

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska-sever« v Murski Soboti (večnamenski poslovni objekt)

OBRAZLOŽITEV MESTNE UPRAVE

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 (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

Prostorski akt, ki se ga s tem odlokom spreminja in dopolnjuje, je bil sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska-sever« v Murski Soboti (Uradne objave, št. 9/90, Uradni list RS, št. 45/97, 77/98, 110/2009, 76/2011). Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se bo obstoječi prostorski akt delno spremenil in dopolnil v delu, ki se bo na novo definiral.

Podrobni prostorski akti občine, kot je sprememba predmetnega zazidalnega načrta, morajo biti usklajeni s hierarhično višjim aktom, kot je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota – OPN (Uradni list RS, št. 63/2014). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava sprememba zazidalnega načrta, opredeljeno kot stavbno.

Območje spada po določilih 35. člena v enoto urejanja prostora SO 8, podenoto 8/1, s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednje centralne dejavnosti. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu. Pri spremembah in dopolnitvah prostorskega akta se upošteva podrobno namensko rabo iz OPN. Podenota urejanja se lahko deli v več območij, za katera se pripravi posamične spremembe obstoječega akta oziroma nove prostorske akte.

Ugotavlja se, da so vsebine odloka in namere investitorja usklajene tudi s tem aktom.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

Obstoječi objekt na predmetnem območju je bil predviden za rušitev. Na tem območju so bile predvidene prometne površine in zelenica. Investitor je izrazil namero, da bi se obstoječi objekt ohranil v enakih horizontalnih in vertikalnih gabaritih. K obstoječemu objektu bi se prizidal še novi del. Obstoječi objekt bi bil namenjen za delavnico in skladišče, novi prizidek pa za trgovino. To dejavnost v manjšem obsegu investitor že opravlja v obstoječem objektu. Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebna sprememba določb veljavnega prostorskega akta. Ta se mora spremeniti po postopku, kot ga predpisuje Zakon o prostorskem načrtovanju.

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

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska-sever« v Murski Soboti (Uradne objave, št. 9/90) je bil izdelan decembra 1989. Pozneje so bile sprejete tudi nekatere spremembe tega akta, ki pa na obravnavano območje bistveno ne vplivajo.

Obstoječi objekt na obravnavanem območju je bil predviden za rušitev. Na tem območju so bile predvidene druge ureditve (parkirišča in zelenica).

Obrađevano območje se nahaja severno od Lendavske ulice za kompleksom družbe Elektro Maribor d.d.. Zajema parcele enega lastnika – družbe Telemach. Investitor želi ohraniti objekt, v katerem poteka njegova dejavnost, in ga s prizidkom podaljšati.

Za ta namen je potrebno spremeniti obstoječi zazidalni načrt, ki ureja to območje.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo spremembe akta zagotovi investitor Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljaec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota. Pobudo za izdelavo novega prostorskega akta je podal investitor Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana.

Osnutek prostorskega akta je izdelal RATING – ATELJE ZA PROJEKTIRANJE IN INŽENIRING, Ratnik Oto, dipl.inž.gradb., s.p. iz Murske Sobotice.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

27.1.2016	Pobudo za začetek postopka podal investitor
18.2.2016	Župan sprejel Sklep o začetku priprave
›	Priprava osnutka akta
29.2.2016	Objava Sklepa o začetku (Uradni list RS, št. 17/2016)
7.3.2016	Sklep o začetku objavljen na občinskem spletu
9.3.2016	Prostorski načrtovalec poda vlogo za izdajo in pridobitev smernic NUP v roku 15 dni in vlogo na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO
15.3.2016	MOMS izda svoje smernice k aktu
7.4.2016	Prejeli odločbo MOP, da CPVO ni potrebno izvesti
›	Priprava dopolnjenega osnutka akta in usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora
20.4.2016	Načrtovalec posreduje prejete smernice na MOMS Nista dala smernic / rok je potekel 24.3.2016: RS MOP, Direkcija za vode, Sektor območja Mure T-2, d.o.o. v stečaju
21.4.2016	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom glede javne razgrnitve in javne obravnave
25.4.2016	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 30/2016
9.5.2016	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu in na oglasni deski MOMS
16.5 – 31.5.	Javna razgrnitev na sedežu MČ in uprave MOMS - najmanj 15 dni
›	Poslana vabila svetnikom in medijem
›	Objave vabil na javno obravnavo v medijih
25.5.2016	Javna obravnava – velika sejna dvorana MOMS ob 16.00 uri – pripomb ni bilo
›	Pridobitev končnih mnenj NUP
›	Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, pred sejo Mestnega sveta
›	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

Obravnavano območje se nahaja severno od Lendavske ulice za kompleksom družbe Elektro Maribor d.d. . Spremembe prostorskega akta so predvidene na zemljiščih parc. št. 185/9, 185/7, 187/12 in 187/15, vse k.o. 105 Murska Sobota. V območje obdelave se lahko vključijo tudi druge parcele v neposredni bližini območja.

Predmet sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je sprememba predvidene ureditve. Potrebno je izdelati urbanistično-arhitektonska ter tehnična določila, s katerimi se določijo novi prostorsko izvedbeni pogoji. S spremembami se ohrani obstoječi objekt (prekličejo se določila, da se obstoječi objekt poruši) in določi umestitev novega prizidka ter spremljajoče zunanje ureditve. Določi se tudi namembnost objekta. Obstoječi objekt bo predviden za delavnico in skladišče, novi prizidek pa za trgovino. Parkirišča so obstoječa in se jih bo obnovilo.

V spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta se bodo na novo definirali pogoji izvedbe v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb.

Natančnejšo obrazložitev, ki je v prilogi, je podal izdelovalec prostorskega akta RATING – ATELJE ZA PROJEKTIRANJE IN INŽENIRING, Ratnik Oto, dipl.inž.gradb., s.p. iz Murske Sobotice.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-77/2016/2 z dne 30.3.2016, na občini prejeto 7.4.2016, kjer je navedeno, da CPVO ni potrebno izvesti.

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 začetku izdelave tega akta. Svoje smernice so podali skoraj vsi nosilci urejanja prostora, razen RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure in T-2, d.o.o. v stečaju. Rok za izdajo smernic je potekel konec marca. Če nosilci urejanja prostora ne dajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljalec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi. Prejete smernice s podanimi pogoji so v pripravljenem gradivu upoštevane.

Ker so spremembe odloka minimalne in so v gradivu pogoji iz smernic tudi že upoštevani, smo gradivo podali v zbiranje končnih mnenj. V času priprave tega gradiva je bila v roku prejeta večina mnenj.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev je bila izvedena na sedežu uprave MOMS, gradivo je bilo razgrnjeno tudi na sedežu Mestnih četrti. Javna razgrnitev je potekala v času od 16. maja 2016 do 31. maja 2016.

V času javne razgrnitve smo od Mestne četrti Ledava, ki je spremembe in dopolnitve odloka obravnavala na svoji seji, prejeli dopis, v katerem navajajo, da na sam objekt in njegovo umestitev nimajo pripomb. Podali pa so pobudo, da se na širšem območju okolice objekta ob dovozni cesti iz Lendavske do TC Tuš uredi javna razsvetljava, v bodoče pa tudi kolesarska steza ter pločnik še na drugi strani ceste do TC Tuš. Pobuda je bila posredovana ustreznim službam.

Na javni obravnavi dne 25. maja 2016 ni bilo podanih pripomb.

OBSEG GRADIVA

- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska-sever« v Murski Soboti (večnamenski poslovni objekt);
- Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska-sever« v Murski Soboti (večnamenski poslovni objekt) – z obrazložitvijo posameznih členov;
- Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta;
- Obrazložitev prostorskega načrtovalca;
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Lendavska-sever« v Murski Soboti (Uradne objave, št. 9/90)

GRAFIČNO GRADIVO:

- Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- Ureditvena situacija, gabarit
- Prometno tehnična situacija
- Ureditvena situacija iz ZN iz leta 1990

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota

ter izdelovalec akta: RATING – ATELJE ZA PROJEKTIRANJE IN INŽENIRING, Ratnik Oto, dipl.inž.gradb., s.p. iz Murske Sobote.