

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 in 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - Skl.US 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 skladu s 96. členom ZPNačrt se bo novi akt Spremembe in dopolnitve Odloka o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (poslovni objekt) štel za občinski podroben prostorski načrt (OPPN).

ZPNačrt, dopušča, da se zaradi manjših sprememb akt lahko izvede po skrajšanem postopku, kar pomeni, da se skrajša čas za zbiranje smernic in mnenj iz 30 na 15 dni, enako pa tudi velja za javno razgnitev.

Prostorski akt, katerega se s tem postopkom spreminja in dopolnjuje, je bil sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/1997) ter odlokom o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 41/2004, popr. 62/2004) in Odlokom o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (Cestno podjetje in OMV) (Uradni list RS, št. 29/2005).

Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se bo delno preklical prostorski akt Odlok o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 41/2004, popr. 62/2004) v delu, ki se bo na novo definiral.

V občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota – OPN (Uradni list RS, št. 63/2014) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada v enoto urejanja prostora SO80, s podrobnejšo namensko rabo BD – površine drugih območij (nakupovalni centri in podobno). V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnih zazidalnih načrtih.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

Investitor poslovnega objekta želi na svoji parceli graditi večji objekt kot ga veljavni prostorski akt dovoljuje. Čeprav določbe veljavnega akta dovoljujejo nekatera odstopanja, povečevanje maksimalnih gabaritov ni dovoljeno. Za pridobitev gradbenega dovoljenja je tako potrebna sprememba določb veljavnega akta. Ker se spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta nanašajo samo na posamični poseg v prostor, ki ne vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se izvede skrajšani postopek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

OCENA STANJA

Na predmetnem ožjem območju, kjer je po veljavnem prostorskem aktu že predvidena gradnja novega poslovnega objekta v dimenzijah 13,00 x 13,00 m, investitor želi zgraditi večji objekt v dimenzijah cca. 18,40 x 27,00 m. Gradnja je predvidena na parcelah št. 3524/47 in 3536/1, obe k.o. Murska Sobota.

Zemljišče je stavbno, vendar še nepozidano. V neposredni bližini je obstoječa komunalna infrastruktura in zagotovljeni dostopi na javne poti.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Izdelavo spremembe zazidalnega načrta ter potrebne strokovne podlage financira investitor.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljaivec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Pobudo za izdelavo novega prostorskega akta je podal investitor oz. pobudnik MURSKA-TRANSPORT, Branko Cipot s.p., Murska Sobota, ki je tudi zagotovil sredstva za izdelavo akta.

Osnutek prostorskega akta je izdelal PROJEKTIVNI BIRO LAZAR, d.o.o. iz Murske Sobotice.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

10.1.2014	Pobuda investitorja z idejno zasnovo
21.5.2014	Župan sprejel Sklep o pričetku
20.6.2014	Objava Sklepa o pričetku, Uradni list RS, št. 45/2014
24.6.2014	Sklep o pričetku objavljen na občinskem spletu
›	Priprava osnutka akta
28.11.2014	Vloga za izdajo in pridobitev smernic NUP v roku 15 dni in vloga na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO
1.12.2014	MOMS izda svoje smernice k aktu
4.12.2014	Odločba MOP – št. 35409-264/2014/2, da CPVO ni treba izvesti
›	Načrtovalec PB Lazar posreduje vse zbrane smernice
›	Priprava dopolnjenega osnutka spr. ZN in usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora
30.12.2014	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom glede javne razgrnitve in javne obravnave
15.1.2015	V Soboških novinah podana objava glede javne razgrnitve in javne obravnave
19.1.2015	Sklep o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 4/2015
20.1.2015	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu in na oglasni deski MOMS
27.1.– 11.2.	Javna razgrnitev na sedežu MČ in uprave MOMS - najmanj 15 dni
4.2.2015	Javna obravnava – velika dvorana MOMS ob 18.00 uri
›	Priprava stališč do pripomb ni bila potrebna / ni bilo nobenih pripomb
februar - april 2015	Pridobitev vseh pozitivnih mnenj na končni predlog v roku 15 dni

	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo
	Po poslovniku Mestnega sveta se predlaga skrajšani postopek za sprejem predloga sprememb in dopolnitev odloka - I. in II. obravnava na seji Mestnega sveta
	po sprejetju objava Odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani občine

OPIS ZASNOVE

Predmet izdelave sprememb in dopolnitev ZN je glede na pobudo, izdelati nova določila za umestitev poslovnega objekta na območje, ki je sicer stavbno in nepozidano.

V veljavnem prostorskem aktu je trgovsko poslovni objekt že predviden, vendar se s to spremembo nekoliko povečajo dimenzije.

Predvidena je gradnja objekta velikosti 18,40 x 27,00 m. Na vzhodnem robu se tlorisni gabarit objekta prilagaja liniji varovalnega območja obstoječega 110kV daljnovoda, severo-zahodna gradbena linija objekta je usklajena z gradbeno linijo obstoječih objektov.

Predvideni objekt se lahko zgradi v maksimalno treh poslovnih etažah nad terenom (P+2), s tem, da največja višina ne sme presegati višine obstoječih poslovnih objektov znotraj kompleksa; to je 12 m nad terenom. Predvidena je izvedba ravne strehe z minimalnim naklonom ali dvokapne strehe (naklon do 20°) zakrite z atiko.

Vse ostale ureditve znotraj območja, predvidene z veljavnim prostorskim aktom ostajajo nespremenjene.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. št. 35409-264/2014/2 z dne 1.12.2014 s katero se je ugotovilo, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE IN MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprošene 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.

Ker so spremembe odloka in grafičnih podlog minimalne in so v gradivu pogoji iz smernic tudi že upoštevani, smo gradivo podali v zbiranje končnih mnenj. Prejeta so vsa pozitivna mnenja.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

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 27. januarja 2015 do vključno 11. februarja 2015 ni bilo prejetih pisnih pripomb.

Na javni obravnavi dne 4. februarja 2015 ob 18.00 uri v veliki sejni dvorani Mestne občine Murska Sobota tudi ni bilo podanih pripomb.

OBSEG PRILOŽENEGA GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (poslovni objekt);*
- *Predlog Odloka o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (poslovni objekt) z obrazložitvami k posameznim členom*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta;*
- *Obrazložitev prostorskega načrtovalca PROJEKTIVNI BIRO LAZAR, d.o.o. ;*
- *Odlok o spremembi zazidalnega načrta za del območja obrtne cone Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 41/2004) - stari odlok, ki se ga s tem postopkom spreminja;*

GRAFIČNI DEL:

- *pregledna situacija – širše območje,*
- *ureditvena situacija z novim posegom,*
- *prikaz območja na letalskem posnetku,*
- *Ureditvena situacija – ZN iz leta 2004.*

Pripravili:

Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe, Mestna občina Murska Sobota
ter izdelovalec akta PROJEKTIVNI BIRO LAZAR, d.o.o. iz Murske Sobote.

NAROČNIK:

MURSKA TRANSPORT, Branko Cipot s.p.
Obrtna ulica 28
9000 Murska Sobota

OBJEKT:

**SPREMEMBA ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA OBRTNE
CONE MURSKA SOBOTA – SEVER**
(POSLOVNI OBJEKT)

NALOGA:

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

IZDELAL:



PROJEKTIVNI BIRO LAZAR d.o.o.

LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.

NOSILEC NALOGE:

LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0072A

ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:
U10-14, Murska Sobota, avgust 2014

	KAZALO VSEBINE	
Tekstualni del:		
1.	Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov	
2.	Analiza obstoječega stanja	
3.	Predvidene dejavnosti in ureditve	
Grafični del:		
1.	Prikaz v širšem prostoru	M 1:2500
2.	Ureditvena situacija	M 1:500

1. TEKSTUALNI DEL

1.0 Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

V občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota – OPN (Uradni list RS, št. 63/2014) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Obravnavano območje se trenutno ureja z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/1997, 41/2004, 62/2004-popr., 29/2005)

2.0 Obstoječe stanje

Predmetna dokumentacija obravnava parcele znotraj območja obrtne cone v Murski Soboti. Obravnavane parcele, ki so v lasti naročnika spremembe prostorskega akta, se nahajajo v sklopu obstoječega trgovsko-poslovnega kompleksa. Območje je trenutno nepozidano. Parcela je obkrožena z asfaltiranimi dovoznimi potmi, ki vodijo do obstoječih poslovnih in trgovskih objektov. Ob vzhodnem robu območja poteka varovalni pas 110 kV daljnovoda. S trenutno veljavnim prostorskim aktom je na obravnavanih parcelah predvidena gradnja trgovsko poslovnega objekta velikosti 13 x 13 m. Obravnavani objekt je edini objekt, ki v tem delu območja ZN še ni zgrajen. Vsi sosednji objekti, ki so bili predvideni z zazidalnim načrtom so že zgrajeni. Izvedene so tudi vse predvidene komunalne ureditve.

3.0 Predvidene dejavnosti in ureditve

S predmetno spremembo zazidalnega načrta se predvideva sprememba tlorisnega gabarita objekta predvidenega trgovsko poslovnega objekta, na obravnavanih parcelah št. 3524/47 in 3536/1, obe k.o. Murska Sobota.

Predvidena je gradnja objekta velikosti 18,40 x 27,00 m. Na vzhodnem robu se tlorisni gabarit objekta prilagaja liniji varovalnega območja obstoječega 110kV daljnovoda, severo-zahodna gradbena linija objekta je usklajena z gradbeno linijo obstoječih objektov.

Predvideni objekt se zgradi max. v treh poslovnih etažah nad terenom (P+2), s tem, da največja višina ne sme presegati višine obstoječih poslovnih objektov znotraj kompleksa; to je 12 m nad terenom. Predvidena je izvedba ravne strehe z minimalnim naklonom ali dvokapne strehe (naklon do 20°) zakrite z atiko.

Vse ostale ureditve znotraj območja, predvidene z veljavnim prostorskim aktom ostajajo nespremenjene.

- Idejne rešitve omrežja infrastrukture

S predvideno spremembo se ne bodo bistveno povečale potrebne kapacitete komunalnih priključkov.

Obravnavana parcela se nahaja sredi območja, ki je komunalno že urejeno. Infrastrukturne ureditve se bodo izvedle v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb. Objekt se bo komunalno navezal na obstoječe komunalne sisteme, ki potekajo znotraj območja.

2. GRAFIČNI DEL

VSEBINA

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Prikaz območja v širšem prostoru | M 1:2500 |
| 2. Ureditvena situacija | M 1:500 |