

Na podlagi 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) v povezavi s 119. in 123. členom Zakona o urejanju prostora (ZureP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na ___ seji dne ___ . __. 2023 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator)

1. člen

1. člen Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator) (Uradni list RS, št. 14/10 in 22/15) se spremeni tako, da se glasi:

»1. člen

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta), ki je bil sprejet z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (za namen TC Mercator) (Uradni list RS, št. 14/10 in 22/15).

(2) Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta v zbirki prostorskih aktov je 2648.«.

2. člen

2. člen se spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

- (1) Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta naslednje grafične načrte:
 - izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
 - območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
 - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
 - načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.
- (4) Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta imajo naslednje spremljajoče gradivo:
 - izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta,
 - smernice in mnenja,

- obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta,
- povzetek za javnost.«.

3. člen

Naslov poglavja »II. OBSEG, NAMENSKA OPREDELITEV OBMOČJA« ter 3. člen se spremenita tako, da se glasita:

»II. OBMOČJE SPREMOMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

3. člen

(1) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) območje podenote urejanja prostora SO 17/1 z oznakama podrobnejše namenske rabe BD (površine drugih območij) in PC (površine cest).

(2) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 1228, 1377/11, 1377/12, 1381/2, 1381/5, 1381/6, 1382, 1383/1, 1383/2, 1384, 1385, 1386, 1388/1, 1388/2, 1390, 1391, 1392/2, 1392/3, 1392/4, 1393/1, 1393/2, 3173/2, 3174/1, 3165/1, 3176/2 in 3177/4 vse v k.o. 105 – Murska Sobota, skupne površine 28.526,1 m².

(3) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je po dejanski rabi v celoti opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (šifra rabe 3000).

(4) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se nahaja znotraj varstva kulturne dediščine, in sicer naselbinske dediščine Murska Sobota – mestno jedro (EŠD 6774) in arheološke dediščine Murska Sobota – Arheološko najdišče mestno jedro (EŠD 30895). Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se še nahaja znotraj vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.

(5) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in v neposredni bližini je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura (elektrika, vodovod, kanalizacija, plinovod, komunikacije in ceste), saj so zemljišča z obstoječimi objekti že komunalno in infrastrukturno opremljena. V neposredni bližini je zgrajeni tudi cevovodi za toplo vodo.

(6) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je z vseh smeri omejeno z lokalnimi cestami. Na severu z mestno cesto Ulica Arhitekta Novaka, na jugu z zbirno mestno cesto Slomškova ulica, na vzhodu z glavno cesto Gregorčičeva ulica in na zahodu z zbirno mestno cesto Slovenska ulica.«.

4. člen

Pred 4. členom se doda nov naslov poglavja »III. PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE S SPREMOMBAMI IN DOPOLNITVAMI ZAZIDALNEGA NAČRTA«.

5. člen

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

S spremembami in dopolnitvami zazidalnega načrta se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim in podobnim dejavnostim ter bivanju,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (ceste s priključki, križišča, parkirna mesta, hodniki za pešce in kolesarje, kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih objektov,

- ureditev in oblikovanje zunanjih površin ter zelenih površin,
- drugi gradbeni posegi.«.

6. člen

Pred 5. členom se doda nov naslov poglavja »IV. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI«.

7. člen

5. člen se spremeni tako, da se glasi:

»5. člen

Posegi izven območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so dovoljeni za gradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.«.

8. člen

Naslov poglavja »III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO – OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR« ter 6. člen se spremenita tako, da se glasita:

»V. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

6. člen

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

(2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.«.

9. člen

Naslov poglavja »IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA« ter 7. člen se spremenita tako, da se glasita:

»VI. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

(1) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

(2) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- tri- in večstanovanjske stavbe,

- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- gostilne, restavracije in točilnice,
- stavbe javne uprave,
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- druge poslovne stavbe,
- konferenčne in kongresne stavbe,
- trgovske stavbe,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo skladiščne stavbe),
- stavbe za kulturo in razvedrilo,
- stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- parkirišča izven vozišča,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi in vodnjaki (samo vrtine),
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalni (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- odprta skladišča in odprte prodajne površine,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(3) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(4) Lega, velikosti in oblikovanje stavb (A, B, C in D):

– lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati nad kletno etažo, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le dostopne klančine, zunanja stopnišča, nadstreški nad dostopi, napušči, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. Najbolj izpostavljeni deli kletne etaže objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj;

– tlorisni gabarit: omejen je s faktorjem zazidanosti parcele, kateri je največ 0,6. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

– etažnost: do (K)+P+3. Nad zadnjo etažo oziroma na strehi je dopustna izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;

– fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;

– streha: štirikapna, dvokapna, enokapna ali ravna oziroma njihova kombinacija;

– strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

(5) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:

- lega: na celotnem območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta;
 - velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
 - oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.
- (6) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov:
- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;
 - velikost: po velikosti ne presega osnovnih objektov;
 - oblikovanje: prilagodi se funkcionalnim zahtevam in namenu.
- (7) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, varovanem območju kulturne dediščine ter v ožjem območju informacijske in telekomunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.
- (8) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev in oblikovanje zunanjih površin ter zelenih površin:
- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,
 - zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
 - v okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi čim več prostih zelenih površin, ki morajo biti ustrezno zasajene (trata ali zasaditev) in prilagojena višinskim kotam raščenege terena na meji območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in višinskim kotam pritličij stavb,
 - na celotnem območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora,
 - v okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi zadostna parkirna mesta glede na vrsto in kapaciteto stavbe, in sicer:

Vrste objektov	Število parkirnih mest
Stanovanjske stavbe	1,5 PM na enoto
Hotelske in podobne gostinske stavbe	1 PM na 2–6 postelj + 1 PM na 8–12 sedežev v restavraciji
Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM na 6–10 sedežev
Poslovne in upravne stavbe	1 PM na 30 m ² neto površine
Trgovske stavbe do 500 m ²	1 PM na 50 m ² koristne prodajne površine (najmanj 2 PM)
Trgovske stavbe nad 500 m ²	1 PM na 30 m ² koristne prodajne površine
Stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM na 30 m ² (najmanj 2 PM)
Skladiščne stavbe	1 PM na 80–100 m ² neto površine ali na 3 zaposlene
Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM na 5–10 sedežev

- kadar ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe ali objekta oddaljene največ 200 metrov in je omogočena njihova trajna uporaba.

(9) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta. Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

10. člen

Naslov poglavja »V. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGA V PROSTOR« ter 8. do 15. člen se spremenijo tako, da se glasijo:

»VII. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

8. člen

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

(2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s smernicami in mnenji k tem spremembam in dopolnitvam zazidalnega načrta.

(3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

9. člen

(1) Na križanju Gregorčičeve ulice in Ulice arhitekta Novaka ter križanju Gregorčičeve ulice in Slomškove ulice se izvedeta krožni križišči.

(2) Na Gregorčičevi ulici se izvedeta cestna priključka za prometni dostop (dostava) do stavbe A, ki bosta dovoljevala priključevanje po sistemu »desno – desno«.

(3) Prometni dostop do stavb A in B se zagotovi preko obstoječega cestnega priključka na Ulico arhitekta Novaka. Prometni dostop do stavbe C se zagotovi preko novega cestnega priključka na Slomškovo ulico. Prometni dostop do stavbe D se zagotovi preko obstoječega cestnega priključka na Gregorčičevo ulico, ki dovoljuje priključevanje po sistemu »desno – desno«.

(4) Cestne priključke in križišča se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.

10. člen

(1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.

(2) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice.

(4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

(5) Pred priključitvijo objekta na javno kanalizacijsko omrežje si mora investitor pridobiti projektne pogoje in mnenje v skladu z gradbeno zakonodajo ter soglasje za priključitev na kanalizacijo.

11. člen

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se izvede priključke na obstoječi javni vodovod.

(2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektne dokumentaciji.

(3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavna področna zakonodaja in Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B.

12. člen

(1) Za priključitev stavbe A v 20 kV srednenapetostno omrežje se zgradi nova transformatorska postaja v jugovzhodnem delu stavbe. Točna lokacija nove transformatorske postaje in potek električnih vodov se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.

(2) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(3) Vsi posegi in priključki na elektroenergetske omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

13. člen

(1) Za oskrbo z zemeljskim plinom se izvede priključke na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.

