

OBRAZLOŽITVE K POSAMEZNIM ČLENOM

Na podlagi 11., 61., 61. a in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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 in 14/15 – ZUUJFO) (v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB, 49/10 in 39/15) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na __. redni seji dne __. __. 2016 sprejel

Obrazložitev:

V skladu z določilom drugega odstavka 11. člena Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ je občina pristojna za določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine, za določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. V skladu z določbami petega odstavka 61. člena ZPNačrt občinski svet (v našem primeru mestni svet) sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom. 61.a člen pa omogoča, da se postopek izvede po skrajšanem postopku. Sedmi odstavek 96. člena ZPNačrt določa, da se občinski prostorski izvedbeni načrti in zazidalni načrti štejejo za občinske podrobne prostorske načrte in se lahko spreminjajo in dopolnjujejo po določbah ZPNačrt-a, ki urejajo občinski podrobni prostorski načrt. Zakon o lokalni samoupravi /ZLS/ določa, katere izvirne naloge oz. zadeve javnega pomena samostojno opravlja občina. 21. člen ZLS določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja med drugim tudi naloge s katerimi načrtuje prostorski razvoj in v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov. V določbah 29. člena ZLS pa je opredeljeno, da je občinski svet (v našem primeru mestni svet) najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine in v okviru svojih pristojnosti sprejema med drugim tudi odloke. Nadalje 17. člen Statuta Mestne občine Murska Sobota dodeljuje pristojnost Mestnemu svetu, da sprejema v okviru svojih pristojnosti odloke in med drugim prostorske plane.

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (trgovski objekt)

1. člen

V Odloku o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 – popr., 29/05 in 39/15) se v 1. členu na koncu besedila pika nadomesti z vejico in doda besedilo »ter spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (trgovski objekt) (v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta).«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da so del prostorskega akta tudi spremembe in dopolnitve, sprejete s tem odlokom in je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

2. člen

Za tretjim odstavkom 2. člena se dodajo novi četrti, peti, šesti in sedmi odstavek, ki se glasijo:

»Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni in grafični del.

Tekstualni del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta vsebuje besedilo odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta.

Grafični del sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta vsebuje naslednje grafične načrte, ki veljajo za območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta:

- izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
- območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 500,
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 500,
- zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 500,

- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 500,
- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 500,
- načrt parcelacije v merilu 1 : 500.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta imajo naslednje priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta,
- povzetek za javnost.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira sestavne dele odloka. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

3. člen

V 3. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami 3806/3, 3806/4, 3809/4, 3809/7, 3809/16, 3809/21 in 3809/22 vse v k.o. Murska Sobota.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opredeljuje območje, za katero veljajo spremembe in dopolnitve odloka in je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

4. člen

V 6. členu se dodajo novi drugi, tretji, četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:

»Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so dopustne naslednje vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objekta.

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- gostilne, restavracije in točilnice,
- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladišča,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- mostovi in viadukti,
- podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi, vodnjaki in hidranti,
- cevovodi za odpadno vodo,
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,

- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- vsi nezahtevni in enostavni objekti razen pomolov, objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, pomožnih letaliških, pristaniških objektov in pomožnih objektov na smučišču.

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je dopustna gradnja stavb (zahtevnih in manj zahtevnih objektov) pod naslednjimi pogoji:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado oziroma nosilno konstrukcijo ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, manjši oblikovni poudarki fasade ipd., vendar ne za več kot 1,00 m;
- odmik stavbe od meje sosednjega zemljišča: najmanj 1,00 m oziroma manj s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča;
- tlorisni gabarit: skupna površina vseh stavb ne sme presegati faktorja zazidanosti parcele 0,6;
- višinski gabarit: do P+1. Dopustna je tudi medetažna zasnova;
- streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov pod naslednjimi pogoji:

- lega: na celotnem območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pod naslednjimi pogoji:

- lega: najbolj izpostavljen del objekta mora biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjen najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje;
- velikosti: upošteva se določila predpisa o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje;
- oblikovanje: tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena natančneje določa dopustne vrste gradenj in drugih posegov ter lego, velikost in oblikovanje objektov v območju sprememb in dopolnitev akta. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) in Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011)

5. člen

V 8. členu se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Vsi predvideni objekti (stavbe) morajo biti priključeni na vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje ter imeti dostop do javne ceste.

Izvedba prečkanj državne ceste z vodi gospodarske javne infrastrukture je dopustna izključno s prebitjem oziroma prevrtanjem vozišča. Najmanjša globina vrha zaščite infrastrukturnih vodov (teme cevi) mora biti 1,20 m glede na nivo vozišča državne ceste. Vsi pokrovi jaškov in naprave gospodarske javne infrastrukture morajo biti locirani izven vozišča državne ceste.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa ureditve na podlagi Zakona o graditvi objektov, tehničnih predpisov in zahtev v izdanih smernicah nosilcev urejanja prostora, kar določa prvi odstavek 59. člena ZPNačrt.

6. člen

V 9. členu se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode iz predvidenih objektov se odvaja v kanalizacijsko omrežje. Tehnološke odpadne se pred izpustom v kanalizacijsko omrežje očistijo v ustreznih napravah.

Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja posredno v podzemne vode preko ponikovalnic. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se padavinske odpadne vode spelje v bližnje površinske odvodnike (jarke).

Za oskrbo s pitno vodo se predvideni objekti s samostojnim priključkom priključijo na sekundarni vod ductil DN 100. Upravljavac zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,5 bar. Vodovodni priključek od glavnega voda do vodomera lahko izvede samo upravljavac vodovoda.«.

Za oskrbo z zemeljskim plinom se do predvidenih objektov izvede priključni plinovod na obstoječe srednjetačno (4 bar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Za oskrbo z električno energijo se do predvidenih objektov zgradi ustrezen nizkonapetostni priključek na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Ogrevanje se vrši iz lastnih ali skupnih kotlovnice na zemeljski plin ali biomaso oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije (toplotne črpalke, zbiralniki sončne energije ipd.).

Na območju zazidalnega načrta se nahaja obstoječe komunikacijsko omrežje, katero se glede na načrtovano prostorsko ureditev ustrezno zaščititi, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve, ki se obdela v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v projektu za izvedbo. Vsa dela v zvezi s komunikacijskim omrežjem (ogled, izdelava projekta, zakoličba, zaščita, predstavitev, izvedba, nadzor) se izvedejo pod pogoji upravljavca določenega omrežja.«.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa ureditve na podlagi zahtev v izdanih smernicah nosilcev urejanja prostora, kar določa prvi odstavek 59. člena ZPNačrt in tehničnih predpisov.

7. člen

V 12. členu se za prvim odstavkom dodajo novi drugi, tretji, četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:

»Na priobalnem zemljišču so dovoljeni le posegi, ki so v skladu s predpisi s področja upravljanja voda.

Na območju zazidalnega načrta obstaja možnost nastopa visoke podtalnice, zato objekti ne smejo biti podkleteni oziroma morajo biti kletni prostori ustrezno zgrajeni za pogoje visoke talne vode. Višinska kota pritličja mora biti najmanj na povprečni koti nivelete vozišča regionalne ceste.

Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g]. Pri novih objektih je obvezna ojačitev plošče nad kletjo tako, da zdrži rušenje nanjo.

Za zaščito pred požarom se zagotovi pogoje za varen umik ljudi in premoženja, požarno varnostne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090 in vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. V skladu s predpisom s področja izdelave študije oziroma zasnove požarne varnosti se za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov izdelava zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.

Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija. Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se izboljšuje toplotna izolacija objektov, spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje, pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme in zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso. Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije, soproizvodnja, daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje (če je na voljo) in toplotne črpalke. Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potrebne stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.«.

Obrazložitev:

Besedilo člena navaja določene pogoje v zvezi z varovanjem okolja, naravnih virov in narave ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu z Zakonom o varstvu okolja, Zakonom o vodah, Zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (ZVNDN), s področnimi tehničnimi predpisi in na podlagi zahtev v izdanih smernicah nosilcev urejanja prostora, kar določa prvi odstavek 59. člena ZPNačrt.

8. člen

V 16. členu se za četrto alineo pika nadomesti z vejico in dodajo nove šesta, sedma in osma alineja, ki se glasijo:

- »– upravljavec državne ceste ni dolžan zagotoviti dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje zazidalnega načrta, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja državne ceste,
- investitorji so dolžni zagotoviti izvajanje odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter na lastne stroške zaščititi ali prestaviti vse tangirane kanalizacijske vode v prečkanju,
- vsi stroški v zvezi s priklopom in hidrantnim omrežjem bremenijo investitorje.«.

Obrazložitev:

Določbe dopolnjujejo obveznosti investitorjev in izvajalcev, ki so bili navedeni v obstoječem zazidalnem načrtu.

9. člen

V 17. členu se črta besedilo »pred izdajo lokacijskega dovoljenja«.

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Na območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so poleg v prejšnjem odstavku navedenih odstopanj dopustna še:

- odstopanja od gradbenih mej za največ 1,00 m izven površine za razvoj stavbe;
- odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel;
- odstopanja od poteka mej parcel v smislu prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu;
- odstopanja od načrtovanih potekov tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, ko se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.«.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa dopustna odstopanja. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) in potrebami investitorja.

10. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se po ZPNačrt štejejo za občinski podrobni prostorski načrt.

Obrazložitev:

Določba je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

11. člen

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta se hranijo in so na vpogled javnosti na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

Obrazložitev:

Določba je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

12. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Obrazložitev:

V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-UPB (Uradni list RS št. 49/2010) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

Številka: 3505-0004/2016-25(710)
Murska Sobota, dne __. __. 2016

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek