

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (trgovski 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 obrtno cono Murska Sobota - sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/2004, 62/2004 – popravek, 29/2005, 39/2015). Delno se je ta odlok spremenil še z dvema odlokom, ki v osnovi urejata drugi območji, in sicer z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno-transportno cono ob Markišavski cesti v Murski Soboti (za namen TC Merkur)(Uradni list RS, št. 112/2007) in Odlokom o lokacijskem načrtu za poslovno trgovski center »Noršinska« v Murski Soboti (Uradni list RS, št. 1/2008). Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se bo obstoječi prostorski akt delno spremenil in dopolnil v delu, ki se bo na novo definirala.

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 (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/2016 z dne 12.8.2016).

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 80, podenoto 80/1, s podrobnejšo namensko rabo B – posebna območja, in sicer BD – površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim.

V določbah 89. člena OPN je med drugim 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 in ostale pogoje iz OPN.

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

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA

Investitor Lidl Slovenija d.o.o. k.d. je izrazil namero, da bi obstoječo trgovsko stavbo odstranili in zgradili novo v nekoliko večjih gabaritih. Parkirišča se bodo delno prilagodila, prav tako dostopne ceste in ceste za dostavo za območje trgovine in dostopna cesta do sosednjega objekta (AMZS).

Ker gre za večja odstopanja od obstoječega zazidalnega načrta, je za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebna sprememba veljavnega prostorskega akta. Ta se mora spremeniti po postopku, kot ga predpisuje Zakon o prostorskem načrtovanju.

OCENA STANJA

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever je bil sprejet leta 1997. Pozneje so bile sprejete tudi nekatere spremembe tega akta, pa tudi dva odloka, ki v osnovi urejata sosednji območji in delno posegata v zazidalni načrt za obrtno cono Murska Sobota sever. Vse te spremembe pa na obravnavano območje, ki se spreminja, bistveno ne vplivajo.

Obravnavano območje zajema parcele dveh lastnikov (Lidl Slovenija d.o.o. k.d. in AMZS) in se nahaja vzhodno od Lendavske ulice in severno od Puconskega potoka. Spremembe prostorskega akta so predvidene na zemljiščih parc. št. 3806/3, 3806/4, 3809/4, 3809/7, 3809/16, 3809/21 in 3809/22 vse v k.o. 105 Murska Sobota. V območje obdelave so vključene tudi druge parcele v bližini območja in parcele, na katere vplivajo spremembe.

Na obravnavanem območju že stoji trgovski objekt z zunanjo ureditvijo. Investitor ga namerava odstraniti in nadomestiti z večjim. Namembnost objekta bo ostala enaka.

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 Lidl Slovenija d.o.o. k.d., Pod lipami 1, 1218 Komenda.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljaivec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota. Pobudo za izdelavo spremembe prostorskega akta je po pooblastilu investitorja Lidl Slovenija d.o.o. k.d., Pod lipami 1, 1218 Komenda, podal izdelovalec prostorskega akta - družba ZEU, DNI d.o.o., ul. Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota. Idejno zasnovo je izdelala družba KD Arhitekti d.o.o., V kosov laz 17, 1357 Notranje Gorice.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

23.3.2016	Pobudo za začetek postopka podal ZEU, DNI po pooblastilu investitorja -LIDL
8.4.2016	Župan sprejel Sklep o začetku priprave
›	Priprava osnutka akta
15.4.2016	Objava Sklepa o začetku (Uradni list RS, št. 28/2016)
18.4.2016	Sklep o začetku objavljen na občinskem spletu
18.5.2016	Prostorski načrtovalec poda vlogo za izdajo in pridobitev smernic NUP v roku 15 dni in vlogo na MOP za izdajo odločbe glede izdelave CPVO
27.5.2016	Prejeli odločbo MOP št. 35409-158/2016/2 z dne 23.5.2016, da CPVO ni potrebno izvesti
1.6.2016	MOMS izda svoje smernice k aktu
›	Priprava dopolnjenega osnutka akta in usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora
2.6.2016	Župan sprejel Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi in javni obravnavi
10.6.2016	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen v Uradnem listu RS, št. 41/2016
15.6.2016	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi objavljen na občinskem spletu in na oglasni deski MOMS
23.6.2016	Načrtovalec posreduje prejete smernice na MOMS smernic niso podali do roka 3.6.2016: MOP, Direkcija za vode, Sektor območja Mure in T-2
27.6 – 11.7.	Javna razgrnitev na sedežu MČ in uprave MOMS - najmanj 15 dni
›	Poslana vabila svetnikom in medijem na javno obravnavo
›	Objave vabil na javno obravnavo v medijih
6.7.2016	Javna obravnava – velika sejna dvorana MOMS ob 16.00 uri – pripomb ni bilo
›	Pridobitev končnih mnenj NUP V roku do 29.8.2016, mnenj niso podali: – MOP Direkcija RS za vode, MZI, Direktorat za infrastrukturo, Sektor za ceste in Sektor za upravljanje cest ter Telemach in T – 2.
›	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 zajema parcele dveh lastnikov (LIDL Slovenija d.o.o. k.d. in AMZS) in se nahaja vzhodno od Lendavske ulice in severno od Puconskega potoka. Spremembe prostorskega akta so predvidene na zemljiščih parc. št. 3809/17, 3809/16, 3809/4, 3809/4 in 3806/1, vse k.o. 105 Murska Sobota. V območje obdelave se lahko vključijo tudi druge parcele v neposredni bližini območja.

Predmet izdelave SD_ZN je sprememba predvidene ureditve. Obstoječi trgovski objekt se odstrani in se nadomesti z novim na isti lokaciji in se nekoliko poveča. Izdelati je potrebno nove prostorsko izvedbene pogoje, ki bodo vsebovali smiselna in ustrezna določila za spremenjene ureditve. Nova stavba bo namenjena trgovini, kot je že sedanja. Parkirišča se bodo delno prilagodila, prav tako dostopne ceste in ceste za dostavo za območje trgovine in dostopna cesta do sosednjega objekta (AMZS).

V spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta so se 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 ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d.o.o. iz Murske Sobote.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-158/2016/2 z dne 23.5.2016, s katero se je ugotovilo, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna (na Mestno občino Murska Sobota prejeto 27.5.2016).

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. Svoje smernice so podali skoraj vsi nosilci urejanja prostora, razen RS MOP, Direkcija za vode, Sektor območja Mure in T-2, d.o.o.. Če nosilci urejanja prostora ne dajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavci upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi. Gradivo smo podali v zbiranje končnih mnenj. Mnenj do roka 29.8.2016 niso podali:

- MOP Direkcija RS za vode, MZI, Direktorat za infrastrukturo, Sektor za ceste in Sektor za upravljanje cest ter Telemach in T – 2.

Zakon o prostorskem načrtovanju v takšnih primerih določa: če nosilci urejanja prostora v roku ne dajo mnenja, se šteje, da nimajo pripomb. Pripravljavcu ni treba upoštevati mnenj, izdanih po izteku roka, mora pa upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

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 27. junija 2016 do 11. julija 2016.

V času javne razgrnitve na spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta ni bilo pripomb. Tudi na javni obravnavi dne 6. julija 2016 ni bilo podanih pripomb.

OBSEG GRADIVA

- *Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono – Murska Sobota – sever (trgovski objekt);*
- *Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono – Murska Sobota – sever (trgovski objekt) - z obrazložitvijo posameznih členov;*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta;*
- *Obrazložitev prostorskega načrtovalca*
- *Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (Uradni list RS, št. 39/97)*

GRAFIČNO GRADIVO:

- *Zazidalna oziroma ureditvena situacija*
- *Ureditvena situacija iz ZN iz leta 1997*

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota

ter izdelovalec akta: ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d.o.o. iz Murske Sobote.