

Osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino HOFER ob Kroški ulici v Murski Soboti

OBRAZLOŽITEV MESTNE UPRAVE MOMS

PRAVNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 in 14/2015 - ZUUJFO) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/2014) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada v enoto urejanja prostora SO94, s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarska cona. 36. člen OPN določa, da so v IG dopustne dejavnosti, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. V določbah 90. člena OPN je navedeno, da je za naštetе enote urejanja predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

Lastnik zemljišč je investitor Hofer trgovina d.o.o.. Za enega od predvidenih objektov ima investitor že pridobljeno gradbeno dovoljenje. Le-to je bilo izdano na podlagi starega veljavnega prostorskega plana, kjer je bilo določeno, da je zemljišče stavbno in Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih. Investitor takrat gradnje še ni izvedel. V letu 2014 je pričel veljati nov Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/2014), ki je investitorjevo nepozidano zemljišče vključno z večjim sosednjim zemljiščem zajel v območje, kjer je predpisana izdelava novega OPPN. Za gradnjo dodatnih objektov je potrebna izdelava novega OPPN, ki se bo izvedel samo za območje, ki je v lasti investitorja. OPPN bo podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

OCENA STANJA

Na predmetnem ožjem območju investitor želi k osnovnemu trgovskemu objektu za katerega ima že gradbeno dovoljenje, zgraditi dodatne trgovske prostore. Zaradi spremembe občinskih prostorskih aktov v letu 2014 mora za te nove objekte predhodno pridobiti občinski podroben prostorski načrt.

Zemljišče je stavbno, vendar še v glavnem nepozidano. V neposredni bližini je obstoječa komunalna infrastruktura in zagotovljeni dostopi na javne poti. Investitor je že izvedel tudi predpisane arheološke raziskave.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo OPPN zagotovi investitor Hofer trgovina d.o.o., Kranjska cesta 1, 1225 Lukovica.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravlavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota. Pobudo za izdelavo novega prostorskega akta je podal investitor oz. pobudnik investitor Hofer trgovina d.o.o., Kranjska cesta 1, 1225 Lukovica preko izbranega prostorskega načrtovalca. Osnutek prostorskega akta je izdelal prostorski načrtovalec OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

V tabeli so navedena že izvedena dejanja in še potrebne nadaljnje aktivnosti:

29.12.2014	Pobuda investitorja z idejno zasnovo
28.1.2015	Župan sprejel Sklep o pričetku
2.3.2015	Objava Sklepa o pričetku, Uradni list RS, št. 15/2015
2.3.2015	Sklep o pričetku objavljen na občinskem spletu
›	Priprava osnutka akta
10.3.2015	Vloga za izdajo in pridobitev smernic NUP v roku 30 dni in vloga na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO
17.3.2015	MOMS izda svoje smernice k aktu
16.4.2015	Načrtovalec posreduje prejete smernic na MOMS
18.5.2015	Odločba MOP – št. 35409-1/2015/6, da CPVO ni treba izvesti
›	Priprava dopolnjenega osnutka OPPN in usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora
19.5.2015	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom glede javne razgrnitve in javne obravnave
15.6.2015	V Soboških novinah podana objava glede javne razgrnitve in javne obravnave
5.6.2015	Sklep o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 39/2015
5.6.2015	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu in na oglasni deski MOMS
16.6.– 16.7.	Javna razgrnitev na sedežu MČ in uprave MOMS - najmanj 30 dni
›	Poslana vabila svetnikom in medijem
›	Objave vabil na javno obravnavo v medijih
1.7.2015	Javna obravnava – velika dvorana MOMS ob 17.00 uri
›	Priprava stališč do pripomb
	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo
	I. obravnava odloka ter stališč do pripomb, na seji Mestnega sveta
	Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine in na oglasni deski MOMS
	Pridobitev vseh pozitivnih mnenj na korigiran predlog v roku 30 dni
	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo
	II. obravnava predloga predmetnega akta, na seji Mestnega sveta
	po sprejetju objava Odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani občine

OPIS ZASNOVE

Območje novega OPPN za del enote urejanja prostora SO94 se nahaja na skrajnem jugozahodnem delu izven strnjenegega naselja mesta Murska Sobota. Na južni strani je območje omejeno z regionalno cesto I. reda -1396, na severni strani s poslovnim kompleksom Agroservis.

Območje OPPN zajema parcele 4241/4, 4245/4, 4246/4, 4247/6, 4248/6 vse v k.o. Murska Sobota. Na predmetnih parcelah, se bodo lahko poleg osnovnega objekta, ki ima že gradbeno dovoljenje, dogradili še dodatni trgovski objekti.

Z OPPN se bodo izdelala nova urbanistično-arhitektonska določila, ki bodo smiselno in ustrezno postavila pogoje za umestitev objektov ter spremljajočih zunanjih površin, kot so parkirišča, notranje poti in zelenice. V novih objektih se bo izvajala trgovska dejavnost, V OPPN se bo predvidela parcelacija in priključevanje na komunalno infrastrukturo v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb

Natančnejšo obrazložitev, ki je v prilogi, je podal tudi izdelovalec prostorskega akta OSA arhitekti d.o.o.,

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-1/2015/6 z dne 18.5.2015 s katero se je ugotovilo, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprosene tudi smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP), kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Smernice s podanimi pogoji so v pripravljenem gradivu upoštevane.

PRIPOMBE PREJETE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN STALIŠČA

Javna razgrnitev je bila izvedena na sedežu uprave MOMS, gradivo je bilo razgrnjeno tudi na Mestni četrti Murska Sobota. V času javne razgrnitve, ki je potekala od 16. junija do vključno 16. julija 2015 ni bilo prejetih pisnih pripomb.

Na javni obravnavi dne 1. julija 2015 ob 17.00 uri v veliki sejni dvorani Mestne občine Murska Sobota tudi ni bilo podanih pripomb, bila pa so zastavljena vprašanja o gradivu, na katera so se podali odgovori. Vprašanja so zapisana v tabeli s podanimi odgovori.

PRIPOMBA	Gospa Jasna Lovrenčič – predsednica Mestne četrti Turopolje – navedla je, da si v tem delu mesta želijo imeti čim prej takšno trgovino, saj je tu samo ena trgovina za cca. 1500 prebivalcev. Povedala je, da je investitor dobrodošel in da ima podporo občanov v tej mestni četrti.
STALIŠČE	/
PRIPOMBA	Gospod Božo Bohar – tajnik mestnih četrti - je povedal, da so projekt obravnavali tudi na skupni seji mestnih četrti in člani soglasno in v celoti podpirajo ta projekt.
STALIŠČE	/
PRIPOMBA	Gospod Andrej Kuhar - vprašal je od kje bo objekt imel električno energijo. Povedal je, da se naj dostop za kolesarje in pešce uredi po čim krajši poti, saj jih bo veliko prišlo s strani Agroservisa. Podal je tudi predlog, da se naj na objekt trgovine postavijo sončne celice, ker bo zgrajen na ugodni legi.
STALIŠČE	<u>Odgovor:</u> <i>Ga. Špela Lesnik – podjetje OSA arhitekti d.o.o. - podala je odgovor, da bo imel objekt za elektriko svojo TP.</i> <i>Pripomba glede pešpoti bo upoštevana in se bo pot vrisala v grafični del gradiva.</i> <i>Odlok v 21. členu, v poglavju ogrevanje, že omogoča namestitve sončnih celic, saj je dopustna uporaba vseh alternativnih virov ogrevanja.</i>

OBSEG PRILOŽENEGA GRADIVA:

- Osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino HOFER ob Kroški ulici v Murski Soboti
- Osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino HOFER ob Kroški ulici v Murski Soboti - *z obrazložitvijo posameznih členov*
- Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta;
- Obrazložitev prostorskega načrtovalca;

GRAFIČNO GRADIVO:

- zazidalna situacija s funkcionalno oblikovalskimi pogoji
- zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov
- prikaz območja na letalskem posnetku

Pripravili:

Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe, Mestna občina Murska Sobota

ter izdelovalec akta OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor