

Na podlagi 11., 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), (Uradni list RS, št. 33/2007, [70/2008-ZVO-1B](#), [108/2009](#), [80/2010-ZUPUDPP](#), [106/2010](#) popr. [43/2011-ZKZ-C](#)) 21. in 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-ZLS-UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB in 49/2010) je Mestni svet mestne občine Murska Sobota na seji dne.....
..... sprejel

O D L O K
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O SPREJETJU ZAZIDALNEGA
NAČRTA ZA OBMOČJE LENDAVSKA – SEVER V MURSKI SOBOTI
(ZA OBMOČJE BIVŠEGA KOMPLEKSA MESNE INDUSTRIJE POMURKA -
GABARITI)

1. člen

Za 1. členom Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka (Uradni list RS, št. 110/2009 z dne 29.12.2009) se doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka - gabariti), ki ga je izdelal Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota, v maju 2011, pod št. U01-11.«

2. člen

Za 2. členom se doda novi 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo:

A) TEKSTUALNI DEL

- Odlok

B) GRAFIČNI DEL

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - Prikaz območja v širšem prostoru | M 1:5000 |
| - Ureditvena situacija | M 1:500 |
| - Situacija komunalnih naprav | M 1:500 |

C) PRILOGE

- Obrazložitev in utemeljitev
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

D) IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA«.

3. člen

Četrta alineja 5. člena se spremeni tako, da se glasi:

- »vertikalni gabarit predvidenih objektov obsega šest nadstropij nad pritličjem (K+P+6); dovoljena je izvedba dveh dodatnih stanovanj na ravni strehi šestega nadstropja.«

4. člen

Za drugim stavkom 14. člena se doda besedilo:

»Dovoz do teh dveh objektov se lahko uredi preko obstoječega asfaltiranega dovoza do območja, s priključkom na parc. št. 244/2.«

KONČNE DOLOČBE

5. člen

Spremembe in dopolnitve odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka - gabariti) so stalno na vpogled na upravi Mestne občine Murska Sobota.

6. člen

Spremembe in dopolnitve odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka - gabariti) se po ZPNačrt štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

7. člen

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3505-0005/2011-15(182)
Murska Sobota, dne

Anton ŠTIHEC, univ.dipl.inž.gradb.
ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota

O B R A Z L O Ž I T E V

PRAVNA PODLAGA

S prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Murska Sobota je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. V veljavi je prostorski akt Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka), (Uradni list RS, št. 110/2009 z dne 29.12.2009).

Postopek spremembe akta poteka po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki 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 razgrnitev.

V skladu s 85. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota - UPB (Uradni list RS, št. 49/2010) pa se tudi predlaga, da se predmetni odlok, ki bi se sicer sprejemal po dvofaznem postopku, zaradi manj zahtevnih sprememb in dopolnitev, sprejme po skrajšanem postopku.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

Veljavni odlok v 5. členu med drugim predpisuje maksimalne vertikalne gabarite za predvidene objekte, ki obsegajo največ šest nadstropij nad pritličjem (K+P+6). Investitor želi nad šestim nadstropjem postaviti še dve stanovanji v zmanjšanem horizontalnem gabaritu. Kljub temu, da veljavni odlok dopušča nekatera odstopanja, gradbenega dovoljenja za postavitev dveh stanovanj nad šesto etažo ni bilo možno pridobiti. Zato je potrebno veljavni prostorski akt spremeniti in dopolniti.

OCENA STANJA

Celotno območje bivše tovarne Pomurka obsega 3,7 ha. Obravnavane parcele ležijo na severnem robu mesta Murska Sobota. Območje meji na zahodu na kompleks »Vrtnarije« in »Komunale«, na jugu leži poslovni kompleks Zavarovalnice Triglav in stanovanjski kompleks »Lendavska«, na vzhodu je urejen trgovski center »Tuš«. Severno od območja ni nobene pozidave.

Znotraj obravnavanega območja je bil v preteklosti urejen celoten mesno-predelovalni proizvodni kompleks; od klavnice, predelave mesa, izdelave vseh mesnih izdelkov, pa vse do kafilerije. S širitvijo mesta je postala lokacija mesno-predelovalne industrije znotraj mesta neprimerna, zato se je celotna mesna industrija Pomurka preselila na novo lokacijo. Lastnik in novi investitor je stare objekte porušil.

V letu 2009 je bil sprejet za to območje nov prostorski akt s katerim je znotraj obravnavanega območja predvidena gradnja večstanovanjskih objektov. Območje je namenjeno izključno stanovanjski gradnji in z njo povezanimi zunanjimi ureditvami.

Ob predvidenih stanovanjskih blokih se predvideva ureditev ustreznih prometnic, parkirnih površin in ostalih zunanjih površin (zelenice, otroška igrišča, sprehajališča, ...). Predvideva se gradnja enajstih stanovanjskih blokov.

PREDVIDENE UREDITVE S SPREMEMBO VELJAVNEGA AKTA

Predmetna sprememba veljavnega prostorskega akta le delno spreminja določila tega akta. Glavna določila iz veljavnega prostorskega akta ostajajo nespremenjena. Tako je ostal nespremenjen osnovni tlorisni gabarit objektov, prav tako je ostalo enako število stanovanj znotraj predvidenega stanovanjskega bloka. V skladu z določili prostorskega akta so načrtovane tudi vse zunanje ureditve (dovoz in dostop do objekta, število parkirnih mest, komunalni priključki).

Spremenijo se le določila, ki urejajo etažnost predvidenih objektov. S prostorskim aktom je bila predvidena gradnja objekta etažnosti K+P+6. V tekstualnem delu je natančneje definirana predvidena višina objekta tako, da je možna gradnja posameznih višjih delov objektov, v kolikor to zahteva tehnologija teh objektov. Hkrati so objekti predvideni kot visokopritlični objekti s koto pritličja do 1,5 m nad koto terena ob vhodu v objekt.

S predmetno spremembo se omogoči ureditev dodatne stanovanjske etaže, in sicer dveh stanovanj na strehi objekta – na ravni strehi šestega nadstropja. Na ta način bi pridobili dve atraktivni, nadstandardni stanovanji, hkrati pa s tem ne bi bistveno vplivali na vertikalni gabarit objekta. Predvidena zadnja etaža je namreč zasnovana tako, da je njena površina manjša od spodnjih etaž. Obodne stene bodo od roba spodnje etaže odmaknjene in na ta način se bo pridobila površina za ureditev teras pred stanovanji. Hkrati pa takšna zasnova pomeni, da ta zadnja etaža s perspektive pešca z ulice, ne bo vidna.

Ob spremembi etažnosti se s predvideno spremembo odloka natančneje definira tudi izvedba cestnega priključka v prvi fazi izvajanja ureditev predvidenih z zazidalnim načrtom. Z veljavnim odlokom je v 14. členu določeno, da je v prvi fazi izvajanja, to je do izgradnje nove povezovalne ceste s priključkom na Kopališko ulico, možna gradnja le dveh predvidenih objektov. S predmetno dopolnitvijo se ta člen odloka dopolni tako, da se natančneje definira mesto dovoznega priključka preko katerega se bo dostopalo do prvih dveh objektov v tem prehodnem času, do izgradnje predvidene povezovalne ceste.

S predvidenimi spremembami, se požarnovarstveni in okoljevarstveni pogoji na obravnavanih parcelah, ne bodo bistveno spremenili.

Predvidene spremembe pri zasnovi objekta tudi ne bodo bistveno vplivale na urbanistično oblikovanje območja. Kljub manjši spremembi višine objekta bo novi objekt še zmeraj bistveno nižji od obstoječih blokov na Lendavski ulici, tako se bo tudi ohranila višinska gradacija objektov, ki je bila načrtovana. Z izvedbo dodatne etaže na strehi objekta se bo ta gradacija še poudarila.

Predvidena zasnova ni v nasprotju z nobenim drugim določilom veljavnega prostorskega akta. V skladu z določili prostorskega akta je namembnost obravnavanega kompleksa, upoštevane so glavne gradbene linije, ureditev dovozov in komunalnih naprav.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Pobudo za izdelavo novega prostorskega akta je podal investitor Gradbeno podjetje Gomboc d.o.o., ki je tudi zagotovil sredstva za izdelavo akta.

Pripravljaivec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota. Zasnovo akta pa je pripravilo podjetje Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobote.

S sprejetjem spremembe prostorskega akta bo investitorju omogočeno, da bo pridobil gradbeno dovoljenje in s tem bo lahko pričel z gradnjo stanovanjskih objektov.

POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMBE AKTA

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

3.5.2011	Pobuda investitorja za spremembo akta
3.5.2011	Župan sprejel Sklep o pričetku izdelave akta po skrajšanem postopku
13.5.2011	Objava Sklepa o pričetku izdelave akta, Uradni list RS, št. 35/2011
16.5.2011	Sklep o pričetku objavljen na občinskem spletu
16.5.2011	Vloga za izdajo in pridobitev smernic NUP in vloga na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO v roku 15 dni, k vlogi je bila podana prošnja, da zaradi minimalnih sprememb nosilci podajo tudi končno mnenje
	Prejete smernice NUP in nekatera pozitivna mnenja
1.6.2011	MOP izdal odločbo št. 35409-124/2011/2, da CPVO ni potrebna
9.6.2011	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom glede 15 dnevne javne razgrnitve in javne obravnave
20.6.2011	Sklep o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu
17.6.2011	Sklep o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 47/2011
27.6.–11.6.	Javna razgrnitev na sedežu Mestnih četrti in uprave MOMS - 15 dni
29.6.2010	Javna obravnava – velika sejna dvorana MOMS ob 17.00 uri
26.8.2011	Prejeta vsa preostala pozitivna mnenja NUP
	Obravnava akta na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo
	obrnava na seji Mestnega sveta – predlagan skrajšani postopek po sprejetju objava Odloka v Uradnem listu RS

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

V postopku javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo prejete nobene pripombe.

PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo je izdalo Odločbo s katero se je ugotovilo, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje za predmetni prostorski akt ni potrebna.

SMERNICE IN MNENJA K IZDELAVI SPREMEMBE AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprosene tudi smernice in mnenja vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP), kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Vsi nosilci urejanja prostora so svoje smernice in mnenja podali.

PRILOGE K ODLOKU

K predloženemu odloku je podana obrazložitev ter za lažjo preglednost vsebin novega odloka tudi kopija trenutno veljavnega odloka iz leta 2009. Grafične priloge prikazujejo ureditveno situacijo, kjer je odmerjena tudi velikost dveh stanovanj nad šestim nadstropjem.

Mestnemu svetu predlagamo, da obravnava predlog odloka in ga v skrajšanem postopku sprejme.

Pripravili:

Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe, MOMS
ter

Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota