

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

1 OPIS OSTOJEČEGA STANJA

(1) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se nahaja na jugu območja Zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 – popr., 29/05 in 39/15). Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se nahaja trgovska stavba podjetja Lidl d.o.o. k.d. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta na severu omejuje javna pot, na vzhodu stavba AMZS, na zahodu regionalna cesta I. reda (Martjanci-Murska Sobota) in na jugu vodotok 2. reda (Puconski potok).

(2) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta v izmeri 6741,34 m² obsega zemljišča s parcelnimi številkami 3806/1, 3809/4, 3809/7, 3809/16 in 3809/17 vse v k.o. Murska Sobota.

(3) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta leži na poplavnem območju (zelo redke poplave glede na opozorilno karto poplav) in sega v priobalno zemljišče vodotoka 2. reda (Puconski potok).

2 VSEBINA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

(1) S spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta se spremeni tekstualni del, Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (Uradni list RS, št. 39/97) in grafični del v delu, ki se nanaša na območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

(2) Zaradi nameravane odstranitve obstoječe trgovske stavbe in gradnje nove trgovske stavbe se na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta na novo določijo prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov.

(3) Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro razen predstavitev priključka na javno pot se ne spreminjajo oziroma se spremenijo v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora iz smernic.

(4) Poleg tega se spremenijo prostorski izvedbeni pogoji glede parcelacije zaradi umestitve nakladalne rampe in dovoza do nje na delu zemljišča s parcelno številko 3806/1 v k.o. Murska Sobota.

3 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE TEKSTUALNEGA DELA

- (1) S spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta se spremenijo in dopolnijo:
- prostorski izvedbeni pogoji glede vrst gradenj in drugih posegov ter ureditev,
 - prostorski izvedbenih pogoji glede namembnosti,
 - prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objekta,
 - prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
 - prostorski izvedbeni pogoji glede varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
 - obveznosti investitorjev in izvajalcev,
 - dopustna odstopanja.
- (2) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se dopusti naslednje vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev:
- sanacija in priprava zemljišča,

- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objekta.

(3) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se dopusti naslednje vrste objektov glede na namen:

- gostilne, restavracije in točilnice,
- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladišča,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- mostovi in viadukti,
- podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi, vodnjaki in hidranti,
- cevovodi za odpadno vodo,
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- vsi nezahtevni in enostavni objekti razen pomolov, objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, pomožnih letaliških, pristaniških objektov in pomožnih objektov na smučišču.

(4) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se dopusti gradnja objektov pod naslednjimi pogoji:

- lega stavb: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado oziroma nosilno konstrukcijo ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, manjši oblikovni poudarki fasade ipd., vendar ne za več kot 1,00 m;
- odmik stavbe od meje sosednjega zemljišča: najmanj 1,00 m oziroma manj s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča;
- tlorisni gabarit stavb: skupna površina vseh stavb ne sme presegati faktorja zazidanosti parcele 0,6;
- višinski gabarit stavb: do P+1. Dopustna je tudi medetažna zasnova;
- streha stavb: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina stavb: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe;
- lega gradbenih inženirskih objektov: na celotnem območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta;
- velikost gradbenih inženirskih objektov: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

- oblikovanje gradbenih inženirskih objektov: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu;
- lega nezahtevnih in enostavnih objektov: najbolj izpostavljen del objekta mora biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjen najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje;
- velikosti nezahtevnih in enostavnih objektov: upošteva se določila predpisa o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje;

- oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov: tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.

(5) Prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro se spremeni in dopolni v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora iz smernic tako, da se:

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

- izvedba prečkanj državne ceste z vodi gospodarske javne infrastrukture dopusti izključno s prebitjem oziroma prevrtanjem vozišča. Najmanjša globina vrha zaščite infrastrukturnih vodov (teme cevi) mora biti 1,20 m glede na nivo vozišča državne ceste. Vsi pokrovi jaškov in naprave gospodarske javne infrastrukture morajo biti locirani izven vozišča državne ceste;

- komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode iz predvidenih objektov mora odvajati v kanalizacijsko omrežje. Tehnološke odpadne se pred izpustom v kanalizacijsko omrežje mora očisti v ustreznih napravah;

- padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh mora predhodno očiščene odvajati posredno v podzemne vode preko ponikovalnic. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se padavinske odpadne vode lahko spelje v bližnje površinske odvodnike (jarke);

- za oskrbo s pitno vodo morajo predvideni objekti s samostojnim priključkom priključiti na sekundarni vod ductil DN 100. Upravljavca zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,5 bar. Vodovodni priključek od glavnega voda do vodomera lahko izvede samo upravljavca vodovoda;

- za oskrbo z zemeljskim plinom do predvidenih objektov izvede priključni plinovod na obstoječe srednjetačno (4 bar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi;

- za oskrbo z električno energijo do predvidenih objektov zgradi ustrezen nizkonapetostni priključek na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljalca elektroenergetskega omrežja;

- ogrevanje vrši iz lastnih ali skupnih kotlovnice na zemeljski plin ali biomaso oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije (toplotne črpalke, zbiralniki sončne energije ipd.);

- obstoječe komunikacijsko omrežje glede na načrtovano prostorsko ureditev ustrezno zaščititi, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve, ki se obdelava v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v projektu za izvedbo;

- vsa dela v zvezi s komunikacijskim omrežjem (ogled, izdelava projekta, zakoličba, zaščita, prestavitve, izvedba, nadzor) izvedejo pod pogoji upravljalca določenega omrežja.

(6) Prostorske izvedbene pogoje glede varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se aktualizira v skladu z veljavnimi predpisi in zahtevami nosilcev urejanja prostora iz smernic tako, da se:

- na priobalnem zemljišču dovoli le posege, ki so v skladu s predpisi s področja upravljanja voda;
- zaradi možnosti nastopa visoke podtalnice objekti ne smejo podkletiti oziroma morajo biti kletni prostori ustrezno zgrajeni za pogoje visoke talne vode. Višinska kota pritličja mora biti najmanj na povprečni koti nivelete vozišča regionalne ceste;

- pri načrtovanju objektov mora upoštevati projektni pospešek tal 0.100 [g]. Pri novih objektih je

obvezna ojačitev plošče nad kletjo tako, da zdrži rušenje nanjo;

- za zaščito pred požarom zagotovi pogoje za varen umik ljudi in premoženja, požarno varnostne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090 in vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. V skladu s predpisom s področja izdelave študije oziroma zasnove požarne varnosti se za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov izdelava zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta;

- pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija. Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se izboljšuje toplotna izolacija objektov, spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje, pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme in zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso. Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije, soproizvodnja, daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje (če je na voljo) in toplotne črpalke. Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

[7] Obveznosti investitorjev in izvajalcev se dopolni in spremeni v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora iz smernic tako, da se:

- za izvedbo dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje zazidalnega načrta, kakor tudi zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja državne ceste obveže investitorje;

- investitorje zadalži za zagotovitev izvajanja odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter zaščito ali predstavitev vseh tangiranih kanalizacijskih vodov v prečkanju;

- za vse stroške v zvezi s priklopom in hidrantsnim omrežjem obremeni investitorje.

[8] Dopustna odstopanja se spremeni in dopolni tako, da se na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta poleg obstoječih odstopanj dopusti še:

- odstopanja od gradbenih mej za največ 1,00 m izven površine za razvoj stavbe;
- odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel;
- odstopanja od poteka mej parcel v smislu prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu;
- odstopanja od načrtovanih potekov tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, ko se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti

v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

4 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE GRAFIČNEGA DELA

Grafični del se spremeni in dopolni na območju, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 3806/1, 3809/4, 3809/7, 3809/16 in 3809/17 vse v k.o. Murska Sobota.