



RATING ATELJE ZA PROJEKTIRANJE IN INŽENIRING
RATNIK OTO s.p.,

Šercerjevo naselje 18

9000 Murska Sobota

tel./fax (02) 535 – 1670, E-mail OTO.RATNIK@SIOL.NET, WWW.RATING-SP.SI

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA GOSPODARSKO CONO
V ČERNELAVCIH ZA OBMOČJE ČE 5**

obrazložitev prostorskega načrtovalca
za II. obravnavo

OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU IN OBJEKTIH

1.0 Splošno

"Občinski podrobni prostorski načrt za gospodarsko cono v Černelavcih za območje ČE 5" (v nadaljevanju OPPN) bo izdelan v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu (OPN) Mestne občine Murska Sobota (Ur. list RS št. 63/2014). Predmetno območje je opredeljeno kot zazidljivo.

Območje OPPN spada med enote, ki se urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Omenjena enota se imenuje ČE 5, zemljišča v tej enoti so namenjena za gospodarsko dejavnost - IG oz. pretežno za gospodarsko cono brez večjih industrijskih objektov. Objekte se oblikuje v manjše enote, višine objektov pa je do P+2. Upošteva se faktor zazidanosti 0,6.

V naravi so to gozdne površine. Teren je raven.

Pobudo za izdelavo OPPN je podalo podjetje ROTO GROUP, PODJETJE ZA PREDELAVO IN TRŽENJE d.o.o., GORIČKA ULICA 150, ČERNELAVCI, 9000 M. SOBOTA.

2.0 Območje obdelave

OPPN obravnava območje parcel št. 1381/1, 1381/2, 1383, 1384/2 in 1385/2 vse k.o. Černelavci lastnika ROTO GROUP d.o.o., Gorička ulica 150, Černelavci, Murska Sobota ter parcele št. 1386/2 k.o. Černelavci lastnice Irma Banfi, Veščica 030, Murska Sobota.

Območje izven meje OPPN, kjer so načrtovane ureditve gospodarske javne infrastrukture, obsegajo parcele 1379/11, 1379/10, 1377/1, 1384/1, 1386/1, 1370 vse k.o. Černelavci.

3.0 Obstoječe stanje

Območje OPPN meri cca 3,60 ha. Zajema nepozidana zemljišča, ki mejijo zahodno na občinsko cesto LC 269020 Černelavci - Predanovci, severno na obstoječi pozidani kompleks podjetja ROTO in INOKS, vzhodno na reko Ledavo ter južno na gozd. Teren je ravninski.

Območje OPPN leži ob občinski cesti LC 269020 Černelavci - Predanovci, na katero bo navezana.

Širše območje je komunalno urejeno, naprave potekajo ob občinski cesti LC 269020 Černelavci - Predanovci (vodovod, kanalizacija, elektrika, telefon, plin).

Območje OPPN je možno navezati na obstoječo komunalno infrastrukturo pod pogoji upravljalcev le-teh.

4.0 Predvidena ureditev

4.1 Obseg območja

Predvidena ureditev:

-	površina OPPN	cca 3,6 ha
-	Število objektov znotraj OPPN:	10 kom
-	Tlorisna velikost vseh objektov skupaj:	9640 m ²
-	Etažnost:	PRITLIČJE
-	Višina venca objektov (spodnji rob atike)	maksimalna 10m
-	Število kapi, naklon strehe:	ENO ali DVO KAPNICA, naklon 1 - 20°
-	Parkirnih mest za osebna vozila za zaposlene:	124 kom
-	Priključek na obstoječo komunikacijo – občinsko cesto LC 269020 Černelavci - Predanovci	

Koeficient zazidanosti znaša:

<u>Vsi objekti skupaj</u>	<u>0,96 ha</u>	
Površina OPPN	3,60 ha	= 0,27 ≤ 0,6 (zahteva OPN)

4.2 Dejavnosti:

Dejavnost - klasifikacija po CC-SI:

125: INDUSTRIJSKE STAVBE IN SKLADIŠČA

sem spadajo:

12510: stavbe za proizvodnjo, kot so tovarne, delavnice, montažne hale in podobne delavnice,

12520: pokrite skladiščne površine.

5.0 Infrastruktura

Vsi predvideni objekti (stavbe) se morajo priključiti na kanalizacijsko, vodovodno in električno omrežje ter imeti dostop do javne ceste.

Infrastrukturalna ureditev se izvede na podlagi smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora. Infrastrukturalni vodi predmetnega območja se navežejo na bližnjo, že urejeno komunalno infrastrukturo. Novi komunalni vodi se vodijo v zemlji ter večji del v cestnem telesu. Obenem se uredijo tudi priključki. Vsa komunalna infrastrukturalna se mora urediti pred dokončno ureditvijo cestišča. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom, če to ni mogoče, se mora izvesti predpisane zaščite.

Promet

Cestno omrežje:

Obstoječe cestno omrežje sestavljajo občinska cest LC 269020 Černelavci - Predanovci z kolesarsko in peš stezo.

Cestni priključek območja OPPN mora omogočiti uvoz in izvoz levo in desno vsem vrstam vozil. Dostopnost do posameznih objektov je urejena z notranjim prometnim režimom.

Peš in kolesarski promet:

Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen ob lokalni cesti. Znotraj OPPN ni predvidena izvedba kolesarske in peš steze.

Mirujoči promet:

Znotraj OPPN je predvidena lokalna cestna mreža, na katero bodo priključeni objekti ter skladiščne površine. Cestna mreža bo namenjena internemu prometu. Notranje cestno omrežje se uredi brez prašno z asfaltom, s tlakovci ali travnimi proščami.

