



URBIS d.o.o. t. +386 (0)2 / 429 27 40
Jezdarska ul. 3 f. +386 (0)2 / 429 27 50
2000 Maribor urbis@urbis.si
Slovenija www.urbis.si



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA BENCINSKI SERVIS OB KOMPLEKSU »MURA« V MURSKI SOBOTI

- Dopolnjen osnutek -

NAROČNIK in INVESTITOR: Petrol, Slovenska energetska družba, d.d.
Področje Investicije,
Dunajska cesta 50,
1527 Ljubljana

PRIPRAVLJAVEC: MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor ter
gospodarske javne službe,
Kardoševa ulica 2,
9000 Murska Sobota

IZDELOVALEC: URBIS d.o.o. Maribor,
Jezdarska ul. 3,
2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE: Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 A

Podpis:

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 in 43/11-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 - UPB in 49/10) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na redni seji dne sprejel

Odlok o
Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za bencinski servis ob kompleksu »Mura« v
Murski Soboti, ki je objavljen v Uradnem listu RS

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec, univ.dipl.inž.grad.

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Jezdarska ul. 3
2000 Maribor

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502 A

Podpis:

FAZA: **dopolnjen osnutek**

ŠTEV. PROJEKTA: **2012/OPPN-019**

DATUM: **OKTOBER 2012**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. gr., ZAPS 0029 P,
Boris MOTALN, gr. teh., G – 9391

IDEJNE ZASNOVE:

Lineal d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, št. Projekta 1082-BS, marec 2012

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Dopolnjen osnutek OPPN

III. Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

- 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

- 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 2000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

- 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

- 3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2880

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- 4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

- 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

- 4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

- 4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 1000

5. Prikaz območja sprememb in dopolnitev UN z načrtom parcel

- 6.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

IV. Priloge:

- Izvleček iz dolgoročnega in družbenega plana
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

I. SPLOŠNI DEL

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

2012/OPPN-019
(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502 A
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, oktober 2012
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

**I. TEKSTUALNI DEL: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA BENCINSKI SERVIS OB KOMPLEKSU »MURA«
V MURSKI SOBOTI**

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 in 43/11-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012 - ZUPUDPP-A) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 - UPB in 49/10) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na redni seji dne sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA BENCINSKI SERVIS OB KOMPLEKSU »MURA« V MURSKI SOBOTI

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za bencinski servis ob kompleksu »Mura« v Murski Soboti, v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2012/OPPN-019, ... 2012.

2. člen (vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in priloge.

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

3. člen (načrtovane prostorske ureditve)

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z umestitvijo in izgradnjo novega bencinskega servisa na nepozidano zemljišče ob državni cesti R1-232. Predvidena ureditev obsega:

- gradnjo poslovnega objekta z nadstrešnicami,
- gradnjo podzemnih rezervoarjev,
- gradnjo nadstrešnice za pokrito ročno avtopralnico,
- ureditev zunanjih utrjenih in zelenih površin ter pripadajočih ureditev,
- gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(ureditveno območje OPPN)

- (1) Območje OPPN se nahaja na vzhodni strani mesta Murska Sobota, natančneje na severni strani Panonske ulice, ki predstavlja njeno južno mejo, na zahodu meji na industrijski kompleks Mure, na severni strani na Ulico Plese, na vzhodni strani pa meji na novo vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota, za katero se izdeluje OPPN.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel: del 4643/4, del 4643/1 in del 4641/2, vse k.o. Murska Sobota.
- (4) Velikost območja OPPN je 8093 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

- (1) Zemljišče OPPN meji na severu na Ulico Plese, na vzhodu na trenutno nepozidane površine, v prihodnosti na novo obvozno cesto, na jugu na Panonsko ulico in na zahodu na proizvodni kompleks Mure.
V naravi predstavlja zemljišče nepozidano parcelo, ki jo pokriva urejeni travnik.
Prometna dostopnost na območje je dobra in predvidena z dveh strani.
- (2) Območje OPPN obravnava gradnjo bencinskega servisa z vsemi pripadajočimi ureditvami.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

Predvidena je izgradnja objekta za bencinski servis z vsemi pripadajočimi objekti in površinami. Objekt novega bencinskega servisa na omenjeni lokaciji je čelno umeščen na zemljišči del parcelnih števil 4643/4 in del 4643/1 k.o. Murska Sobota z enosmernim prometom. Preostali deli zemljišč z navedenimi parcelnimi številkami so namenjeni zelenim površinam, manipulacijskim površinam in površinam za mirujoči promet.

Na območju OPPN so predvidene sledeče ureditve:

- izgradnja novega objekta za storitveno dejavnost: bencinski servis s prodajnim prostorom, kava bar s pripadajočimi pomožnimi prostori, javne sanitarije, skladišča in drugi pomožni prostori.
- izgradnja otokov za točenje goriva s pripadajočo nadstrešnico, podzemnih rezervoarjev s tehnološkimi inštalacijami, utrjenih površin in vse potrebne komunalne in energetske infrastrukture,
- izgradnja pokrite ročne avtopralnice,
- ureditev parkirnih mest in zunanjih ureditev,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

7. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

- (1) Vrste dopustnih dejavnosti:
 - trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (vzdrževanje in popravila motornih vozil),

- trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (posredništvo pri prodaji motornih goriv na drobno),

- dejavnost strežbe jedi in pijač.

(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 in naprav do opredeljenih gabaritov v tem odloku in dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, opredeljenih v tem odloku in dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil tega odloka.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - gostinske stavbe (gostilne, restavracije, točilnice),
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (bencinski servisi, avtopralnice),
 - industrijske stavbe in skladišča (delavnice, rezervoarji, silosi, skladišča),
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture:
 - ceste,
 - prenosni (transportni) cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

(4) Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih energetskih virov – fotovoltaične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetski viri ipd. Tovrstni objekti se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja. Energetski objekti:

- solarne elektrarne, toplotne – naprave za soproizvodnjo toplote in energetike iz biomase, na bazi geotermalne energije.

Dopuščene dejavnosti se lahko umestijo v zgoraj navedene stavbe oz. objekte.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

V grafičnih prilogah je z modro črtkano črto narisano funkcionalno območje bencinskega servisa, ki predstavlja območje, kjer so lahko locirani objekti, z upoštevanimi odmiki od parcelnih mej in drugih ureditev izven območja OPPN. V funkcionalnem območju je dopustna postavitve objektov in dejavnosti v njih, ki so natančneje opredeljene v 7. in 9.

členu tega odloka. Grafične priloge podajajo idejno zasnovo postavitve objektov, njihova natančna razporeditev, velikost in namembnost posameznega objekta, se opredeli v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov za tovrstne objekte.

Bencinski servis obsega sledeči program:

- Poslovni objekt bencinskega servisa
 - prodajalna bencinskega servisa
 - skladišča
 - kotlovnica
 - pisarna
 - garderoba in sanitarije zaposlenih
 - instalacijska niša
- kava bar
- zunanja terasa
- javne sanitarije ločeno za ženske in invalide ter moške,
- nadstrešnice,
- podzemne rezervoarje,
- utrjene in zelene površine,
- objekt EKO-PLIN in plato za odpadke,
- pokrita ročna avtopralnica s sesalnimi mesti

Arhitekturni izraz objektov mora slediti čistim linijam. Fasadna obloga bo kombinacija steklenih površin in masivnih zidov, skladno s celostno podobo investitorja.

Na nadstrešnico, povezovalni nadstrešek in streho objekta je možno po celotni površini namestiti fotovoltaične celice za pridobivanje električne energije.

V sklopu bencinskega servisa sta predvidena dva rezervoarja za gorivo po 50 m³ in 15m³ rezervoar za avtoplin. Predviden je tudi stebriček za hitro polnjenje električnih vozil in stebriček voda/zrak.

Predvidena je nadstrešnica za skladiščenje jeklenk gospodinjskega plina in prostor za ekološke odpadke.

