

PRAVNA PODLAGA

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/2004, 50/2007, 35/2009 in 13/2016) je bil sprejet na seji Mestnega sveta v juliju 2003. V Uradnem listu RS pa je bil objavljen v številki 8/2004, dne 30.1.2004. Kasneje je bil tudi nekajkrat spreminjan.

Akt je bil izdelan v letu 2003 po takrat veljavnem Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02). Sicer pa se po spremembi zakonodaje prostorski akti občine izdelujejo in sprejemajo v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter po določilih Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

V skladu z 294. členom ZUreP-3 se razume, da se predmetni zazidalni načrt šteje kot občinski podrobni prostorski načrt.

V kolikor investitorji želijo izvajati posege, ki v nobenem primeru niso usklajeni s prostorskimi akti, se ti lahko spreminjajo in dopolnjujejo na način kot so bili sprejemani, torej točno po postopku, kot ga določa ZUreP-3.

Če pa investitor predlaga zasnovo posegov v prostor, ki je še vedno usklajena z določili odloka in drugimi sestavinami prostorskega akta in pri razumevanju odloka pride do določenih razhajanj oz. dvomnega razumevanja določil, se lahko sprejme obvezna razlaga odloka po proceduri kot jo predpisuje 92. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 53/2023).

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM OBVEZNE RAZLAGE

Investitor je izrazil namero, da želi v območju 3. faze severno obrtno industrijske cone – s kratico SOIC, na svojih parcelah v prvi fazi zgraditi varovano parkirišče za 56 tovornih vozil. Parkirišče bi bilo asfaltirano, v celoti ograjeno, znotraj kompleksa je predvidena tudi gradnja manjšega servisnega objekta s sanitarijami in garderobami za šoferje.

V naslednjih fazah izgradnje se na parcelah predvideva gradnja objektov namenjenih proizvodni, skladiščni, obrtni ter tudi trgovskim, storitvenim in turističnim dejavnostim. Predvideva se gradnja servisne delavnice, namenjene popravilom tovornih vozil, prodajalne nadomestnih delov, gostinsko-prenočitvenega objekta (namenjenega prvenstveno prenočitvi šoferjev tovornih vozil). V naslednjih fazah izgradnje objektov bi bila v sklopu parcel omogočena gradnja skladiščnih, obrtnih in proizvodnih objektov.

Mestna občina Murska Sobota je v severnem delu območja 3. faze že zgradila vso potrebno komunalno opremo. Tako je investitorju gradnja in začetek izvajanja dejavnosti omogočena.

V času izdelave zazidalnega načrta, ki velja že 20 let, še niso bili znani konkretni investitorji, kateri bi že v naprej lahko podali točne zahteve po rabi prostora in tudi ne natančnih svojih investicijskih namer. Tako so sedanje investicijske namere lahko nekoliko drugačne in je potrebno preveriti ali so usklajene z določili veljavnega podrobnega prostorskega akta.

Obvezna razlaga tretje alineje 4. člena odloka v povezavi z 29. členom ter grafičnim delom odloka, je potrebna zaradi dileme, ki se je pojavila ob konkretni investicijski nameri in pripravi projektne dokumentacije za pridobivanje gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov ter spremljajočih površin v območju 3. faze SOIC.

Odlok določa sledeče:

V tretji alineji 4. člena:

»–Območje 3. faze – vzhodno od predvidene vzhodne obvoznice je namenjeno dejavnostim z manj pozidanimi površinami (šport, rekreacija, gostinstvo, turizem, prireditvene odprte in pokrite površine, transport, avtoport) in zelenim ureditvam.«

Nadalje je v 29. členu odloka navedeno sledeče:

»Dopustna odstopanja od predvidenih največjih tlorisnih gabaritov znašajo do 1/4 zmanjšanja tako določenih dimenzij v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo. Možna so tudi večja odstopanja od grafičnih prilog, pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka, z novo ustrezno strokovno podlago, pred izdajo gradbenega dovoljenja. Določbe tega člena se nanašajo tudi za posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.«

V grafičnem delu zazidalnega načrta je označeno območje, kje se nahaja tretja faza ureditve in zajema kareje K11, K12, K13 ter K14. Vrisane so posamezne predvidene gradnje objektov in ureditev.

Navedena določila vključno z grafičnim delom, se razume in razlaga na sledeč način:

- da je območje 3. faze ureditve enotno in zajema celotno območje vzhodno od predvidene obvoznice ter sega od skrajne severne meje do skrajne južne meje. Torej to pomeni, da se gleda na to območje kot na eno zaključeno celoto.
- v tretji alineji 4. člena odloka so naštetje dopustne dejavnosti. To se razume, da so vse naštetje dejavnosti dopustne po celotnem območju 3. faze in ni natančno predpisano oziroma locirano kje v tej enoti se izvede posamezni poseg oziroma gradnja.
- V grafičnem delu odloka so sicer vrisane posamezne dejavnosti razporejene po območju 3. faze. V severnem delu je vrisana karting steza in večnamenski objekt za šport in turizem, v južnem delu so vrisana parkirišča za avtoport in trgovsko gostinski objekt.
- V 29. členu odloka pa je tudi navedeno, da so dopustna večja odstopanja od grafičnih prilog, kar pomeni, da so umestitve dejavnosti, ki so navedene v tretji alineji 4. člena, lahko umeščene ne glede na vrisane predvidene ureditve v grafičnem delu odloka. Pri tem se vseeno mora upoštevati pogoj, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. Obenem so dovoljeni tudi posegi, ki posebej niso bili predvideni v tekstualnem ali grafičnem delu odloka. Torej se ta člen lahko razlaga tako, da ni potrebno dejavnosti umeščati točno na lokacijo kot je vrisana v grafiki. In da so dejavnosti, ki so v območju že dovoljene, lahko razporejene na celotnem območju 3. faze.

Investitor in lastnik parcel bo moral preden začne z gradnjo zagotoviti projektno tehnično dokumentacijo - DGD na katero bo moral pridobiti vsa pozitivna soglasja vseh pristojnih inštitucij ter pridobiti gradbeno dovoljenje.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejetje obvezne razlage predmetnega odloka nima finančnih posledic za občinski proračun.

S to obvezno razlago se ne spreminjajo določila odloka, pač pa se le natančneje razloži, kaj določeni členi v povezavi z grafičnim delom pomenijo oziroma določajo.

S sprejemom obvezne razlage in objavo v Uradnem listu RS bodo odpravljene nastale dileme in bo olajšana uporaba odloka pri projektiranju in izdaji gradbenega dovoljenja.

Mestnemu svetu predlagamo, da sprejme Obvezno razlago Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota, v predloženi obliki in vsebini, po hitrem postopku v skladu z 92. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 53/2023).

Pripravil:

Oddelek za okolje in prostor Mestne občine Murska Sobota

OBSEG GRADIV ZA OBRAVNAVO

- predlog Obvezne razlage Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota;
- predlog Obvezne razlage Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota - z obrazložitvami k posameznim točkam;
- Obrazložitev Mestne uprave MOMS;
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota (Uradni list RS, št. 8/2004) - veljaven odlok, ki se ga s tem postopkom razlaga;- označena sta tretja alineja 4. člena ter 29. člen;
- Grafični prikaz območja, z označenim območjem, kjer se nahaja celovita tretja faza ureditve – letalski posnetek s katastrom ter prikaz iz zazidalnega načrta .