

INVESTITOR:

FINIMO d.o.o.
Lendavska ulica 5A
9000 Murska Sobota

NALOGA:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJE
LENDAVSKA – SEVER V MURSKI SOBOTI**

(ZA OBMOČJE BIVŠEGA KOMPLEKSA MESNE INDUSTRIJE POMURKA)

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

IZDELAL:



PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.

LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.



Odgovorni prostorski načrtovalec:

LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.

ZAPS 0072A LAZAR

univ. dipl. inž. arh.

pooblaščen arhitekt
ZAPS 0072A

številka, kraj in datum izdelave:

U11-19, Murska Sobota, oktober 2019

	KAZALO VSEBINE
--	-----------------------

1. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta
2. Namen in potreba po pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta
3. Ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorske ureditve
4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

1. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

- Predmetna izhodišča za spremembo občinskega prostorskega načrta obravnavajo območje na severnem robu mesta Murska Sobota, namenjeno večstanovanjski gradnji. Območje se trenutno ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), sprejetim z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Ur.l., št. 110/09, 76/11).
- Ureditve znotraj kompleksa predvidene z veljavnim prostorskim aktom
V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota - OPN (Uradni list, št. 63/2014, 54/2016) je predmetno območje opredeljeno kot stavbno. Območje, po določilih 35. člena, spada v enoto urejanja prostora **SO 8/2**, s podrobnejšo namensko rabo **CU** – osrednja območja centralnih dejavnosti. V določbah 89. člena OPN je navedeno, da se upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so določeni v veljavnem zazidalnem načrtu, ki je bil sprejet z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju ZN za območje Lendavska – sever v Murski Soboti (Ur.l.RS, št. 110/09, 76/11) in s katerim se na obravnavanem območju predvideva gradnja stanovanjskih objektov.

Z veljavnim prostorskim aktom (ZN) je znotraj obravnavanega območja predvidena ureditev stanovanjskega naselja. V ta namen je znotraj območja predvidena gradnja večstanovanjskih objektov. Območje jo namenjeno izključno večstanovanjski gradnji in z njo povezanimi zunanjimi ureditvami. Ob predvidenih stanovanjskih blokkih je predvidena ureditev ustreznih prometnic, parkirnih površin in ostalih zunanjih površin (dostopi, zelenice,...). Predvidena je gradnja 11. stanovanjskih blokov.

- Opis območja, obstoječe stanje
Celotno območje je veliko 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 samega območja je, v skladu z določili veljavnega prostorskega akta, trenutno zgrajen prvi od enajstih predvidenih večstanovanjskih objektov.

Preostali del zemljišča je trenutno nepozidan.

Izgrajen je tudi prvi del priključne ceste do območja in del predvidenih javnih komunalnih naprav, ki so bile potrebne za priključitev zgrajenega objekta. Preko območja poteka fekalni kanalizacijski kolektor ter plinovodno omrežje, po severnem robu območja poteka telekomunikacijski vod (Telemach).

Znotraj območja ni nobenih varstvenih režimov; območje ni opredeljeno kot poplavno, prav tako znotraj območja ni nobenih objektov, ki bi bili opredeljeni kot naravna ali kulturna dediščina.



MURSKA SOBOTA



2. Namen in potreba po pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

Pobudo za spremembo prostorskega akta, s katerim se ureja obravnavano območje (Zazidalni načrt za območje Lendavska - sever v Murski Soboti (za območje bivšega kompleksa Mesne industrije Pomurka) (Uradni list RS, št. 110/09, 76/11), je podal lastnik zemljišč podjetje Finimo d.o.o., ki želi pred začetkom gradnje drugega večstanovanjskega objekta, zmanjšati koncentracijo pozidave znotraj območja. Predvidena gradnja pomeni takšno odstopanje od določil veljavnega prostorskega akta, da je potrebno izvesti spremembo le tega.

3. Ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorske ureditve

S predlagano spremembo veljavnega prostorskega akta so predvidene le manjše spremembe predvidenih ureditev.

Meja območja ter sama urbanistična zasnova območja bi ostala nespremenjena. Prav tako bi ostala nespremenjena določila za arhitekturno oblikovanje posameznih objektov.

Osnovno izhodišče je zmanjšanje števila predvidenih večstanovanjskih objektov in s tem tudi predvidene koncentracije prebivalcev znotraj območja.

Predlaga se, da se namesto sedaj predvidenih 11. stanovanjskih blokov predvidi le 8 takšnih objektov.

Z zmanjšanjem števila predvidenih objektov se bodo povečale razdalje med objekti. S tem se bodo še izboljšali bivalni pogoji (osončenost, medsebojni vplivi objektov, požarna varnost,...); zmanjšal se bo faktor pozidanosti, povečal se bo obseg zelenih površin.

V skladu z določili veljavnega prostorskega akta bi ostale tudi vse zunanje ureditve: osrednja dovozna cesta, dovozi in dostopi do objektov, število parkirnih mest, komunalni priključki. Predvidene so le manjše prilagoditve dovozov in dostopov do posameznih objektov.

Povzetek predvidenih izhodišč za spremembo prostorskega akta:

- meja območja ostane nespremenjena
- namembnost območja ostane nespremenjena
- zmanjša se število predvidenih objektov in posledično število koristnikov objektov
- povečajo se razdalje med posameznimi objekti
- zmanjša se pozidanost območja
- povečajo se zelene površine znotraj območja
- vse spremembe pomenijo izboljšanje parametrov bodoče pozidave glede na predvideno po veljavnem odloku.





4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

S predvidenimi spremembami se potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je predvidena znotraj območja že z veljavnim prostorskim aktom, ne bodo bistveno spremenile.

Znotraj območja bo potrebno, za potrebe predvidenih večstanovanjskih objektov, izgraditi interne komunalne priključke na mestne komunalne naprave:

- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno plinovodno omrežje.

Ob tem bo potrebno izgraditi predvideno dovozno cesto ter ustrezno urediti odvodnjavanje padavinskih voda s streh objektov in utrjenih površin.

5. Okvirni roki za izvedbo priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

Roki za izvedbo priprave SD ZN so naslednji:

- sprejem in objava sklepa o pripravi SD ZN v uradnem glasilu,
- javna objava sklepa o pripravi SD ZN skupaj z izhodišči za pripravo SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilec urejanja, da v 30 dneh podajo konkretne smernice ter poziv nosilec urejanja, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da sočasno podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD ZN na okolje.
- pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v 21 dneh,
- izdelava osnutka SD ZN v 7 dneh,
- javna objava osnutka SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilec urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
- dopolnitev osnutka SD ZN v 7 dneh in javna objava v prostorskem informacijskem sistemu ter javna razgrnitev najmanj 30 dni (med javno razgrnitvijo se zagotovi javno obravnavo razgrnjenega gradiva),
- priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti v 3 dneh od njihove pridobitve,
- javna objava stališč do pripomb in predlogov javnosti v prostorskem informacijskem sistemu,
- izdelava predloga SD ZN v 15 dneh,
- javna objava predloga SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilec urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
- priprava usklajenega predloga SD ZN v 7 dneh,
- posredovanje usklajenega predloga SD ZN ministrstvu, da v 30 dneh potrdi predlog s sklepom,
- javna objava potrjenega predloga SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- sprejem in objava odloka o SD ZN v uradnem glasilu,

- javna objava veljavnega SD ZN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- predaja kompletiranih izvodov SD ZN v 7 dneh.

Roki za izvedbo priprave SD ZN so okvirni, saj še ni pripravljenega novega pravilnika, ki bo podrobneje določal vsebino in obliko SD ZD.

Roki za izvedbo priprave SD ZN se bodo podaljšali v primeru, v kolikor bo za SD ZN potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.