

PRAVNA PODLAGA

Prostorski akti občine so izdelani v skladu z določili 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) ter po novem Zakonu o urejanju prostora, ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

Odloki, ki se sprejmejo za posamezni prostorski akt, določajo različne prostorsko izvedbene pogoje, po katerih lahko investitorji pridobivajo na podlagi tehnične dokumentacije, gradbena dovoljenja in gradijo. Postopki izdelave aktov običajno trajajo daljše časovno obdobje in se jih pogosto ne more spreminjati. Zato se lahko namera investitorja, v kolikor ne gradi takoj, spremeni. Če je obseg spremembe tolikšen, da več ne ustreza pogojem odloka, se akt mora spremeniti po postopku kot ga določa ZUreP-2. Če pa gre za nekoliko spremenjeno zasnovo, ki je še vedno usklajena z določili odloka in pri razumevanju odloka pride do določenih razhajanj oz. dvoumnega razumevanja določil, se lahko sprejme obvezan razlaga odloka po proceduri kot jo predpisuje 87. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 49/10-uradno prečiščeno besedilo in 110/11 – obvezna razlaga).

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM OBVEZNE RAZLAGE

Investitor je izrazil namero, da želi na parcelah št. 1348/1, 1359 in 1377/4 vse v k.o. 105 – Murska Sobota ob Slomškovi ulici izvesti gradnjo objekta, ki je določen v Odloku o lokacijskem načrtu za ožje mestno središče mesta Murska Sobota – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 15/2012 z dne 29.2.2012).

Pri razlagi odloka je prišlo do različnega razumevanja posameznih veljavnih določil. Občina namreč meni, da nekatera določila odloka gradnjo, kot jo predlaga investitor, dopuščajo. Občina zato meni, da je potrebno določila odloka natančneje pojasniti oz. razložiti z obvezno razlago.

S to obvezno razlago se ne spreminjajo določila odloka, pač pa se le natančneje razloži, kaj v tem primeru pomenijo določila 34.člena. Spreminjanje prostorskega akta bi se pa v primeru, ko bi bilo to potrebno, moralo izvesti natančno po določilih Zakona o urejanju prostora, torej po postopku, kot je bil akt sprejeman.

Območje predvidene gradnje novega objekta predstavlja dragoceno površino v ožjem mestnem prostoru. Kot taka bi morala biti tudi obravnavana, vendar sedanje ureditveno stanje, tako v oblikovnem kot funkcionalnem smislu ne govori temu v prid in predstavlja velik ambientalni minus mestu Murska Sobota. Na degradiranem območju se nahaja gramozirano parkirišče in del manipulativne asfaltne površine avtobusne postaje. Zato je cilj investitorja, občine in širše javnosti, da se parcela pozida in temu primerno uredi tudi okolica.

S sprejemom obvezne razlage in objavo v Uradnem listu RS bodo odpravljene nastale dileme in bo olajšana uporaba odloka pri projektiranju in izdaji gradbenega dovoljenja.

OPIS PREDVIDENEGA OBJEKTA

Stavba etažnosti K+P+4 je programsko deljena po etažah. V kleti se nahajajo parkirni prostori in shrambe, v pritličju so vhodi, dovozna rampa in lokali oziroma poslovni prostori, stanovanja pa se nahajajo v nadstropjih. Nad zadnjo etažo oziroma na strehi se nahajajo še dostopi na streho, strojnice, zeleni vrtovi oziroma vrtički, proizvodne naprave na obnovljive vire energije, dimniki, zračniki ipd.

Rešitev stavbe oziroma zazidave se kaže v mestotvorni karejski zidavi, ki je prilagojena obravnavani lokaciji in okoliškemu pogoju. Šestkotna oblika poudari gradbene linije v prostoru, optimalno izkoristi gradbeno parcelo ter tako ustvari večje zasebno odprto dvorišče. Karejska zidava bo predstavljala nove kvalitete bivanja v tem mestu, s pametno zasnovo pa imajo vsa stanovanja optimalne pogoje glede orientacije (jug oziroma zahod). Določena stanovanja imajo tudi dvostransko osvetlitev. Stavba je nad terenom od meje parcele namenjene gradnji, odmaknjena 1,0 m ali več.

Zunanja ureditev sledi prav tako urbanistični ideji karejske zidave, tako se glavne zelene površine nahajajo v atriju stavbe. Tu so v delu, kjer ni garaže, zasajena drevesa, del nad garažo pa je dvignjen in ozelenjen oziroma krajinsko urejen. Ob zunanjem delu stavbe so tlakovane sprehajalne površine, na severovzhodnem vogalu pa je manjši trg kot nadaljevanje parkovne ureditve severno od obravnavane lokacije. Ob trgu so zasajena drevesa kot poudarek ulične linije.

OCENA STANJA

Osnovni odlok s spremembami in dopolnitvami o lokacijskem načrtu za ožje mestno središče mesta Murska Sobota je že v letih 2006, 2010, 2011 na parcelah ob Slomškovi ulici predvideval gradnjo poslovnega objekta, kasneje pa poslovno stanovanjskega objekta. Objekt je bil takrat zasnovan tudi v različnih horizontalnih in vertikalnih gabaritih.

Gradnja se v vseh teh letih ni izvedla. Sedaj, ko se investitor odloča ali bi gradil objekt z nekoliko spremenjenimi gabariti in razporejenimi funkcijami in bi takšen ustrezal njegovim potrebam, so nastale dileme ali je zasnova usklajena s prostorskim aktom.

Z nameravano gradnjo oziroma njenimi horizontalnimi in vertikalnimi gabariti se delno odstopa od določil LN in njenim pretežnim namenom uporabe. So pa v prostorskem aktu dovoljena nekatera odstopanja.

Prvi odstavek 34. člena veljavnega odloka o LN določa pogoje glede dovoljenih odstopanj.

»Odstopanja od določil lokacijskega načrta in od maksimalnih horizontalnih in vertikalnih gabaritov, ki so povezana s funkcionalnim in arhitektonskim oblikovanjem predvidenega objekta, so možna pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je

smiselno preveriti usklajenost predvidene gradnje in določil predmetnega odloka skozi postopek izdaje projektnih pogojev in soglasij pristojnih služb k obravnavani gradnji.«.

Ne glede na to, da nameravana gradnja oziroma njeni horizontalni in vertikalni gabariti ne zadostijo povsem prostorskim izvedbenim pogojem iz posameznih členov veljavnega LN, zadostijo pa odstopanja od horizontalnih in vertikalnih gabaritov prvemu odstavku 34. člena odloka o LN, ki dopušča odstopanja od maksimalnih horizontalnih in vertikalnih gabaritov, v kolikor so povezana s funkcionalnim in arhitektonskim oblikovanjem predvidenega objekta in pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov ter ljudi.

Ker občina meni, da so zasnove usklajene z odlokom, natančneje s 34. členom, ki dovoljuje odstopanja, se navedeni člen natančneje razloži z obvezno razlago.

PRIDOBLJENI PROJEKTNI POGOJI IN MNENJA K DGD DOKUMENTACIJI ZA NOV OBJEKT

Investitor je na podlagi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje 3biro d.o.o. iz Ljubljane, že pridobilo projektne pogoje in tudi pozitivna mnenja vseh pristojnih služb.

Poleg navedenega so pridobili tudi odločbo z Ministrstva za okolje in prostor, da predhodnega postopka za presojo vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

S tem je pogoj iz 34. člena predmetnega odloka, ki zahteva v primeru, da je objekt zasnovan nekoliko drugače, kot ga opisujejo določila posameznih členov, izpolnjen.

Namreč ta člen pogojuje, da z gradnjo objekta ne sme biti ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. In da je potrebno v takih primerih preveriti usklajenost predvidene gradnje in določil predmetnega odloka skozi postopek izdaje projektnih pogojev in soglasij pristojnih služb k obravnavani gradnji.

USKLAJENOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM - OPN

Podrobni prostorski akti občine, kot je predmetni lokacijski načrt, morajo biti usklajeni tudi z hierarhično višjim aktom, kot je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota – SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 54/2016). V njem je predmetno območje, ki ga podrobneje obravnava lokacijski načrt, opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada po določilih 35. člena v enoto urejanja prostora SO16, s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednje območje centralnih dejavnosti (kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanju). V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem lokacijskem načrtu, drugih podrobnejših določb pa ni navedenih.

Ugotavlja se, da je predvideni objekt in funkcija le-tega povsem usklajena tudi s tem aktom. Zato zaradi gradnje večstanovanjske stavbe po odstopanjih od prostorskih izvedbenih pogojev iz LN ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora in so skladna z veljavnim občinskim prostorskim načrtom SD OPN1.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejetje obvezne razlage predmetnega odloka nima finančnih posledic za občinski proračun.

OBSEG GRADIVA ZA OBRAVNAVO

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Obvezne razlage Odloka o lokacijskem načrtu za ožje mestno središče mesta Murska Sobota – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 15/2012 z dne 29.2.2012) z obrazložitvami k posameznim členom;*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS;*
- *Odlok o lokacijskem načrtu za ožje mestno središče mesta Murska Sobota – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 15/2012 z dne 29.2.2012)- veljaven odlok, ki se ga s tem postopkom razlaga;*

Grafični prikazi:

- *Območje obdelave*
- *Izseki iz grafičnega dela odloka – lokacijski načrt - LN*
- *Primerjave med LN in DGD – višinski gabariti in 3D prikazi*
- *Izrez iz DGD - tloris objekta – primerjava z LN*

Pripravil:

Oddelek okolje in prostor Mestne občine Murska Sobota