(2) Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja.

(3) V plinski omarici se izvede redukcija tlaka na 20 mbar.

(4) Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

14. člen

(1) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se obstoječa telekomunikacijska kabelska kanalizacija ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitev in izvedbe telekomunikacijskega omrežja, zakoličbe ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(2) Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.

(3) Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

15. člen

(1) Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

(2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.«.

11. člen

Naslov poglavja »VI. IZVAJANJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA« ter 16. člen se spremenita tako, da se glasita:

»VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

16. člen

(1) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se nahajata enoti registrirane kulturne dediščine Murska Sobota – Mestno jedro (EŠD 6774) in Murska Sobota – Arheološko najdišče mestno jedro (EŠD 30895).

(2) Stavba B (stara porodnišnica) je kakovostna arhitektura 40. let 20. stoletja z izpostavljeno urbanistično umestitvijo v mestnem jedru, zato je ključno, da kot oblikovna celota ostaja prostorsko ločena od območja, ki bo služilo kot parkirišče trgovskega centra. V ta namen se izvede prostorsko ločnico (ograja in/ali živa meja) med parkiriščem trgovskega centra in zelenico stare porodnišnice.

(3) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se domnevno nahajajo arheološke ostaline srednjeveškega naselja. V skladu z varstvenim režimom za arheološka najdišča je potrebno arheološke ostaline varovati pred nenadzorovanim uničenjem. Na podlagi tega je treba območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta v celoti arheološko raziskati, odkrite arheološke ostaline pa

nadzorovano odstraniti.

(4) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se mora pred predvidenimi posegi izvesti predhodne arheološke raziskave, ki jih zagotovi investitor posega v prostor:

- izkopi strojnih jarkov na vsaj 5 % območja sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta v velikosti okvirno 10x1,5-2 m. Lego sond določi pristojna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije;
- v primeru odkritja izjemnih najdb bo zahtevana sprememba izvedbenega akta in prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.

(5) Gradnja objektov in posegi v registrirano enoto kulturne dediščine so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(6) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(7) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. «.

12. člen

Naslov poglavja »VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV« ter 17. člen se spremenita tako, da se glasita:

»IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

17. člen

(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(2) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(5) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

(6) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

(7) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod.), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(8) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja oziroma vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev

gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

(9) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(10) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva.

(11) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

(12) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.

(13) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

(14) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(15) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(16) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.

(17) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

(18) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za kakovost zraka.

(19) Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v III. območje varstva pred hrupom.

(20) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

(21) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(22) Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra. Vse svetilke morajo biti takšnih oblik, da ne sevajo nad vodoravnico, prav tako morajo biti pravilno nameščene (da ni sevanja nad vodoravnico). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom.

(23) Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se zagotovi:

- stalna oskrbo z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

(24) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se 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.

(25) 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,

- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

(26) 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,
- toplotne črpalke.

(27) 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.

(28) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki. «.

13. člen

Naslov poglavja »VIII. ODPANJA« ter 18. člen se spremenita tako, da se glasita:

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

18. člen

(1) Za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 18,0 m, je treba v ožjem okolju območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje oziroma mnenje pristojnega organa za obrambo.

(2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

(3) Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(4) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.).

(5) Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- 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,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. «.

14. člen

Naslov poglavja »IX. PREDKUPNA PRAVICA MO MURSKA SOBOTA« ter 19. člen se spremenita tako, da se glasita:

»XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

19. člen

(1) Časovna izvedba prostorskih ureditev oziroma gradnja stavb A, B, C in D, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

(2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

(3) Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture je dopustna tudi v neodvisnosti od ostalih ureditev.«.

15. člen

Naslov poglavja »X. NADZOR« ter 20. člen se spremenita tako, da se glasita:

»XII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

20. člen

(1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije 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.

(3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih zemljiških parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži.

(4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.«.

16. člen

Naslov poglavja »XI. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE« se spremeni tako, da se glasi:

»XIII. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE«.

17. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se po Zakonu o urejanju prostora (ZureP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

18. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se hrani in so na vpogled javnosti na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

19. člen

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

Št. _____

Murska Sobota, dne __. __. 2023

Župan
Mestne občine Murska Sobota
Damjan Anželj l.r.

OSNUITEK