

INVESTITOR:

GMT d.o.o.
Cvetkova ulica 34
9000 Murska Sobota

NALOGA:

**SPREMEMBA ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA PROIZVODNO-SERVISNO CONO
»NORŠINSKA«
(SKLADIŠČNO-LOGISTIČNI CENTER)**

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

IZDELAL:



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:
U12-15, Murska Sobota, september 2015

SPREJEL:
MESTNI SVET MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

DATUM SPREJEMA:

OBJAVLJENO:
Uradni list RS, _____ dne _____

Izvod:1 2 3 4

1.0 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

S predmetno spremembo zazidalnega načrta se znotraj območja, ki ga ureja veljaven prostorski akt, v glavnem spreminjajo le pogoji glede velikosti in postavitve predvidenih objektov. Vsi ostali pogoji urejanja, ki so bili določeni z veljavnim prostorskim aktom ostajajo v glavnem nespremenjeni (urbanistično oblikovanje območja, oblikovanje objektov, izvedba komunalnih priključkov, varovanje narave, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami).

Do spremembe veljavnega prostorskega akta je prišlo zaradi umestitve predvidenega skladiščno-logističnega centra znotraj obravnavanega območja. Obravnavani objekt je bil predviden že s prvotnim zazidalnim načrtom, s predmetno spremembo se predvideva le sprememba gabarita objekta.

2.0 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

Obravnavano območje proizvodno - servisne cone "Noršinska" v Murski Soboti, se ureja z zazidalnim načrtom, sprejetim z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za proizvodno - servisno cono "Noršinska" (Ur.l., št. 16/03).

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 SO118/1, s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarska cona. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu.

Analiza obstoječega stanja

Del ureditev znotraj območja proizvodno-servisne cone je že realiziran. Med drugimi tudi objekti na parcelah, ki so v lasti naročnika spremembe prostorskega akta. Kompleks zajema parcele lastnika in se nahaja na severni strani Noršinske ulice v Murski Soboti. Okvirno bodo zajete parcele številka 5390/1, 5390/2, 5391, 5392, 5393, 5394, 5395, 5396, 5397, 5423 in 5424 vse k.o. Murska Sobota.

Obravnavani kompleks obstoječih objektov je bil zgrajen kot sedež gradbenega podjetja. Znotraj kompleksa stoji dvonadstropna (P+2) poslovno upravna stavba, pomožni objekt, v katerem so socialni prostori za delavce, avtomehanična delavnica in skladišča, ter objekt železokrivnice.

Izveden je cestni priključek na Noršinsko cesto, ter vsi priključki na javne komunalne naprave (kanalizacija, vodovod, n.n. el priključek, telekomunikacijski priključek).

3.0 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

Dejavnosti predvidene z veljavnim ZN ostajajo nespremenjene. Območje je namenjeno predvsem gradnji objektov namenjenih proizvodnim in storitvenim dejavnostim ter spremljajočih objektov (upravni, poslovni, skladiščni,...).

V ta namen je predvidena gradnja proizvodnih, upravnih (poslovnih) in skladiščnih objektov.

Investitorji za večji del predvidenih objektov v naprej niso znani, zato tudi ni možno natančno opredeliti vsebin posameznih objektov.

S spremembo lastništva obravnavanih parcel znotraj območja je predvidena tudi sprememba namembnosti kompleksa in s tem tudi namembnost objektov znotraj kompleksa. Znotraj kompleksa je predvidena ureditev skladiščno logističnega centra podjetja »GMT«. V ta namen se predvideva sprememba namembnosti obstoječega

pomožnega objekta in železokrivnice, ter postavitev novega montažnega objekta, ki bo povezal ta dva obstoječa objekta v funkcionalno celoto, ki bo služila kot skladiščno - logistični center. Obstoječa poslovno upravna stavba se ne spreminja.

Predvidene ureditve predstavljajo, glede velikosti in postavitve gabaritov, takšno odstopanje od določil veljavnega prostorskega akta, da jih na podlagi veljavnega zazidalnega načrta ni možno izvesti.

Zato se je pristopilo k predmetni spremembi obstoječega zazidalnega načrta.

3.1 Predvidene dejavnosti

S predmetno spremembo prostorske akta se znotraj obravnavanega območja predvideva ureditev skladiščno – logističnega centra. Poleg obstoječih upravnih in poslovnih prostorov se v ta namen predvideva gradnja večjega skladiščnega objekta, ki bo služil kot centralno skladišče namenjeno predvsem skladiščenju rezervnih avtomobilskih delov, ter motornih olj in maziv.

Kapaciteta predvidenega skladišča bo znašala max. 3000 t motornih olj in drugih maziv. Predvidene količine skladiščenih olj in maziv ne presegajo količin za katere je potrebna izdelava »Presoje vplivov na okolje« na podlagi »Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur.l. RS št. 51/14)«. Na podlagi določil Uredbe je meja za izvedbo PVO 200.000 t, za izvedbo predhodnega postopka pa je meja 50.000 t.

Prav tako znotraj predvidenega kompleksa ni predvidenih nobenih dejavnosti, ki bi pomenile bistveno povečanje emisij, kot so določene z »Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja« (Ur.l. RS št. 31/2007) ter »Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo« (Ur.l. RS št. 47/2005).

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

3.2 Predvidene ureditve

Predvidena je gradnja montažnega objekta, ki bo povezal obstoječa objekta na parceli. Objekt bo zgrajen v različnih višinah, glede na namembnost posameznega dela objekta. Del objekta, v katerem se bo izvedlo avtomatizirano visokoregalno skladišče, bo zgrajen do višine 25 m od terena.

Objekt bo zgrajen v nadaljevanju obstoječe pozidave in se bo navezoval na obstoječo interno dovozno cesto. Poleg obstoječega cestnega priključka na Noršinsko cesto, se predvideva ureditev dodatnega cestnega priključka za potrebe dostopa tovornih vozil do skladiščnega objekta. Manipulacijske površine ob skladiščnem objektu bodo poglobljene, predvideni dovoz do skladiščnega objekta se izvede preko dovozne ceste v naklonu.

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.

Javna površina bo ostaja občinska cesta, ki poteka na jugu območja 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.

Način predvidene zazidave upošteva :

- a) obstoječe stanje
 - obstoječa parcelacija;
 - obstoječe ceste in dovozi;
 - upoštevanje obstoječih komunalnih naprav in koridorjev.
- b) smernice podane s strani naročnika prostorskega načrta
 - upoštewane so smernice, ki jih je posredoval naročnik glede zahtev po posameznih vsebinah.
- c) ustrezne bivalne in delovne pogoje
 - odmiki med posameznimi objekti, ki omogočajo primerno osončenje v vseh letnih časih;
 - ločenost posameznih delov glede na predvideno dejavnost.
 - odmiki, ki zagotavljajo nemoteno proizvodno in poslovno dejavnost.
- d) Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Sestavni del podrobnega prostorskega načrta je zaščita pred naravnimi in drugimi nesrečami. Celotno območje je zasnovano tako, da se nevarnost naravnih in drugih nesreč ne bo bistveno povečala.

e) Varstvo okolja

Predvideni posegi v prostor so zasnovani tako, da bi bili negativni vplivi na okolje čim manjši.

Krajsko 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 tlorisni 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

Infrastrukturne ureditve se bodo izvedle v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb. Območje je že komunalno navezано na obstoječe komunalne sisteme, ki potekajo mimo območja. Predvidena je priključitev objektov na javni kanalizacijski sistem, vodovodno omrežje, plinovod, telekomunikacijsko omrežje.

S predvideno spremembo se ne bodo bistveno povečale potrebne kapacitete komunalnih priključkov. Komunalni priključki območja so že izvedeni in ostajajo nespremenjeni. Zaradi gradnje novega objekta bo na obravnavanih parcelah potrebno prestaviti nekatere interne komunalne vode.

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

4.1 Promet

Obravnavana proizvodno-servisna cona se prometno navezuje na lokalno cesto Murska Sobota – Noršinci. Dovozi, do posameznih parcel, se uredijo s priključki neposredno na lokalno cesto.

Znotraj območja se izvede ustrezno število parkirnih mest za obiskovalce in zaposlene. Parkirišča za zaposlene in obiskovalce posameznih objektov se bodo uredila znotraj posameznih parcel, na katerih stojijo objekti. Število parkirišč ob posameznem objektu se določi v skladu z namembnostjo objekta.

Ceste se uredijo po trasah, kot je prikazano v grafičnih prilogah in pod pogoji pridobljenih soglasij pristojnih služb k zazidalnemu načrtu.

4.2 Energetika

ELEKTRIKA

Za zagotovitev predvidenih priključnih moči je bila znotraj območja predvidena izgradnja dveh novih transformatorskih postaj. Od teh je ena TP že izgrajena. Predvideni TP se bosta priključili na predvideni 20kV kablovod, ki se bo zgradil od RTP 110/20 (ki leži jugozahodno od obravnavanega območja) do TP »Zbirališče živalskih odpadkov«.

Predvideni objekti se zgradijo z odmikom min. 5 m od obstoječih daljnovodov (v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo od 1 kV do 400 kV, Ur. l. SFRJ 65/88).

Znotraj območja bo potrebno (do predvidenih porabnikov) zgraditi še razdelilno nizkonapetostno kabelsko omrežje, ki bo potekalo ob načrtovanih cestah. Predvidena je izvedba javne razsvetljave ob dovoznih cestah in na parkiriščih.

Predvidene ureditve se izvedejo pod pogoji upravljavca (Javno podjetje Elektro Maribor).

OGREVANJE, PLINOVODNO OMREŽJE

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

Za posamezne stavbe ali povezane skupine stavb se grade kotlovnice, ki kot kurilni medij praviloma uporabljajo plin iz mestnega plinovoda. Kot vir ogrevanja je možno uporabljati tudi katerega izmed alternativnih virov ogrevanja (toplotne črpalke, sončni kolektorji,...).

4.3 Kanalizacijsko omrežje

Predvidena je izgradnja ločenega kanalizacijskega sistema. Fekalni vodi se priključijo na predvideno kanalizacijsko omrežje.

Meteorne vode se zbirajo in odvajajo v površinski odvodnik, ki poteka severno od območja. Za zmanjšanje hipnih pretokov je potrebno znotraj posameznih parcel izgraditi sisteme za zadrževanje padavinske vode. Meteorne vode s cest, parkirišč in manipulativnih površin se morajo v ponikovalnice voditi preko lovilcev olj.

Morebitne industrijske odpadne vode je potrebno pred izpustom v mestni kanalizacijski sistem ustrezno očistiti.

4.4 Vodovod

Predvidena je dograditev obstoječega sistema javnega vodovodnega omrežja z nadzemnimi hidranti za potrebe požarnega varstva in sanitarne vode, v skladu z določili upravljavca.

4.5 Informacijski vodi

Vodi informacijskega sistema se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje. Vodi informacijskega sistema se vodijo skupno v posebnih ceveh. Trase predvidenih koridorjev za telekomunikacije so prikazani v grafičnem delu OPPN. 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.

4.6 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.

V primeru postavitve proizvodnje pri kateri bi nastajali posebni ali nevarni odpadki, je potrebno v postopku pridobitve lokacijskega dovoljenja določiti poseben režim shranjevanja in odvoza takšnih odpadkov. Za postavitev takšnih objektov je potrebno pridobiti posebno soglasje občine in pristojnih služb.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

6 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

6.2 Varstvo okolja, hrup, presoja vplivov na okolje

Fekalne vode se bodo odvajale preko mestnega kanalizacijskega sistema na čistilno napravo. Padavinske vode se bodo odvajale preko površinskega odvodnika.

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 III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne in nočne (70 dbA) 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 zaprošeno 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.

6.3 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 energetskimi vodi.

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).

6.4 Poplavna ogroženost – vodnogospodarske ureditve

Območje leži znotraj poplavnega območja (POPL 2), zato je pri gradnji objektov potrebno upoštevati predvideno najnižjo nulto kota pritličja predvidenih objektov, ki je enaka koti že zgrajenih objektov in znaša 188,25 mm. 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.