Parkirne in prometne površine morajo biti urejene protiprašno (asfaltirane, tlakovane). Predvideno je 124 parkirnih mest za lastno uporabo.

Kanalizacija

Na širšem območju se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Znotraj OPPN je predvidena izgradnja ločenega kanalizacijskega sistema in sicer:

- komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne iz predvidenih objektov se mora odvajati v obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se v nadaljevanju priključi na mestno čistilno napravo, Tehnološke odpadne se pred izpustom v kanalizacijsko omrežje mora očisti v ustreznih napravah,

- Padavinske vode se vodijo in zbirajo ločeno. Onesnažene padavinske vode je potrebno predhodno očistiti, padavinske vode iz streh se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov v ponikalna polja ali ponikalnice. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva parkirnih in manipulativnih površin ter dimenzionirane na podlagi hidrogeološkega poročila ter izvedene v skladu z veljavo zakonodajo.

Vodovod in hidrantno omrežje

Na širšem območju se nahaja obstoječe vodovodno omrežje.

Na območju OPPN je predvidena zgraditev sistema krožnega vodovoda min. Ø110 s hidrantnim omrežjem s priključitvijo na obstoječi mestni vodovod. Upravljalca zagotovi minimalni pretok 10l/s.

Elektrika

Na širšem območju se nahaja visokonapetostno elektroenergetsko (VN) omrežje.

Za oskrbo območja OPPN z električno energijo se zgradi ustrezno dimenzionirana transformatorska postaja (TP) ter priključek na obstoječe VN elektroenergetsko omrežje. Vsi

posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljalca elektroenergetskega omrežja.

Plinovod

Na širšem območju se nahaja obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje v upravljanju Mestnih plinovodov d.o.o. Območje OPPN se lahko naveže na obstoječe plinovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

Informacijsko omrežje

Vodi informacijskega sistema (telefonski vodi, vodi kabelske televizije in drugi informacijski vodi) se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje. Vodi informacijskega sistema se vodijo skupno v posebnih ceveh.

Ogrevanje

Predvideni objekti se bodo ogrevali na zemeljski plin. Dopustna je tudi uporaba vseh alternativnih virov ogrevanja.

6.0 Kulturna dediščina

Na območju OPPN ni vrednot pomembnih iz področja varovanja kulturne dediščine.

7.0 Varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

Varstvo zraka

Območje OPPN spada v območje namenjeno proizvodnim dejavnostim (IG).

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise. Upravljavca je sam dolžan poskrbeti za meritve emisij v zrak in po potrebi izvajati ustrezno zaščito in sanacijo..

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN spada v območje namenjeno proizvodnim dejavnostim (I).

Na območju poselitve se za območja proizvodnih dejavnosti določa IV. stopnja varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Varstvo vodnih virov

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

Kanalizacijski sistem vseh vrst odpadnih vod mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi. Izvesti je treba preizkus tesnosti v skladu z veljavnim standardom EN 1610.

Padavinske vode, ki odtekajo s streh se, po mehanskem čiščenju (peskolovi), lahko zbirajo v zbiralnikih deževnice oziroma, jih je treba odvajati posredno v podzemne vode (ponikalnice ali razpršeno odvajanje – na teren ali po odvodnih in ponikalnih jarkih).

Padavinske odpadne vode, ki odtekajo z utrjenih površin (parkirišča, dovozne ceste, okolica objektov), očiščene v skladu z zakonodajo, se lahko odvajajo v vode na enak način kot strešnica.

Komunalne in predhodno ustrezno očiščene industrijske odpadne vode se morajo odvajati v javno kanalizacijsko omrežje in čistiti na centralni komunalni čistilni napravi Murska Sobota.

Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, morajo biti izvedene tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali v tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija itd.). Predvidena mora biti vgraditev standardiziranih lovilcev olj (povsod, kjer vgraditev lovilca olj zahtevajo predpisi s področja varstva okolja).

Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Ravnanje z odpadki

Zbiranje odpadkov poteka ločeno. Prostor za ločeno zbiranje odpadkov se uredi na utrjeni površini, dovoljeno ga je ograditi in nadkriti. Urejen mora biti tako, da omogoča neoviran dostop komunalnih vozil. Velikost prostora za ločeno zbiranje odpadkov oziroma odjemnega mesta je odvisna od velikosti in števila zabojnikov.

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

8.0 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.

Obravnava območja spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednja.

Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- ustreznimi zagotovitvami potrebnih odmkov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- zagotovitvijo virov vode in naprav za gašenje ter neoviran in varen dovoz, dostop in delovne površine za intervencijska vozila.

Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljalavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.

9.0 Etapnost

Gradnja v območju OPPN se lahko izvaja etapno, in sicer:

- za posamezne objekte ali skupine objektov in
- za cestne priključke na obstoječe oziroma načrtovane prometne površine.

Etapna objekta oziroma skupine objektov predstavlja zaključeno funkcionalno celoto, vključno z ureditvijo pripadajočih zunanjih utrjenih in zelenih površin. Le-ta mora biti zgrajena tako, da omogoča neodvisno nadaljevanje gradnje naslednjih etap.

Predvidena gospodarska cona se prometno navezuje na občinsko cesto LC 269020 Černelavci - Predanovci. Cestni priključek omogoča uvoz in izvoz levo in desno.

Pripadajoče komunalne, energetske in druge infrastrukturne ureditve je potrebno izvesti v eni etapi.