Urbanistični pogoji, arhitekturne in oblikovalske rešitve glede vseh objektov na območju OPPN:

- objekti so oblikovani enostavno, minimalistično, s sodobnim oblikovanjem, enostavnejšo členitvijo fasad iz sodobnih materialov in barv, ki morajo zagotavljati kvaliteto in trajnost,
- dovoljeno je dodajanje in odvzemanje manjših kubusov na osnovni tloris, objekti se obravnavajo kot celota in morajo biti med seboj usklajeni,
- vse strehe so enako oblikovane, ravne z minimalnim naklonom skritim za vencem,
- oblikovanje ter horizontalna in vertikalna členitev fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celem območju.

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:
 - objekt za lastne potrebe (steklenjak, uta, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti),
 - ograje,

- škarpe in podporni zidovi,
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, antenski drog, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja),
- začasni objekti (kiosk, tipski zabojnik),
- spominska obeležja,
- objekt za oglaševanje.
- Enostavni objekti:
 - objekti za lastne potrebe,
 - pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje),
 - pomožni energetski objekti (razen tipskega zaboja za skladiščenje jeklenk za UNP),
 - pomožni komunalni objekti,
 - spominska obeležja,
 - urbana oprema.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(4) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Pod pojmom urbane opreme so v odloku opredeljene klopi, otroška igrišča, nadstreški in parkirni sistemi za kolesa, koši in ograje za smeti, informacijske table, nabiralniki, transparenti, obešanke, skulpture, vodnjaki ipd.

(5) Postavitev ograd v območju križišč ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin, visoke so lahko 1,2 m, drugod pa največ 2,2 m.

(6) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

10. člen

(pogoji in usmeritve za urejanje odprtih površin)

(1) Območja utrjenih površin bodo predstavljala osrednji odprti prostor bencinskega servisa, kjer bodo prostori za zaustavljanje in točenje goriva, parkirni prostori ter tlakovane površine, namenjene pešcem. Površine za pešce bodo z dvignjenimi robniki ločene od cestišča. Ob poslovnem objektu bo zunanji vrt - terasa.

(2) V sklopu zunanje ureditve je potrebno lokacije zastav, totema, izveskov, informacijskih tabel predvideti tako, da njihova postavitve ne bo ovirala preglednosti pri vključevanju na in s površin bencinskega servisa.

(3) Pri določitvi zasaditve grmovnic in dreves je potrebno zagotoviti preglednost v križiščih in vidnost prometnih znakov. Krajinska ureditev mora biti usklajena glede izbora (avtohtonih) vrst grmovnic in dreves v smislu čim večje vpetosti v okolje.

(4) Ureditve prostih in zelenih površin izhaja iz funkcionalno – oblikovalske razporeditve objektov, ureditve parkirišč in dovoznih cest. Uredijo se tlakovane in asfaltirane površine, parkirišča, pešpoti oziroma pločniki, ki jih dopolnjujejo zelene površine, ki jih sestavljajo drevesa, grmovnice in tratne površine.

(5) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH 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 – pločniki, kolesarske poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(3) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost vsem vrstam vozil.

(4) Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

(5) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelane projektne dokumentacije in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam obodnih cest in načrtovanega krožnega križišča. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji PGD, PZI ob soglasju upravljalca cest.

V prvi fazi se izvede priključek na obstoječe stanje državne ceste R1-232 po sistemu desno-desno oziroma v skladu s tehnično rešitvijo in soglasjem upravljalca.

12. člen

(prometno omrežje)

Predvideni bencinski servis se prometno navezuje na državno cesto R1-232 na jugu in predvideno vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota na vzhodu. Oba priključka sta predvidena po sistemu desno-desno. Dostopnost do posameznih delov bencinskega servisa je urejena z notranjim prometnim režimom, ki zagotavlja dostopnost vsem vrstam vozil.

13. člen

(parkirne površine, interventne poti, dostava)

Na območju bencinskega servisa so ob objektu zagotovljene parkirne površine za stranke in zaposlene.

Dostava in intervencija se vrši preko predvidenega priključka in notranjih prometnih površin.

14. člen

(pešci in kolesarji)

Promet pešcev in kolesarjev je v skladu s projektno dokumentacijo zagotovljen v obodnih cestah. Na območju bencinskega servisa so površine za pešce zagotovljene ob objektu servisa.

15. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Vsi podatki o obstoječi in predvideni komunalni infrastrukturi so povzeti iz katastra posameznih upravljalcev ter iz projektne dokumentacije za izgradnjo vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota in rekonstrukcije R1-232.

(2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati faznost izvedbe.

(3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

16. člen (vodovodno omrežje)

(1) Na območju se nahaja obstoječe vodovodno omrežje. V sklopu izgradnje vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota je predvidena prestavitev omrežja ter izgradnja novega omrežja, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

(2) Predvidena priključitev objekta se izvede na obstoječi vodovod z izgradnjo priključnega vodovoda izvedbe DUCTIL DN 100. Znotraj objekta, preko vodomera, se izvede interno vodovodno in hidrantno omrežje v skladu z veljavno zakonodajo.

(3) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in pod nadzorom upravljavca.

17. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki ga potrebno prilagoditi in dopolniti s predvidenim.

(2) Za celotno območje OPPN je potrebno zagotoviti ločeno odvajanje in čiščenje odpadnih in meteornih voda.

(3) Vse fekalne odpadne vode in onesnažene meteorne vode je potrebno navezati na obstoječo kanalizacijo in čistiti na CČN Murska Sobota.

(4) Meteorne vode se vodijo in zbirajo ločeno. Onesnažene padavinske vode je potrebno predhodno očistiti, padavinske vode iz streh se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov v ponikovalnice. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva parkirnih in manipulativnih površin ter dimenzionirane na podlagi hidrogeološkega poročila ter izvedene v skladu z veljavo zakonodajo. Po izgradnji meteorne kanalizacije je možna navezava na njo.

(5) Na območju oziroma površinah, kjer se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale ali pretakale okolju škodljive snovi, morajo rešitve preprečevati neposredno izpiranje in odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali v tla. Na območju morajo biti predvideni standardizirani lovilci olj v skladu s standardom SIST EN 858-2 ter drugimi veljavnimi predpisi.

(6) Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki veljajo za to območje ter predpisov s področja varstva okolja ter ob upoštevanju smernic s področja upravljanja z vodami.

(7) Vse tehnične rešitve je potrebno uskladiti z rešitvami odvodnje južne in vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota.

18. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na obravnavanem območju se nahaja obstoječe SN in NN omrežje, ki ga je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v skladu s pogoji upravljavca.

(2) Predvideni objekt se naveže na obstoječe elektroenergetsko omrežje in TP. Natančna lokacija priključitve in pogoji se opredelijo v skladu s pogoji upravljavca.

19. člen (javna razsvetljava)

V območju OPPN ni predvidene javne razsvetljave. Le ta se nahaja v obodnih cestah. Na mestih priključevanja na cestno omrežje je potrebno izvesti ustrezno zaščito in prilagoditi sistemu javne razsvetljave.

20. člen (telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek v skladu s pogoji posameznega upravljavca.

21. člen (plinovodno omrežje)

- (1) V vplivnem območju se nahaja obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje v upravljanju Mestnih plinovodov ter regionalno plinovodno omrežje (plinovod P 15 24 in P 15 241) v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o.
- (2) Pred pričetkom načrtovanja objekta je potrebno pridobiti natančne podatke o legi omrežja in upoštevati vse pogoje za gradnjo v vplivnem območju.
- (3) Objekt se lahko naveže na obstoječe plinovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca. Lokacija priključka se natančno opredeli v projektni dokumentaciji.

22. člen (ogrevanje)

Predvideni objekt se bo ogreval na zemeljski plin. Dopustna je tudi uporaba vseh alternativnih virov ogrevanja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN in v območju presoje vplivov na okolje se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:
 - Murska Sobota – Arheološko območje na Plesi (EŠD 21030),
 - Murska Sobota – Topolov drevored (EŠD 22174).

Varstveni režimi

Pri pripravi prostorskega akta je potrebno upoštevati:

- varstveni režim, ki velja za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji,
- varstveni režim, ki velja za varstveno območje dediščine,
- varstveni režim, ki velja za registrirano arheološko najdišče.

Varstveni režim za registrirana arheološka najdišča

Na območjih registriranih arheoloških najdišč se varujejo arheološke ostaline in njihov vsebinski in prostorski kontekst. Arheološka najdišča se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je med drugim predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev, in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, daje zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

Posegi in dejavnosti v prostoru se načrtujejo in izvajajo tako, da se arheološka najdišča ohranjajo.

Kulturnovarstveno soglasje za posege

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Mestne občine Murska Sobota (ZVKDS OE Maribor, februar 2008), ki se hranijo na sedežu Mestne občine Murska Sobota in Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor. Kulturnovarstvene soglasje izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (28. – 30. člen ZVKD-1)

- Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine (31. člen ZVKD-1)
- Za poseg v objekt ali območje varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo (26. točka 3. člena ZVKD-1)

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

24. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

25. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) 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.

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

(3) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

26. člen

(varstvo vodnih virov)

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

(2) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba načrtovati na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti ukrepe za upočasnitev odtoka padavinskih voda v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, ponikanje ...). Očiščena padavinska odpadna voda se v podzemne vode lahko odvaja le posredno in sicer razpršeno (odvodni jarki, zelenice) ali preko ponikovalnic, ki so zgrajene skladno z uredbo. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikovalnice morajo biti dimenzionirane na podlagi hidrogeološkega poročila in izvedene skladno z uredbo in sicer tako, da bo plast neomočenih sedimentov ali kamnin, debeline najmanj 1,0 m, pri čemer se za gladino podzemne vode upošteva srednje visoka gladina podzemne vode, ki se ji prišteje najmanj 50% kapilarnega dviga, katerega višina ne sme biti manjša od 1,0 m (torej, to je min 2,0 m nad gladino srednje visoke višine podtalnice). 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 (ponikovalnice ali razpršeno odvajanje – na teren ali po odvodnih in ponikovalnih jarkih) ali, če to tehnično ni izvedljivo, (kar mora biti razvidno iz hidrogeološkega poročila), v obstoječo meteorno kanalizacijo, ki mora biti ustrezno dimenzionirana za sprejem dodatnih količin padavinskih vod.

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.

(3) 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). Lovilec olj je naprava za obdelavo odpadne vode za izločanjem lahkih tekočin, katere velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje je v skladu s standardom SIST EN 858-2

in je kot gradbeni proizvod načrtovana, preskušena in označena v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene proizvode.

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

(4) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, zalivanje, tehnološka voda....) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami ZV-1A.

(5) Podzemni rezervoarji morajo biti dvoplaščni in morajo biti opremljeni z napravami, ki preprečujejo prekomerno polnitev rezervoarjev ter s kontrolno napravo, ki akustično in optično opozori na iztekanje vsebine rezervoarja.

Rezervoar za goriva je treba namestiti in opremiti tako, da je vsak trenutek in brez uporabe posebnih (dodatnih) naprav ali priprav mogoče ugotoviti iztekanje tekočine iz rezervoarja in cevovodov ter druge pripadajoče opreme.

Cevovod za dovod in povratak goriv mora biti zgrajen, vzdrževan in nadzorovan tako, da so učinki korozije čim manjši ter da je preprečeno odtekanje razlite tekočine v okolje. Zaščitna cev, v kateri bo montiran oljni razvod, mora biti položena na globini min 0,80 m, s padcem proti rezervoarju in v celoti obbetonirana. Upoštevati je morebitno obremenitev od prometa.

27. člen

(ohranjanje narave)

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

28. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Zbiranje odpadkov poteka ločeno. Prostor za ločeno zbiranje odpadkov je prikazan v grafičnih prilogah in 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.

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

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

29. 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. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. 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 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.

30. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednja. Vžigalica že lahko povzroči požar. V gozdu je širjenje požara srednje hitro, na odprtem prostoru kar hitro. Ogenj gori na površini s srednjim plamenom, pri tem zgori nekaj kompaktnega organskega materiala. Kontrola požara ni težka, požar se pogasi s srednje velikimi napori.

(2) Načrtovana stavba se uvršča 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 odmikov 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.

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

(4) 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.

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

(6) Viri nevarnosti na bencinskem servisu, kot so točilne naprave, centralna polnilna omara, nadzemni rezervoarji, črpalno merilne naprave za razvoz goriva in skladišča jeklenk utekočinjenega naftnega plina so v oddaljenosti vsaj 30,00 m do vhodov drugih objektov zunaj območja bencinskega servisa, v katerih je več kot 50 ljudi. Po planskih aktih se območje nahaja v neposredni bližini centralnih dejavnosti in industrije ter obrti, kamor se lahko umesti tudi bencinski servis.

(7) Centralna polnilna omara rezervoarjev je postavljena na takem mestu, da bo omogočeno predpisano varovanje avtomobilske cisterne pred naleti vozil, ki vozijo po prometnih površinah bencinskega servisa in bo ob nastanku požara avtomobilski cisterni omogočen neoviran umik.

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

31. člen

(etapnost gradnje)

Bencinski servis s pripadajočimi ureditvami zunanjih in prometnih površin, priključitev na regionalno cesto ter pripadajoče komunalno-energetske in druge infrastrukturne ureditve je treba izvesti v eni etapi.

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

32. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

33. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) V grafičnih prilogah je z modro črtkano črto narisano funkcionalno območje bencinskega servisa, ki predstavlja območje, kjer so lahko locirani objekti, z upoštevanimi odmiki od parcelnih mej in drugih ureditev izven območja OPPN. V funkcionalnem območju je dopustna postavitev objektov in dejavnosti v njih, ki so natančneje opredeljene v 7. in 9. členu tega odloka. Grafične priloge podajajo idejno zasnovo postavitve objektov, njihova natančna razporeditev, velikost in namembnost posameznega objekta, se opredeli v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov za tovrstne objekte.

(2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaike, izhodov na strehe...).

(3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov in količbene točke se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

34. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

(1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

(2) Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji.

35. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odnikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

36. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

37. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

38. člen

(obveznost v času gradnje)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,

- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(5) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

39. člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo in urediti odprte površine, kot je načrtovano s tem OPPN.

XI. KONČNE DOLOČBE

40. 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.

41. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3500-0002/2012-17(182)

Murska sobota, dne

ŽUPAN

**Mestne občine Murska Sobota
Anton Štihec, univ.dipl.inž.grad.**

III. GRAFIČNI DEL:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in obstoječimi objekti M - 1 : 2000

3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2880

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija z idejno zasnovo kletne etaže M - 1 : 1000

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

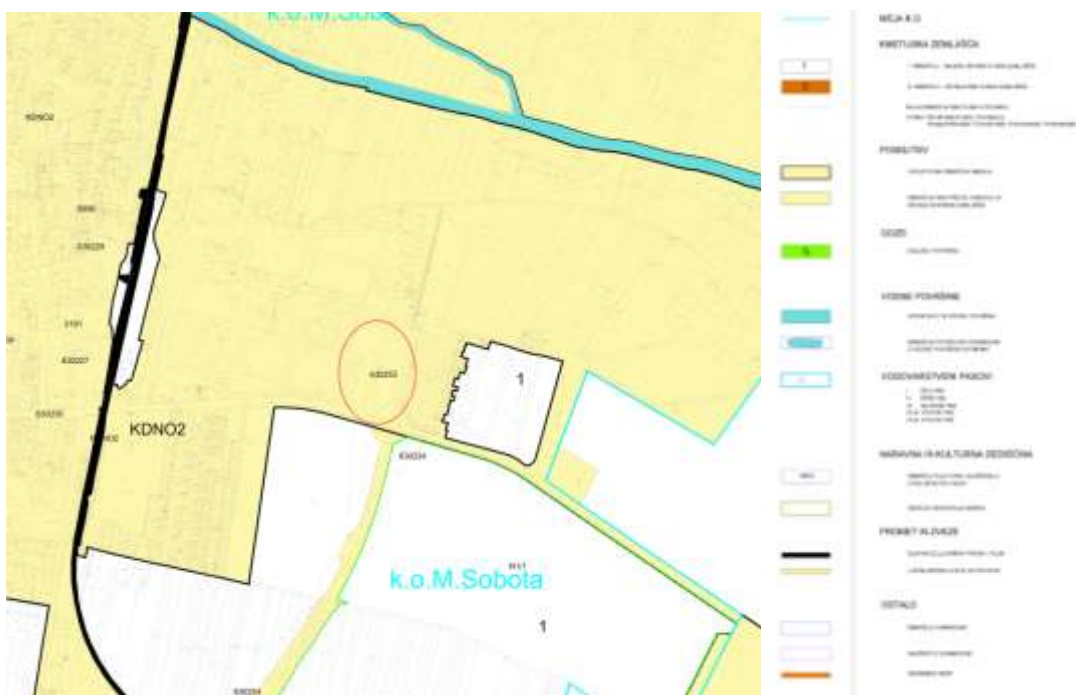
5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

IV. PRILOGE:

- 1. Izvleček iz dolgoročnega in družbenega plana**
- 2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje**
- 3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve**
- 4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora**
- 5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta**
- 6. Povzetek za javnost**

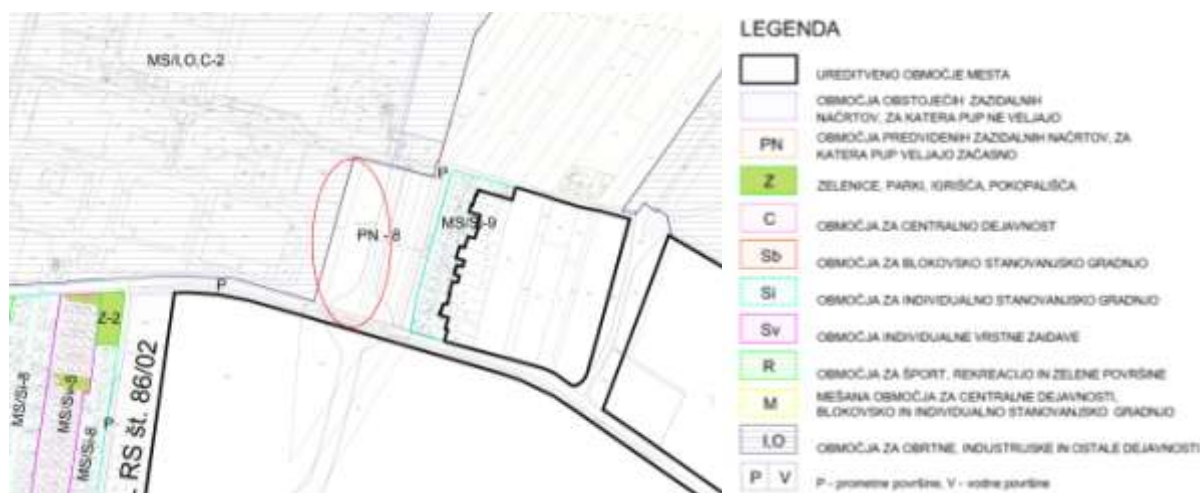
1. IZVLEČEK IZ DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA

- Dolgoročni plan Občine Murska Sobota za obdobje 1986–2000 dopolnjen v letu 1990 (Uradne objave pomurskih občin, št. 24/86, 10/90 ter Uradni list RS, št. 57/99, 9/00 in 14/02) ter družbeni plan Občine Murska Sobota za obdobje 1986–1990, dopolnjen v letu 1987 (Uradne objave pomurskih občin, št. 24/86, 10/90 ter Uradni list RS, št. 57/99, 9/00 in 14/02, 73/04, 79/04 in 89/04), opredeljujejo območje OPPN v ureditvenem območju naselja oziroma na **stavbnem zemljišču**.



Slika 1: Izsek iz prostorskega plana mestne občine Murska Sobota, območje je označeno z rdečo elipso

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 83/2003 z dne 22. 8. 2003) določa za ureditveno območje PN – 8, kot območje predvidenih zazidalnih načrtov, izdelavo **občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN)**



Slika 2: Izsek iz prostorsko ureditvenih pogojev za območje mestne občine Murska Sobota (območje je označeno z rdečo elipso)

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

Dejanska raba zemljišč

V ureditvenem območju OPPN se nahaja travnik, območje je nepozidano, v širšem območju so proizvodne in servisne dejavnosti oz. industrija – na severnem in zahodnem delu, na vzhodni strani se nahajajo stanovanjski objekti, na južni strani pa najboljša kmetijska zemljišča.

Ohranjanje narave

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

Varstvo kulturne dediščine

Na območju urejanja OPPN ter v območju presoje vplivov na okolje se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- Murska Sobota - Arheološko najdišče Na plesi (EŠD 21030)
- Murska Sobota – Topolov drevored (EŠD 22174).



Slika 3: Register nepremične kulturne dediščine; Situla: <http://giskds.situla.org/giskd/>

Registrirana enota dediščine Murska sobota – Arheološko najdišče Na plesi (EŠD 2103) je bila evidentirana že v času, ko je bilo znano, da bo preko tega območja potekala obvoznica.

Predhodne (nedestruktivne) arheološke raziskave – ocena arheološkega potenciala so na območju Na plesi potekale maja 1999. Najdeni fragmenti antične keramike in hišnega lepa na nekoliko dvignjenem terenu kažejo na veliko možnost obstoja antičnih naselbinskih ostalin na tem mestu.

Topolov drevored (EŠD 22174), ki poteka od roba mesta Murska Sobota proti naselju

Rakičan predstavlja enega najmarkantnejših topolovih drevoredov in pravzaprav povezuje mesto s parkovnimi površinami ob dvorcu Rakičan (EŠD 6791).



Slika 4: Register nepremične kulturne dediščine, arheološko najdišče je vidno v sivi barvi, topolov drevored pa ob Panonski ulici v zeleni barvi v obliki pasu; Situla: <http://giskds.situla.org/giskd/>.

Gospodarska javna infrastruktura

V območju OPPN se nahajajo vsi mestni komunalni vodi (vodovod, kanalizacijsko omrežje).

3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

- Idejne zasnove bencinskega servisa, Lineal d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, št. Projekta 1082-BS, marec 2012

4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za bencinski servis ob kompleksu »Mura« v Murski Soboti** (Ur.l. RS, št. 38/2012 z dne 25. 5. 2012), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **SMERNIC**: Številka dokumenta: 026177, z dne 05.06.2012

Vloga za izdajo **MNENJA**: Številka dokumenta:

NASLOVNIK:		SMERNICE		MNENJE	
		DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO , Dunajska cesta 22, Ljubljana. (Vloga za izdajo odločbe o potrebnosti izdelave CPVO)		Izdana odločba, z dne 11.07.2012 , s št. 35409-137/2012/4 , sporoča, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN, NI potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.			
1.	RS, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje , Urad za upravljanje z vodami, oddelek porečja reke Mure, Slovenska 2, 9000 Murska Sobota	14.08.2012	35001-315/2012-2		
2.	RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	21.06.2012	350-142/2012-2-DGZR		
3.	RS, Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	06.07.2012	35012-11/2012/5		
4.	Zavod za varstvo narave Republike Slovenije , OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	18.06.2012	4-II-597/2-O-12/SŠ		
5.	Elektro Maribor, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., OE Murska Sobota, Lendavska 31, 9000 Murska Sobota	09.07.2012	06-DL/H-3079/12		
6.	Vodovod Murska Sobota, Javno podjetje d.o.o., Kopališka 2, 9000 Murska Sobota	13.06.2012	V10-071/2012-BZ		
7.	Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za energijo; Langusova ulica 5; 1535 Ljubljana	06.06.2012	350-1/2012/148		
8.	Mestni plinovodi, distribucija plina d.o.o., Slomškova ul. 33, 9000 Murska Sobota	14.06.2012	14-12-MS		
9.	Komunala, Javno podjetje d.o.o., Kopališka 2, 9000 Murska Sobota	28.06.2012	16-054/2012-VB		
10.	Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota	13.06.2012	3500-0002/2012-8(182)		
11.	UPC Telemach, Lendavska ulica 29, 9000 Murska Sobota	26.06.2012	094/12-ŠZ		

12. Telekom Slovenije, Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Murska Sobota, Trg zmage 6, 9000 Murska Sobota	18.06.2012	30/09-001912012-06060006		
13. T-2, d.o.o.; Streliška cesta 150, 2000 Maribor				
14. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor; Direkcija RS za vodenje investicij v javno železniško infrastrukturo, Kopitarjeva ulica 5, 2000 Maribor				
15. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direkcija RS za ceste, Izpostava Murska Sobota, Lipovci 256b, 9231 Beltinci	21.06.2012	37167-1451/2012-4(1509)		

SMERNICE

5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5.1 Uvod

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z umestitvijo novega bencinskega servisa na nepozidano območje.

Na podlagi Uredbe o državnem prostorskem načrtu za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge Pragersko-Hodoš (Uradni list RS, št. 51/2009) je predvidena rušitev obstoječega bencinskega servisa na Cankarjevi ulici v Murski Soboti. Podjetje Petrol želi izgubljeni bencinski servis nadomestiti na novi lokaciji, vendar tako, da bi bil v bližini mestne prometne vpadnice, kot obstoječi servis. Nova lokacija je predvidena ob Panonski ulici, ob kompleksu Mura.

5.1.1 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007; spremembe in dopolnitve Ur. l. RS, št. 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, v nadaljevanju: ZPNačrt), se je začel s **»Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za bencinski servis ob kompleksu »Mura« v Murski Soboti«**, ki ga je dne 25. maja 2012 sprejel župan Mestne občine Murska Sobota. Sklep o začetku priprave OPPN je objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 38/2012.

5.1.2 Namen in način izdelave OPPN

Pred začetkom priprave OPPN so bile izdelane idejne zasnove in sicer na podlagi šestih variant priključevanja bencinskega servisa na državno cesto R1-232, ki jih je izdelal, Lineal d.o.o., številka projekta je 1082-BS, marec 2012, ki so bile priložene pobudi za izdelavo predmetnega OPPN.

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in strokovnih podlag, ki so bile v fazi osnutka dosegljive.

Skladno z ZPNačrtom je osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali smernice za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja je v tem času odločilo da za predmetni OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

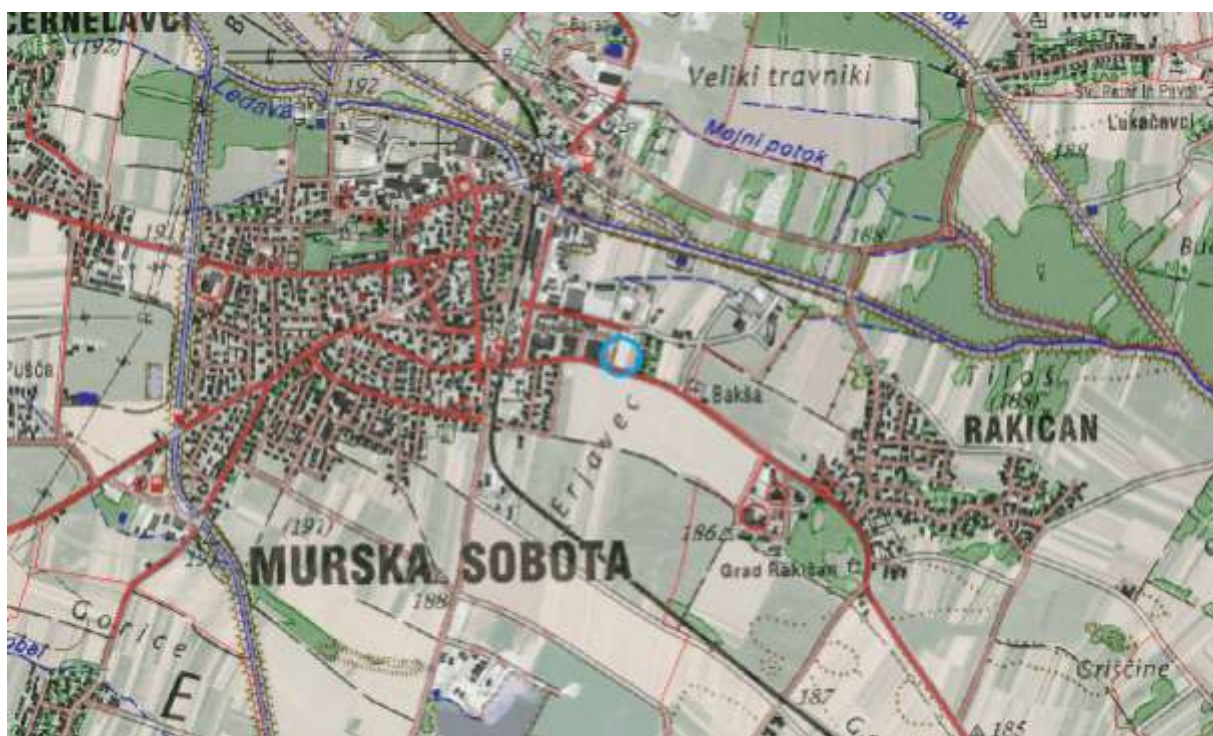
Razlogi za izdelavo OPPN izhajajo iz potreb po nadomestitvi izgubljenega obstoječega servisa na Cankarjevi ulici, ki ga je potrebno porušiti zaradi elektrifikacije in rekonstrukcije železniške proge Pragersko-Hodoš, za katero se izdeluje državni prostorski načrt (Ur.l. RS, št. 51/2009).

5.2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5.2.1 Opis območja OPPN

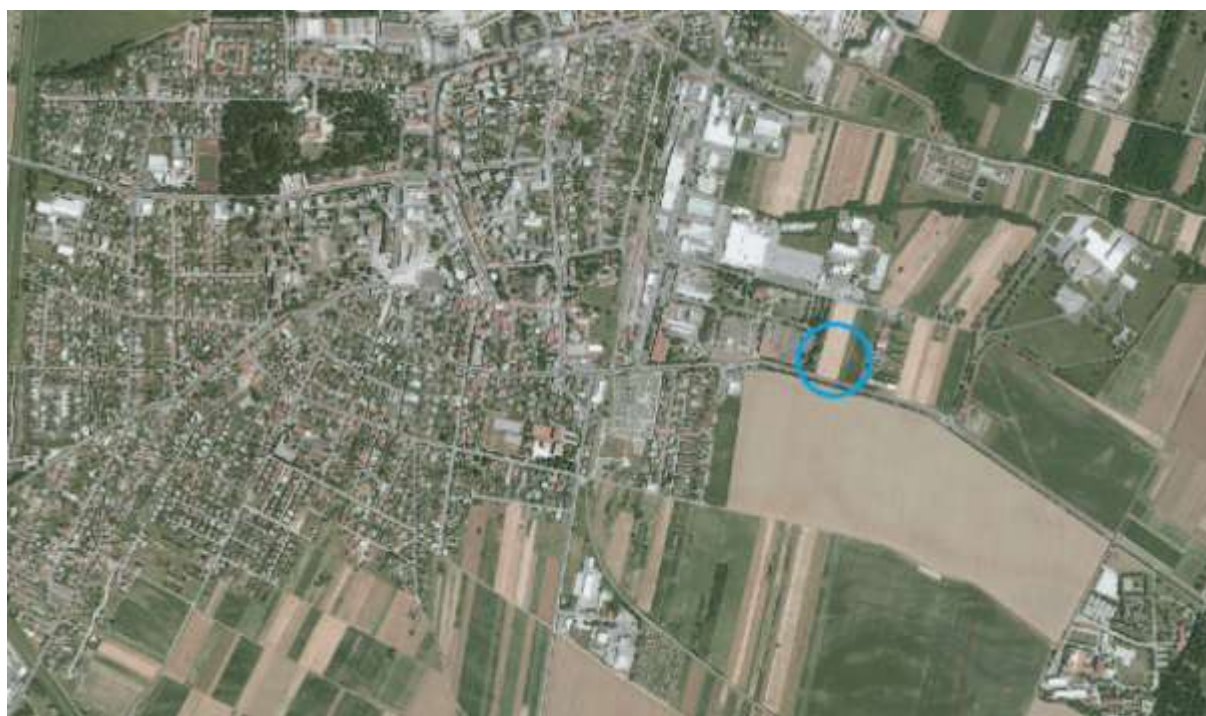
Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele v k.o. Murska Sobota:

- del 4643/4, del 4643/1 in del 4641/2.
- Velikost območja OPPN je cca 8093 m².



Slika 1: Atlas okolja, lokacija OPPN v širšem prostoru (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Območje OPPN se nahaja na vzhodni strani mesta Murska Sobota, natančneje na severni strani Panonske ulice, na zahodu meji na industrijski kompleks Mure, na severni strani jo omejuje ulica Pleše, na vzhodni strani pa meji na novo vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota, za katero je v izdelavi OPPN.



Slika 2: Atlas okolja, Območje OPPN v širšem prostoru na ortofotu
http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso



Slika 3: Atlas okolja, Območje OPPN v ožjem prostoru na ortofotu s stanjem parcel
http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

5.3 UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5.3.1 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Investitor PETROL, Slovenska energetska družba d.d., Ljubljana želi v sklopu objekta bencinskega servisa in dodatnih vsebin, na lokaciji v bližini kompleksa Mure, ob bodoči vzhodi obvoznici razširiti svojo ponudbo in na osnovi sodobne tehnologije ponuditi še kvalitetnejše usluge.

Predvidena je izgradnja objekta za bencinski servis z vsemi pripadajočimi objekti in površinami. Objekt novega bencinskega servisa na omenjeni lokaciji je čelno umeščen na zemljišči del parcelnih števil 4643/4 in del 4643/1 k.o. Murska Soba z enosmernim prometom. Preostali deli zemljišč z navedenimi parcelnimi številkami so namenjeni zelenim površinam, manipulacijskim površinam in površinam za mirujoči promet.

5.3.2 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Na območju OPPN so predvidene sledeče ureditve:

- izgradnja novega objekta za storitveno dejavnost: bencinski servis s prodajnim prostorom, kava bar s pripadajočimi pomožnimi prostori, javne sanitarije, skladišča in drugi pomožni prostori.
- izgradnja otokov za točenje goriva s pripadajočo nadstrešnico, podzemnih rezervoarjev s tehnološkimi inštalacijami, utrjenih površin in vse potrebne komunalne in energetske infrastrukture,
- izgradnja pokrite ročne avtopralnice,
- ureditev parkirnih mest in zunanjih ureditev,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

V grafičnih prilogah je z modro črtkano črto narisano funkcionalno območje bencinskega servisa, ki predstavlja območje, kjer so lahko locirani objekti, z upoštevanimi odmiki od parcelnih mej in drugih ureditev izven območja OPPN. V funkcionalnem območju je dopustna postavitev objektov in dejavnosti v njih, ki so natančneje opredeljene v 7. in 9. členu tega odloka. Grafične priloge podajajo idejno zasnovo postavitve objektov, njihova natančna razporeditev, velikost in namembnost posameznega objekta, se opredeli v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov za tovrstne objekte.

Bencinski servis obsega sledeči program:

- Poslovni objekt bencinskega servisa
 - prodajalna bencinskega servisa
 - skladišča
 - kotlovnica
 - pisarna
 - garderoba in sanitarije zaposlenih
 - instalacijska niša
- kava bar
- zunanja terasa
- javne sanitarije ločeno za ženske in invalide ter moške,
- nadstrešnice,
- podzemne rezervoarje,
- utrjene in zelene površine,
- objekt EKO-PLIN in plato za odpadke,
- pokrita ročna avtopralnica s sesalnimi mesti

Arhitekturni izraz objektov mora slediti čistim linijam. Fasadna obloga bo kombinacija steklenih površin in masivnih zidov, skladno s celotno podobo investitorja.

Na nadstrešnico, povezovalni nadstrešek in streho objekta je možno po celotni površini namestiti fotovoltaične celice za pridobivanje električne energije.

V sklopu bencinskega servisa sta predvidena dva rezervoarja za gorivo po 50 m³ in 15m³ rezervoar za avtoplin. Predviden je tudi stebriček za hitro polnjenje električnih vozil in stebriček voda/zrak.

Predvidena je nadstrešnica za skladiščenje jeklenk gospodinjskega plina in prostor za ekološke odpadke.

Urbanistični pogoji, arhitekturne in oblikovalske rešitve glede vseh objektov na območju OPPN:

- objekti so oblikovani enostavno, minimalistično, s sodobnim oblikovanjem, enostavnejšo členitvijo fasad iz sodobnih materialov in barv, ki morajo zagotavljati kvaliteto in trajnost,
- dovoljeno je dodajanje in odzemanje manjših kubusov na osnovni tloris, objekti se obravnavajo kot celota in morajo biti med seboj usklajeni,
- vse strehe so enako oblikovane, ravne z minimalnim naklonom skritim za vencem,
- oblikovanje ter horizontalna in vertikalna členitev fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celem območju.

Zasnova zunanje ureditve

V sklopu zunanje ureditve je potrebno lokacije zastav, totema, izveskov, informacijskih tabel predvideti tako, da njihova postavitev ne bo ovirala preglednosti pri vključevanju na in s površin bencinskega servisa.

Pri določitvi zasaditve grmovnic in dreves je potrebno zagotoviti preglednost v križiščih in vidnost prometnih znakov. Krajinska ureditev mora biti usklajena glede izbora (avtohtonih) vrst grmovnic in dreves v smislu čim večje vpetosti v okolje.

Ureditev prostih in zelenih površin izhaja iz funkcionalno – oblikovalske razporeditve objektov, ureditve parkirišč in dovoznih cest. Uredijo se tlakovane in asfaltirane površine, parkirišča, pešpoti oziroma pločniki, ki jih dopolnjujejo zelene površine, ki jih sestavljajo drevesa, grmovnice in tratne površine.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Vrste dopustnih dejavnosti:

- trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (vzdrževanje in popravila motornih vozil),
- trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (posredništvo pri prodaji motornih goriv na drobno),
- dejavnost strežbe jedi in pijač.

(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 in naprav do opredeljenih gabaritov v tem odloku in dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, opredeljenih v tem odloku in dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil tega odloka.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - gostinske stavbe (gostilne, restavracije, točilnice),
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (bencinski servisi, avtopralnice),
 - industrijske stavbe in skladišča (delavnice, rezervoarji, silosi, skladišča),
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture:
 - ceste,
 - prenosni (transportni) cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

(4) Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih energetske virov – fotovoltaične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetski viri ipd. Tovrstni objekti se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja. Energetski objekti:

- solarne elektrarne, toplotne – naprave za sproizvodnjo toplote in energetike iz biomase, na bazi geotermalne energije.

Dopuščene dejavnosti se lahko umestijo v zgoraj navedene stavbe oz. objekte.

Nezahtevni in enostavni objekti

(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:
 - objekt za lastne potrebe (steklenjak, uta, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti),
 - ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, antenski drog, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja),
 - začasni objekti (kiosk, tipski zabojnik),
 - spominska obeležja,
 - objekt za oglaševanje.
- Enostavni objekti:
 - objekti za lastne potrebe,
 - pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje),
 - pomožni energetske objekti (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za UNP),
 - pomožni komunalni objekti,
 - spominska obeležja,
 - urbana oprema.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(4) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Pod pojmom urbane opreme so v odloku opredeljene klopi, otroška igrišča, nadstreški in parkirni sistemi za kolesa, koši in ograje za smeti, informacijske table, nabiralniki, transparenti, obešanke, skulpture, vodnjaki ipd.

(5) Postavitev ograj v območju križišč ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin, visoke so lahko 1,2 m, drugod pa največ 2,2 m.

(6) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

5.4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

5.4.1 Uvodna pojasnila

Prometno je objekt bencinskega servisa umeščen med obstoječo državno cesto R1-232, odsek 1406 Murska Sobota-Lipovci in načrtovano vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota. Za obe cesti je izdelana dokumentacija na nivoju IDP, za vzhodno obvozno cesto je v pripravi in postopku OPPN.

Vse rešitve opredeljene v tem OPPN temeljijo na podlagi do sedaj izdelane dokumentacije, ki je upoštevana in razvidna iz grafičnih prilog.

5.4.2 Prometno tehnične rešitve

Prometna ureditev

Predvideni bencinski servis se prometno navezuje na državno cesto R1-232 na jugu in predvideno vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota na vzhodu. Oba priključka sta predvidena po sistemu desno-desno. Dostopnost do posameznih delov bencinskega servisa je urejena z notranjim prometnim režimom, ki zagotavlja dostopnost vsem vrstam vozil.

Sistem zagotavlja tudi fazno izvedbo bencinskega servisa. V prvi fazi, do izgradnje vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota se izvede samo priključek na R1-232 in sicer po sistemu desno-desno. Notranja prometna ureditev omogoča odvijanje prometa »v« in »iz« območja bencinskega servisa.

Parkirne površine, intervencja, dostava

Na območju bencinskega servisa so ob objektu zagotovljene parkirne površine za stranke in zaposlene.

Dostava in intervencja se vrši preko predvidenega priključka in notranjih prometnih površin.

Pešci in kolesarji

Promet pešcev in kolesarjev je v skladu s projektno dokumentacijo zagotovljen v obodnih cestah. Na območju bencinskega servisa so površine za pešce zagotovljene ob objektu servisa.

5.4.3 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja

Vsi podatki o obstoječi in predvideni komunalni infrastrukturi so povzeti iz katastra posameznih upravljavcev ter iz projektna dokumentacije za izgradnjo vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota in rekonstrukcije R1-232.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati faznost izvedbe.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

Vodovodno omrežje

Na območju se nahaja obstoječe vodovodno omrežje. V sklopu izgradnje vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota je predvidena prestavitev omrežja ter izgradnja novega omrežja, kar je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

Predvidena priključitev objekta se izvede na obstoječi vodovod z izgradnjo priključnega vodovoda izvedbe DUCTIL DN 100. Znotraj objekta, preko vodomera, se izvede interno vodovodno in hidrantno omrežje v skladu z veljavno zakonodajo.

Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in pod nadzorom upravljavca.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki ga potrebno prilagoditi in dopolniti s predvidenim.

Za celotno območje OPPN je potrebno zagotoviti ločeno odvajanje in čiščenje odpadnih in meteornih voda.

Vse fekalne odpadne vode in onesnažene meteorne vode je potrebno navezati na obstoječo kanalizacijo in čistiti na CČN Murska Sobota.

Meteorne vode se vodijo in zbirajo ločeno. Onesnažene padavinske vode je potrebno predhodno očistiti, padavinske vode iz streh se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov v ponikovalnice. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva parkirnih in manipulativnih površin ter dimenzionirane na podlagi hidrogeološkega poročila ter izvedene v skladu z veljavo zakonodajo. Po izgradnji meteorne kanalizacije je možna navezava na njo.

Na območju oziroma površinah, kjer se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale ali pretakale okolju škodljive snovi, morajo rešitve preprečevati neposredno izpiranje in odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali v tla. Na območju morajo biti predvideni standardizirani lovilci olj v skladu s standardom SIST EN 858-2 ter drugimi veljavnimi predpisi.

Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki veljajo za to območje ter predpisov s področja varstva okolja ter ob upoštevanju smernic s področja upravljanja z vodami.

Vse tehnične rešitve je potrebno uskladiti z rešitvami odvodnje južne in vzhodne obvozne ceste mesta Murska Sobota.

Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječe SN in NN omrežje, ki ga je potrebno ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v skladu s pogoji upravljavca.

Predvideni objekt se naveže na obstoječe elektroenergetsko omrežje in TP. Natančna lokacija priključitve in pogoji se opredelijo v skladu s pogoji upravljavca.

Javna razsvetljava

V območju OPPN ni predvidene javne razsvetljave. Le ta se nahaja v obodnih cestah. Na mestih priključevanja na cestno omrežje je potrebno izvesti ustrezno zaščito in prilagoditi sistemu javne razsvetljave.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.

Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek v skladu s pogoji posameznega upravljavca.

Plinovodno omrežje

V vplivnem območju se nahaja obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje v upravljanju Mestnih plinovodov ter regionalno plinovodno omrežje (plinovod P 15 24 in P 15 241) v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o.

Pred pričetkom načrtovanja objekta je potrebno pridobiti natančne podatke o legi omrežja in upoštevati vse pogoje za gradnjo v vplivnem območju.

Objekt se lahko naveže na obstoječe plinovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca. Lokacija priključka se natančno opredeli v projektni dokumentaciji.

Ogrevanje

Predvideni objekt se bo ogreval na zemeljski plin. Dopustna je tudi uporaba vseh alternativnih virov ogrevanja (sončna energija, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, biomasa ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira podtalnice ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z veljavno zakonodajo in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.

5.5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

5.5.1 Kulturna dediščina

Na območju urejanja OPPN ter v območju presoje vplivov na okolje se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- Murska Sobota - Arheološko najdišče Na plesi (EŠD 21030),
- Murska Sobota – Topolov drevored (EŠD 22174).

Varstveni režimi

Pri pripravi prostorskega akta je potrebno upoštevati:

- varstveni režim, ki velja za kulturne spomenike, vključno z njihovimi vplivnimi območji,
- varstveni režim, ki velja za varstveno območje dediščine,
- varstveni režim, ki velja za registrirano arheološko najdišče.

Varstveni režimi so podrobneje prikazani in obrazloženi v »Priročniku pravnih režimov varstva, ki jih je potrebno upoštevati pri prostorskem načrtovanju in posegih v prostor v območjih kulturne dediščine« in je dostopen na naslovu <http://evrd.situla.org>.

Varstveni režim za registrirana arheološka najdišča

Na območjih registriranih arheoloških najdišč se varujejo arheološke ostaline in njihov vsebinski in prostorski kontekst. Arheološka najdišča se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst.

Prepovedano je med drugim predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev, in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, daje zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

Posegi in dejavnosti v prostoru se načrtujejo in izvajajo tako, da se arheološka najdišča ohranjajo.

Varstveni režimi za enote registrirane kulturne dediščine in njihova vplivna območja, vključena v strokovne zasnove:

Splošni varstveni režim

Na območjih registrirane kulturne dediščine so dovoljeni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki:

prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti, dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ), ne prizadenejo varovanih vrednot ali materialne substance, ki jih nosi.

Na območjih registrirane kulturne dediščine ni dovoljeno:

odstraniti (rušiti) registrirane kulturne dediščine,
posegati v prostor ali izvajati dejavnosti na način, ki bi prizadeli varovane vrednote območja ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot,

V okolici območij kulturne dediščine se uveljavlja nadzor nad posegi v prostor, ki bi utegnili negativno vplivati na območje kulturne dediščine (vplivno območje dediščine).

V vplivnih območjih velja naslednji pravni režim varstva:

- ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine,
- prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine.

Dovoljene so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine.

Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra kulturno dediščino odstraniti in sicer ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

če se ugotovi njena dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnim sredstvi, ali če dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje,
če je bila pred tem opravljena raziskava objekta in
če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.

Dodatni pravni režim varstva v območjih vrtno arhitekturne dediščine predpisuje ohranjanje njihovih varovanih vrednot, kot so:

zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),

grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi), naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),

podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),

rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

Kulturnovarstveno soglasje za posege

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ pristojen za varstvo kulturne dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Mestne občine Murska Sobota (ZVKDS OE Maribor, februar 2008), ki se hranijo na sedežu Mestne občine Murska Sobota in Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor. Kulturnovarstvene soglasje izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (28. – 30. člen ZVKD-1)

- Za izvedba predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine (31. člen ZVKD-1)
- Za poseg v objekt ali območje varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali

spreminjajo njeno lokacijo (26. točka 3. člena ZVKD-1)

V določbah prostorskega akta morajo biti opredeljene obveznosti glede pridobivanja soglasij pristojnega organa.

Na podlagi zgoraj navedenih določil je potrebno v fazi pred pripravo predloga Odloka o OPPN za bencinski servis ob kompleksu Mura v Murski Soboti (oz. pred izdajo mnenja nanj) na celotni površini OPPN (ok. 8093 m²) opraviti predhodne arheološke raziskave za določitev vsebine in sestave arheološkega najdišča:

- a) Geofizikalne raziskave
- b) Intenzivni terenski pregled odprtih/zaprtih površin v mreži 10x10 metrov
- c) Ročni izkop testnih jam 1x1 meter v globino do kulturno sterilne geološke osnove, v mreži 20x20 metrov.

Glede na to, da so bile tovrstne predhodne arheološke raziskave predpisane tudi za območje OPPN za vzhodno obvozno cesto mesta Murska Sobota (dopis ZVKDS OE Maribor, št. AM-3045/09, z datumom 15.09.2009), ki še niso bile opravljene, predlagamo, da se iz razlogov racionalizacije arheološke raziskave za oba OPPN opravijo hkrati.

Glede na rezultate predhodnih arheoloških raziskav bo **MIZKŠ** v sodelovanju z Zavodom po potrebi izdal dopolnilne smernice, v katerem bo natančno opredeljen način upravljanja z odkrito arheološko dediščino. V primeru najdb izjemnega pomena se lahko zahteva spremembe izvedbenega projekta in prezentacija ostalin na mestu odkritja – in situ.

Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor posega v prostor (34. člen ZVKD-1).

Za izvedbo raziskave na terenu je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev po 31. členu ZVKD-1, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine. Za pridobitev omenjenega soglasja je potrebno na Ministrstvo posredovati vlago za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo. V ta namen so na spletni strani Ministrstva http://www.mk.gov.si/si/storitve/postopki/kulturna_dediscina/arheoloske_raziskave/ objavljeni vsi potrebni obrazci in dodatna pojasnila.

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

5.6.1 Varstvo zraka

(1) Skladno s podzakonskim aktom se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

5.6.2 Varstvo pred hrupom

- (1) 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.
- (2) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.
- (3) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

5.6.3 Varstvo vodnih virov

- (1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.
- (2) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba načrtovati na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (92.č1. ZV-1, Ur. I, RS 67/2002), kar pomeni, da je treba predvideti ukrepe za upočasnitev odtoka padavinskih voda v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, ponikanje ...).

Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode (brez precejjanja skozi zemljinu oziroma, skozi kamnine) je prepovedano (64.člen ZV-1A).

Očiščena padavinska odpadna voda se v podzemne vode lahko odvaja le posredno in sicer razpršeno (odvodni jarki, zelenice) ali preko ponikovalnic, ki so zgrajene skladno s 6.členom Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.I.RS, št. 47/2005). Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikovalnice morajo biti dimenzionirane na podlagi hidrogeološkega poročila in izvedene skladno s 6.členom Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.I.RS, št. 47/2005) in sicer tako, da bo plast neomočenih sedimentov ali kamnin, debeline najmanj 1,0 m, pri čemer se za gladino podzemne vode upošteva srednje visoka gladina podzemne vode, ki se ji prišteje najmanj 50% kapilarnega dviga, katerega višina ne sme biti manjša od 1,0 m (torej, to je min 2,0 m nad gladino srednje visoke višine podtalnice).

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 (ponikovalnice ali razpršeno odvajanje – na teren ali po odvodnih in ponikovalnih jarkih) ali, če to tehnično ni izvedljivo, (kar mora biti razvidno iz hidrogeološkega poročila), v obstoječo meteorno kanalizacijo, ki mora biti ustrezno dimenzionirana za sprejem dodatnih količin padavinskih vod.

Padavinske odpadne vode, ki odtekajo z utrjenih površin (parkirišča, dovozne ceste, okolica objektov), očiščene v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.I. RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.I.RS, št. 47/2005), se lahko odvajajo v vode na enak način kot strešnica.

- (3) 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.).

V OPPN mora biti predvidena vgraditev standardiziranih lovilcev olj (povsod, kjer vgraditev lovilca olj zahtevajo predpisi s področja varstva okolja). Lovilec olj je naprava za obdelavo odpadne vode za izločanjem lahkih tekočin, katere velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje je v skladu s standardom SIST EN 858-2 in je kot gradbeni proizvod načrtovana, preskušena in označena v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene proizvode

(2.č. Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, Ur.l. RS, št. 47/2005, 45/2007, 79/2009).

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

(4) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, zalivanje, tehnološka voda....) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami ZV-1A.

(5) Podzemni rezervoarji morajo biti dvoplaščni in morajo biti opremljeni z napravami, ki preprečujejo prekomerno polnitev rezervoarjev ter s kontrolno napravo, ki akustično in optično opozori na iztekanje vsebine rezervoarja.

Rezervoar za goriva je treba namestiti in opremiti tako, da je vsak trenutek in brez uporabe posebnih (dodatnih) naprav ali priprav mogoče ugotoviti iztekanje tekočine iz rezervoarja in cevovodov ter druge pripadajoče opreme.

Cevovod za dovod in povratek goriv mora biti zgrajen, vzdrževan in nadzorovan tako, da so učinki korozije čim manjši ter da je preprečeno odtekanje razlite tekočine v okolje. Zaščitna cev, v kateri bo montiran oljni razvod, mora biti položena na globini min 0,80 m, s padcem proti rezervoarju in v celoti obbetonirana. Upoštevati je morebitno obremenitev od prometa.

5.6.4 Ohranjanje narave

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

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

5.6.5 Ravnanje z odpadki

Zbiranje odpadkov poteka ločeno. Prostor za ločeno zbiranje odpadkov je prikazan v grafičnih prilogah in 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.

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

5.7.1 Varstvo pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje. Za objekt ni potrebna gradnja zaklonišča, potrebna je ojačitev prve plošče.

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.

5.7.2 Varstvo pred požarom

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednja, stopnja ogroženosti je 3.

Vžigalica že lahko povzroči požar. V gozdu je širjenje požara srednje hitro, na odprtem prostoru kar hitro. Ogenj gori na površini s srednjim plamenom, pri tem zgori nekaj kompaktnega organskega materiala. Kontrola požara ni težka, požar se pogasi s srednje velikimi napori.

(2) 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 odmikov 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.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) 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.

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

Pri pripravi podrobnega načrta in nadaljnji projektni dokumentaciji ter pri izvedbi naj se uporablja naslednja zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije:

- Zakon o varstvu pred požarom (Ur.l. RS, št. 3/07 - UPB)
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07),
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ, št. 30/1991, Ur. l. RS, št. 83/05).

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

Etapnost gradnje

Bencinski servis s pripadajočimi ureditvami zunanjih in prometnih površin, priključitev na regionalno cesto ter pripadajoče komunalno-energetske in druge infrastrukturne ureditve je treba izvesti v eni etapi.

5.9 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

5.9.1 Skupne določbe glede dopustnih odstopanj

(1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja se lokacija stavbe in naprav natančneje določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih podlogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

(4) V grafičnih prilogah je z modro črtkano črto narisano funkcionalno območje bencinskega servisa, ki predstavlja območje, kjer so lahko locirani objekti, z upoštevanimi odmiki od parcelnih mej in drugih ureditev izven območja OPPN. V funkcionalnem območju je dopustna postavitev objektov in dejavnosti v njih, ki so natančneje opredeljene v 7. in 9. členu tega odloka. Grafične priloge podajajo idejno zasnovo postavitve objektov, njihova natančna razporeditev, velikost in namembnost posameznega objekta, se opredeli v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov za tovrstne objekte.

(5) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaike, izhodov na strehe...).

(6) Dopustna so odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

(7) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelane projektna dokumentacije in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam obodnih cest in načrtovanega krožnega križišča. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji PGD, PZI ob soglasju upravljavca cest.

V prvi fazi se izvede priključek na obstoječe stanje državne ceste R1-232 po sistemu desno-desno oziroma v skladu s tehnično rešitvijo in soglasjem upravljavca.

Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka. Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejanske potrebe.

(8) Dopustna so odstopanja glede komunalne in energetske ureditve od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje, predpisanih odmkov med posameznimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi zaradi težav pri pridobivanju zemljišč.

(9) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami in dopustnimi odstopanji od tlorisnih gabaritov. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja.

5.10 OBVEZNOST INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

5.10.1 Pogoji za vzdrževalna in druga dela

- (1) Za vzdrževalna in investicijska dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

5.10.2 Obveznosti ob pripravi projektne dokumentacije

- (1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Po končanem projektiranju in pred gradnjo posameznega objekta mora investitor pri naslovnem organu s področja varstva vodnih virov pridobiti tudi vodno soglasje.
- (3) Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

5.10.3 Obveznosti v času gradnje

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

5.10.4 Obveznosti izgradnje komunalne opreme

Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo. Z Mestno občino Murska Sobota mora pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju.

6. POVZETEK ZA JAVNOST