

OBRAZLOŽITEV

PRAVNA PODLAGA

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 popr., 29/05, 39/15, 63/16, 32/17 in 82/19) je bil sprejet ne seji Mestnega sveta v juniju 1997. Obvezna razlaga se navezuje na odlok, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS v številki 39/1997, dne 30.6.1997. Kasneje je bil ta prostorski akt velikokrat spreminjan.

Akt je bil izdelan v letu 1997 po takrat veljavnem Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št.18/84, ter kasnejšimi spremembami).

Sicer pa se danes 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-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) 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 – ZN šteje kot občinski podrobni prostorski načrt - OPPN.

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 investitorji predlagajo 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. dvoumnega 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. 53/23, 50/25).

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM OBVEZNE RAZLAGE

Dva različna investitorja sta izrazila namero, da želita v območju tega istega zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever v svojih prostorih in na svoji parceli vzpostaviti nove dejavnosti.

- Prvi investitor želi v obstoječih poslovnih prostorih na parcelah 3524/24, 3524/25 in 3524/27, vse k.o. Murska Sobota vzpostaviti fizioterapevtsko rehabilitacijski center in ambulate. K tem prostorom želi umestiti tudi poslovne prostore in pisarne namenjene za lastno poslovanje in poslovanje s strankami. Te dejavnosti se lahko uvrstijo med splošne storitve, kot je v odloku navedeno. Po danes veljavni državni Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22), pa predlog investitorja ni možno natančno umestiti med dejavnosti, ki so navedene v odloku. Ker so dejavnosti v letu nastanka odloka bile vpisane bolj na splošno in ker v takrat valjanem prostorskem planu območje ni bilo podrobno definirano kot gospodarska cona, se z obvezno razlago pojma splošne storitve meni, da se investitorjeve dejavnosti lahko vzpostavijo.

- Drugi investitor želi v območju kompleksa BTC City Murska Sobota na parceli 253/7 k.o. Nemčavci, postaviti montažni kiosk s prehrano, ki bi se priključil na obstoječo komunalno opremo na lokaciji kjer že stoji razstavna vitrina za drugi namen. Objekt bo velikosti 8,50 x 6,00 m, s površino 50,40 m². Ker v grafičnem delu odloka takšni manjši objekti niso posebej vrisani, se podaja razlaga določil o dovoljenih odstopanjih.

Oba investitorja potrebujeta gradbeno dovoljenje, njuni posegi pa morajo biti usklajeni s prostorskim aktom občine.

Predmetni prostorski akt se je v letu 1996-1997 izdeloval v območju, ki je bilo po takratnih prostorskih planih opredeljeno kot stavbno, brez posebne opredelitve s podrobno namensko rabo. V vseh teh letih so se temeljito spremenili tako prostorska zakonodaja in tudi državni in lokalni predpisi. Prostorske plane smo nadomestili v letu 2014 z novim Občinskim prostorskim načrtom, ki je do podrobnosti moral določiti namenske rabe in katere dejavnosti se po posameznih enotah urejanja prostora lahko umeščajo v prostor. Državne klasifikacije objektov so zelo natančno razvrstile tudi stavbe po namenih.

V času izdelave zazidalnega načrta, ki velja že 29 let, še niso tako natančno določali podrobnih namenskih rab kot danes, tudi zakonodaja ni tako natančno predpisovala v katerih območjih morajo biti določene dejavnosti in katere tam sploh ne smejo biti.

V tistem času tudi niso bili znani konkretni investitorji, kateri bi že v naprej lahko podali točne zahteve po rabi prostora in tudi ne natančnih 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 4. člena odloka in razlaga 17. člena odloka, je potrebna zaradi dileme, ki se je pojavila ob konkretni investicijski nameri obeh investitorjev in pripravi projektne dokumentacije za pridobivanje gradbenega dovoljenja

Odlok določa sledeče:

v 4. členu je navedeno:

» Izhajajoč iz dejanskega stanja, namenska raba površin dopušča naslednje dejavnosti, ki se na celotnem območju zazidalnega načrta prepletajo in sicer:

- proizvodnja na obrtni ravni,
- skladiščenje vseh vrst blaga in carinjenje,
- trgovina široke potrošnje na drobno in debelo,
- splošne storitve,
- gostinstvo,
- šport, rekreacija,
- transportne dejavnosti,
- razstavni prostori.«

Nadalje je v 17. členu odloka navedeno:

» Manjša odstopanja od grafičnih prilog so možna 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 lokacijskega dovoljenja. Odločbe tega člena se nanašajo tudi na posege, ki niso bili predvideni in prikazani v grafičnih prilogah.«

Navedena določila se razlaga tako:

