upravljavca.

Varstvo podtalnice

Pri načrtovanju urejanja prostora, posegih v okolju in gradnji na vodovarstvenih območjih podzemnih voda, je poleg navedenega odloka o varstvenih pasovih potrebno upoštevati še vse zakonske

in podzakonske predpise s področja varovanja podzemnih voda.

Ob izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati projektne pogoje za gradnjo in vsa druga dela, s katerimi se spreminja prostor ter za obnovo oziroma gradnjo kanalizacije ali vodovodnega omrežja.

Varstvo pred hrupom

Za zagotavljanje varstva pred hrupom so posamezne površine glede na pretežno namensko rabo razvrščene v območja varstva pred hrupom ob smiselnem upoštevanju določb Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, Ur. l. RS 105/05.

Odpadki

Za področje ravnanja s komunalnimi odpadki je potrebno upoštevati določila, ki so lokalno urejena. ZLF mora biti locirana na javni površini in dostopna vozilom izvajalca.

Zbirna mesta komunalnih odpadkov morajo biti na gradbeni parceli locirana ob objektu, na utrjeni površini ter urejena skladno s predpisi. Odjemna mesta komunalnih odpadkov so locirana na prometno dostopnih površinah, določena tako, da ne ovirajo javnega prometa.

Varstvo zraka

Območje urejanja spada v območje onesnaženosti zraka v skladu s sklepom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev, svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Ur. list, št. 72/03). V izogib onesnaženju zraka se priporoča ogrevanje z ekološko neoporečnim gorivom: utekočinjen naftni plin, ekstra-lahko kurilno olje, alternativni viri ogrevanja.

Gradnja na območju lahko predstavlja vir onesnaženja zraka, zato je med njo potrebno upoštevati omilitvene ukrepe. Ti so predvsem uporaba gradbene mehanizacije in naprav, ki ustrezajo normam kakovosti, ustrezno nalaganje in čiščenje prevoznih sredstev, ko zapuščajo gradbišče in se vključujejo v promet, čiščenje javnih prometnih površin, prekrivanje deponij, prekrivanje transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala.

Varstvo tal

Pri gradnji objektov je potrebno humus odgrniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč. Pri posegih na kmetijska zemljišča mora podati usmeritev za to pristojna kmetijska svetovalna služba.

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

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom morajo biti zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Za objekte, ki so določeni v Pravilniku o študiji požarne varnosti, se mora v sklopu projektne dokumentacije PGD izdelati študija požarne varnosti. Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.

Skladno z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS, št. 57/96) objekt ne spada med objekte za katere je potrebna gradnja zaklonišča. Predvidi se ojačitev prve plošče.

2. Intervencijske poti in površine

Na območju je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Dovozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dovozna pot v območje je zagotovljena z lokalne ceste.

3. Hidrantno omrežje

Za gašenje požara mora biti v območju načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekt gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. Zasnova notranje hidrantne mreže v kolikor je potrebna mora biti izvedena skladno z Študijo ali zasnovo požarne varnosti.

4. Varstvo pred potresom

Predvideni objekt mora biti načrtovan potresno varno in mora biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Objekt mora biti načrtovan varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Območje se nahaja v 7. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

5. Možnost izlitja nevarnih snovi

Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico.

6. 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 z veljavnimi požarnimi predpisi.

Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara iz objekta na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji, ki se izdelava v sklopu izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev njegove širitve na sosednje zemljišče.

Varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij

Pri načrtovanju prostora in posegov na obravnavanem območju je potrebno upoštevati vsa določila, ki za območje veljajo. Izkopi niso dovoljeni, če niso izdelani več kot 2m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Vse objekte je obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne vode in predhodno prečiščene tehnološke ter padavinske vode, skladno z Uredbo o emisiji snovi

in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. L. RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009) in v skladu s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda. Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno upoštevati Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (Ur. L. RS, št. 88/2011).

Čiste padavinske vode s streh se ponikajo. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z zgoraj navedeno Uredbo. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1m nad najvišjo gladino podzemne vode.

3.8 PARCELACIJA

Površine se delijo na:

- gradbene parcele,
- parcele javne gospodarske infrastrukture.

3.9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izgradnja območja je možna v več fazah. Faze niso v naprej določene.