- da so med dejavnosti splošne storitve, navedene v 4. členu odloka, v času sprejemanja predmetnega prostorskega akta bile vključene razne dejavnosti, ki ne povzročajo bistvenega povečanja prometa, hrupa ali drugih motenj. Tako se tudi med takšne dejavnosti lahko uvrščajo po sedaj veljavni klasifikaciji CC-SI 12203 Druge poslovne stavbe, kot so poslovni prostori in pisarne ter CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, kot so dejavnosti za fizioterapijo in podobne rehabilitacijske storitve in ambulate.
- da se besedilo navedeno v 17. členu tega odloka, razume tako, da so dopustna manjša odstopanja od grafičnih prilog na način, da se lahko umeščajo posegi, ki niso posebej vrisani v grafičnem delu in ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. Razume se, da se lahko v območju postavijo montažni gostinski objekti, ki se priključujejo na obstoječo komunalno opremo. Razume se tudi, da je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti mnenja vseh pristojnih služb in upravljavcev komunalnih naprav.

Investitorja in lastnika poslovnega objekta in parcele v kompleksu BTC City Murska Sobota, bosta morala preden začeta z gradnjo, zagotoviti projektno tehnično dokumentacijo - DGD na katero bosta morala pridobiti vsa pozitivna soglasja in mnenja vseh pristojnih institucij ter pridobiti gradbeno dovoljenje.

UTEMELJITEV

V času sprejemanja prostorskega akta besedilo, ki govori o dovoljenih dejavnostih ni temeljilo na točno določenih predpisih, pač pa so se določbe pisale na splošno in opisno.

Izraz »splošne storitve« v prostorskih aktih, ki so se izdelovali okoli leta 1996, 1997 ni bil povsod in povsem enotno definiran in je izhajal iz takrat veljavnih prostorskih izvedbenih aktov in na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) .

V večini občinskih prostorskih aktov so v tistih časih okoli leta 1996-1997 med splošne storitve uvrščali dejavnosti javnega oziroma splošnega pomena, namenjene prebivalstvu, kot so:

- javna uprava in upravne dejavnosti - občina, upravne enote, krajevne skupnosti
- izobraževanje - vrtci, osnovne in srednje šole, ljudske univerze
- zdravstvo - zdravstveni domovi, ambulate, lekarne
- socialno varstvo - domovi za starejše, centri za socialno delo
- kultura - knjižnice, muzeji, galerije, kulturni domovi
- znanost in raziskovanje
- verske dejavnosti - cerkve in drugi sakralni objekti
- javne storitve za prebivalstvo - pošta, včasih tudi osnovne telekomunikacijske storitve.

Med splošne storitve pa takrat ni sodilo:

- trgovina,
- gostinstvo,
- obrt in podjetništvo,
- itd..

Te druge storitve pa so se posebej navedle v 4. členu odloka.

Torej se vzpostavitev fizioterapevtsko rehabilitacijske dejavnosti in splošne ambulate, kakor tudi spremljajoče poslovne prostore lahko šteje med splošne storitve. Ker se razume, da so med splošne storitve bile mišljene storitve, ki niso moteče za druge dejavnosti in obratno, da preostale dejavnosti ne motijo teh dejavnosti, ki sodijo med splošne storitve.

Tudi se v tistem obdobju v prostorski akt ni vrisovalo manjših tako imenovanih pomožnih objektov, ki bi služili različnim namenom. Zaradi tega so se v odloke vpisale določbe, ki dopuščajo takšno umestitev kot odstopanje od vrisanih grafičnih podlag. Zaradi tega se meni, da je manjši kiosk velikosti s površino 50,40 m² manjše odstopanje in se ga lahko umesti ravno po določbah tega 17. člena.

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 predlog Obvezne razlage Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 popr., 29/05, 39/15, 63/16, 32/17 in 82/19), v predloženi obliki in vsebini, po hitrem postopku v skladu z 92. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 53/23, 50/25).

Pripravil:

Oddelek za okolje in prostor Mestne občine Murska Sobota

OBSEG GRADIV ZA OBRAVNAVO

- predlog Komisije za statutarne in pravna vprašanja za obravnavo predloga Obvezne razlage
- predlog Obvezne razlage Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever;
- predlog Obvezne razlage Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever - z obrazložitvami k posameznim točkam;
- Obrazložitev Mestne uprave;
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 popr., 29/05, 39/15, 63/16, 32/17 in 82/19) - veljaven odlok iz leta 1997, ki se ga s tem postopkom razlaga;
- Grafični prikaz območja – letalski posnetek
- Grafični izsek iz ZN – iz leta 1997
- Grafični izrez iz prostorskega plana veljaven do leta 2014
- Grafični prikaz območja z označenima obema posega (1.fizioterapija in 2.kiosk)