

PРАВNA PODLAGA

Pravna podlaga za sprejem Sklepa o Lokacijski preveritvi na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti je Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2). V določbah od 127. do vključno 133. člena je predpisan postopek lokacijske preveritve, ki je nov instrument prostorskega načrtovanja. Z njim se omogoča hitrejša prilagajanje ter manjša individualna odstopanja od pogojev določenih v veljavnih prostorskih aktih.

ZUreP-2 v drugi alineji 127. člena določa, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se po določilih 129. člena lahko izvaja:

- če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je po določilih 129. člena možno pod sledečimi pogoji, da:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

ZUreP-2 v 133. členu določa, da je Sklep o lokacijski preveritvi glede vsebin, ki so z njim določene, obvezna podlaga za izdajo predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

ZUreP-2 v 133. členu določa tudi, da Sklep o lokacijski preveritvi preneha veljati, če investitor ne vložijo popolne vloge za pridobitev predodločbe ali gradbenega dovoljenja v dveh letih od njegove izdaje, ali s potekom veljavnosti na njegovi podlagi izdane predodločbe ali gradbenega dovoljenja.

Postopek lokacijske preveritve vodi pooblaščen občinski urbanist, Angelca Dokl-Mir, univ.dipl.inž.arh, ki v skladu z ZUreP-2 izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista. Za ta namen je župan izdal Sklep o imenovanju občinskega urbanista, št. 032-0006/2018-3 z dne 31.5.2018.

POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

➤ Oddaja pobude z elaboratom	
20.3.2019	investitor preko pooblaščenega projektanta poda pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve
27.6.2019	Pooblaščen projektant poda na MOMS elaborat o lokacijski preveritvi

➤ Občina izda sklep o nadomestilu stroškov	
8.7.2019	občina je pobudniku izdala Sklep o plačilu stroškov izvedbe postopka lokacijske preveritve
12.7.2019	na podlagi sklepa je pobudnik poravnal stroške v višini kot jih določa odlok
➤ Občinski urbanist preveri skladnost elaborata in pošlje gradivo NUP-om	
12.7. do 18.7. 2019	občinski urbanist preveri elaborat LP ali je skladen z ZUreP-2 in izdela dokument preveritev urbanista
18.7.2019	MOMS pisno pozove nosilce urejanja prostora - NUP, da podajo svoje mnenje o ustreznosti elaborata LP – v roku 15 dni (rok 6.8.2019)
avg.,sept. 2019	MOMS prejme mnenja NUP
9.8.2019	MOMS prejme negativno mnenje Ministrstva za kulturo in ZVKDS
6.9.2019	MOMS prejme z MOP identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov. MOP je podal tudi pozitivno mnenje, da je elaborat in utemeljitev v skladu z določili ZUreP-2.
od avgusta 2019 do januarja 2020	Potekajo sestanki in usklajevanja gradiv s področja varstva kulturne dediščine ; podajo se nove vloge na MK z novo idejno zasnovo projekta objekta
30.1.2020	MOMS prejme pozitivno mnenje MK
31.1.2020	pooblaščen prostorski načrtovalec ZEU-DNI d.o.o. preda na MOMS dopolnitev Elaborata LP
31.1.2020	občinski urbanist preveri dopolnitev elaborat LP ali je skladen z zahtevami ZVKDS in MK, ter izdela dopolnitev dokumenta preveritev urbanista
➤ Javna razgrnitev	
31.1.2020	o javni razgrnitvi občina pisno (in elektronsko) obvesti lastnike sosednjih zemljišč
31.1.2020 - 14.2.2020	Javna razgrnitev - Elaborat LP in pobuda se javno razgrneta za najmanj 15 dni na spletni strani občine in na krajevno običajen način – na oglasni deski MOMS
17.2.2020	Priprava stališč do pripomb
➤ Sprejem na Mestnem svetu s sklepom	
4.2.2020 / in 17.2.2020	priprava gradiva za obravnavo na seji mestnega sveta / stališča do pripomb
20.2.2020	obrnava gradiva na seji Mestnega sveta in sprejem stališč / sprejme se sklep
➤ Objava sprejetega sklepa o lokacijski preveritvi	
	sprejet sklep o LP se objavi v Uradnem listu RS in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu (do vzpostavitve državnega sistema na spletni strani MOMS)
	MOMS objavljen sklep in podatke o LP pošlje na UE in MOP (do vzpostavitve državnega prostorskega informacijskega sistema)

PREDMET IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Na podlagi pobude pooblaščenega vlagatelja D plan d.o.o. za izvedbo postopka lokacijske preveritve, Mestna občina Murska Sobota vodi postopek Lokacijske preveritve na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2. K pobudi je bil naknadno podan Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti, številka LP-2/19, z dne junij 2019, ki ga je izdelal pooblaščen prostorski načrtovalec ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, Murska Sobota. Elaborat LP pa je bil popravljen 31.1.2020.

Iz pobude izhaja, da se lokacijska preveritev nanaša na zemljišča na Ulici arhitekta Novaka za parcelne številke 1394/1, 1394/3, 1394/4 vse v k.o. 105 - Murska Sobota.

Za obravnavano območje je v veljavi Zazidalni načrt za območje »Potrošnik« v Murski Soboti, ki je bil sprejet z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v

Murski Soboti (Uradne objave, št. 10/90 in Uradni list RS, št. 56/00, 14/10 ter 22/15) (v nadaljnjem besedilu: ZN).

Iz pobude in elaborata izhaja, da investitor želi obstoječi zapuščeni objekt stare bolnišnice porušiti in na isti lokaciji zgraditi nov poslovni objekt s pisarnami s kletno etažo za namen parkiranja ter objekt za Medobčinsko društvo slepih in slabovidnih Murska Sobota. V elaboratu so navedene utemeljitve objektivnih okoliščin in utemeljitve dopustnosti za individualna odstopanja od določil veljavnega ZN.

Gre za sledeča odstopanja od določil ZN.

- v četrtem odstavku 6. člena odloka o ZN je navedeno sledeče:

»Pogoj za izvedbo predlagane ureditve pa predstavlja rušitev nekaterih objektov. Ti so prikazani v grafični prilogi, navedeni v 2. členu tega odloka.«.

Individualno odstopanje od teh določil - prostorskih izvedbenih pogojev: je odstranitev objekta in nadomestna gradnja poslovne stavbe, ki ni prikazana v grafičnem delu ZN.

- v zadnjem stavku pete alineje 7. člena odloka o ZN je navedeno sledeče:

»Strehe so strme dvokapnice (minimalni naklon je 30°), krite z opečno kritino.«.

Individualno odstopanje od teh določil - prostorskih izvedbenih pogojev: je gradnja objekta z delno nizko položno štirikapno streho in delno z ravno streho. Pri tem pogoja »krite z opečno kritino« ni potrebno izpolniti.

Pri preverbi določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: SD OPN 1), kateri je hierarhično višji od določil ZN, se območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev nahaja znotraj podenote urejanja prostora SO 17/2 z oznako podrobnejše namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Med drugim je navedeno, da so to območja kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih, in podobnih dejavnosti ter bivanju). Zato individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Pri postopku lokacijske preveritve ne gre za spremembo valjanega prostorskega akta, pač pa se dovolijo manjša odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev iz tega akta.

Investitor bo lahko na podlagi sprejetega sklepa o lokacijski preveritvi, preko katerega so dovoljena manjša odstopanja od določil veljavnega zazidalnega načrta, pridobil gradbeno dovoljenje in zgradil predvideni objekt.

UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

Na parcelah št. 1394/1, 1394/3, 1394/4 vse v k.o. 105 - Murska Sobota stoji objekt stare bolnišnice. Po podatkih GURS je objekt evidentiran pod številko ID 10119530. Iz teh podatkov pa izhaja, da je bil objekt najverjetneje dograjen oz. rekonstruiran v letu 1960. Prvotni objekt pa je bil po podatkih ZVKDS zgrajen v letu 1893, ni pa bil zavarovan kot kulturna dediščina. Objekt se je v kasnejših letih bistveno spremenil. V objektu je bila bolnišnica in je predstavljal enega glavnih objektov celega bolnišničnega kompleksa. Prostori so bili namenjeni zdravstveni dejavnosti (bolniške sobe, ordinacije, kirurgija, spremljajoči prostori, itd...). Parkirnih površin za zaposlene in obiskovalce ni bilo. Zdravstvena dejavnost se je leta 1988 iz objekta v celoti preselila na novo lokacijo. Objekt je bil popolnoma izprazen in opuščen. Občasno so se v posameznih prostorih izvajale dejavnosti društev. Večina prostorov objekta je bila zapuščena, ter podvržena vandalizmu in propadanju.

Zazidalni načrt, ki je bil izdelan v letu 1990 in je obsegal večje območje, za ta objekt ni predvidel rušitve in ne novogradnje. Prav tako niso bili predpisani nobeni posebni pogoji. Nove investicijske namere takrat niso bile izražene.

Rušitev obstoječega objekta in nadomestna gradnja novega objekta s sodobno oblikovano arhitekturno zasnovo, ki je funkcionalno prilagojen poslovni dejavnosti, je za investitorja nujna, saj obnova povsem nefunkcionalnega objekta brez možnosti ureditve parkirnih površin predstavlja bistveno večje nesorazmerne stroške.

Investicijska namera – rušitev starega zapuščenega objekta in nadomestna gradnja novega sodobnega objekta kjer se bo izvajala poslovna dejavnost je skladna tudi s Trajnostno urbano strategijo Mestne občine Murska Sobota – prostorski izzivi, reševanje problemov privlačnosti mestnega jedra, ki se spopada z upadanjem stanovanjskih in oskrbnih funkcij v mestnem središču, reševanje degradiranih in praznih območij v mestnem središču, reševanje gospodarskih in zaposlitvenih možnosti, idr.

V zazidalnem načrtu ni bilo opredeljeno nobeno posebno določilo kako se obstoječi objekt lahko preuredi ali rekonstruira. Navedeno je le, da se ohrani.

Nadomestna gradnja novega poslovnega objekta bo v največji meri upoštevala gabarite, zunanji videz, tipologijo in členitve fasadnega ovoja po zgledu obstoječega osnovnega objekta. Nadomestna gradnja upošteva fasadne linije ob glavnih ulicah kot so sedanje pri obstoječem objektu. Pri tem se bo dosledno upoštevalo pogoje in usmeritve ZVKDS.

Nadomestna gradnja bo prilagojena sodobnim arhitekturnim usmeritvam in ne usmeritvam, ki so bile določene z ZN iz leta 1990. Z rušitvijo obstoječega objekta se bo degradirani urbani prostor uredil in zaživel. Gradnja predvidenega novega objekta s sodobno arhitektonsko zasnovo in izgledom, gabariti in dejavnostjo ne bo povzročala motečega vpliva na podobo naselja oziroma mesta

Nov objekt s predvidenimi individualnimi odstopanji je skladen tudi z določili OPN in s tem s cilji prostorskega razvoja občine, kjer je za območja CU - določeno, da so namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti (območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih, in podobnih dejavnosti ter bivanju).

Pobuda za potrebe konkretne investicije torej za gradnjo poslovnega objekta predstavlja manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v veljavnem ZN. Z izvedbo postopka Lokacijske preveritve se NE spreminja veljavni izvedbeni prostorski akt – ZN.

MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA GLEDE SKLADNOSTI ELABORATA LP

Po prejetju pobude investitorja in Elaborata o lokacijski preveritvi je občinski urbanist preveril ustreznost elaborata. Elaborat je izdelal pooblaščen prostorski načrtovalec s tem so bili izpolnjeni pogoji po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Za namen preveritve skladnosti elaborata je občina z dopisi pozvala vse pristojne nosilce urejanja prostora - NUP, da podajo svoje mnenje o ustreznosti elaborata LP v roku 15 dni. Med navedenimi je bila vloga podana tudi na Ministrstvo za okolje in prostor – MOP, ki so dodelili identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov.

V spodnji tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora, datumi prejetih mnenj in njihova opredelitev.

1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	prejeto 6.9.2019	ID številka in pozitivno mnenje s pogoji
---	--	------------------	--

2	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana in Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Maribor, Slomškov trg 4, 2000 Maribor	prejeto 9.8.2019 na podlagi dodatnih usklajevanj je bilo gradivo popravljeno in dopolnjeno v skladu z navodili ZVKDS-Lj. in MK	negativno
2a	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	Prejeto 30.1.2020	pozitivno s pogoji
3	Komunala, javno podjetje d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota	prejeto 7.8.2019	pozitivno
4	Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	prejeto 2.9.2019	pozitivno s pogoji
5	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	prejeto 26.8.2019	smernice s pogoji in grafičnim prikazom
6	Vodovod sistema B d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota	prejeto 7.8.2019	izdali so smernice s pogoji
7	Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor - Murska Sobota, Bakovska ulica 27, 9000 Murska Sobota	prejeto 9.8.2019	pozitivno s pogoji
8	Telemach d.o.o., PE Murska Sobota, Lendavska ulica 29d, 9000 Murska Sobota	prejeto 26.7.2019	pozitivno
9	T - 2 d.o.o., Poslovalnica Murska Sobota, Lendavska ulica 3, 9000 Murska Sobota	niso izdali mnenja	

Parcele načrtovane gradnje se nahajajo znotraj zavarovanega območja kulturnega spomenika Murska Sobota – Mestno jedro (EŠD 6774); sam objekt bivše bolnišnice pa ni zavarovan kot kulturna dediščina. Zato je bilo potrebno naprositi tudi mnenje Ministrstva za kulturo. Ministrstvo za kulturo in Zavod za varstvo kulturne dediščine je najprej izdalo negativno mnenje.

Ministrstvo je z dopisom št. 3501-31/2019/4 z dne 8. 8. 2019 izdalo negativno mnenje o ustreznosti elaborata, saj predlagane rešitve niso bile sprejemljive z vidika varstva kulturne dediščine. Na podlagi zgoraj navedenega mnenja ministrstva ter dodatnih usklajevanj je občina gradivo popravila in dopolnila. Občina je z vlogo št. 3500-0003/2019-31(700) z dne 21. 1. 2020, pozvala ministrstvo k izdaji novega mnenja o ustreznosti elaborata s priloženim gradivom: Idejna zasnova za pridobitev projektnih pogojev (izdelal D PLAN d.o.o, št. načrta 1842-A, 22. 1. 2020)

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije je izdal gradivo za mnenje (dopis št. 350-0001/2020/5 z dne 29. 1. 2020). Na podlagi tega je ministrstvo podalo mnenje, da so predlagane rešitve z vidika varstva kulturne dediščine sprejemljive.

V mnenju je bilo podano tudi opozorilo, da je potrebno Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti (izdelal ZEU d.o.o., št. LP-2/19, junij 2019) pred javno razgrnitvijo in v nadaljevanju pred obravnavo na občinskem svetu popraviti in uskladiti z gradivom, t.j. Idejno zasnovo za pridobitev projektnih pogojev, D PLAN d.o.o., št. projekta 1842, 22. 1. 2020 tako, da bo usklajen s tem novim gradivom na katerega se nanaša novo mnenje ministrstva.

Na naslov Mestne občine Murska Sobota je dne 31.1.2020 bil prejet popravljen »Elaborat lokacijske preveritve na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti (izdelal ZEU d.o.o., št. LP-

2/19, junij 2019, popravek 31.1.2020)« pri katerem so pogoji in usmeritve Ministrstva za kulturo in ZVKDS upoštevane.

JAVNA RAZGRNITEV

Gradivo za lokacijsko preveritev je v skladu z določbami 131. člena ZUreP-2 javno razgrnjeno za 15 dni na spletni strani občine: <https://www.murska-sobota.si/novice/javna-razgrnitev-lokacijska-preveritev-na-ulici-arhitekta-novaka> in na krajevno običajen način, to je na sedežu Mestne občine Murska Sobota na oglasni deski v II. nadstropju.

V času priprave tega gradiva je javna razgrnitev še potekala in sicer od 31. januarja do 14. februarja 2020.

O javni razgrnitvi je občina pisno (in elektronsko) obvestila lastnike sosednjih zemljišč.

PRIPOMBE PREJETE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE S STALIŠČI

Pripombe in stališča do pripomb so pripravljene v posebnem gradivu in bodo podane posebej.

Stališča do pripomb se po določilih sedmega odstavka 131. člena ZUreP-2 morajo podati k gradivu za obravnavo sklepa Mestnemu svetu.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Na podlagi veljavnega Odloka o določitvi stroškov lokacijske preveritve v Mestni občini Murska Sobota (Uradni list RS, št. 11/2019 z dne 22.2.2019) je občina izdala pobudniku Sklep o plačilu stroškov izvedbe postopka lokacijske preveritve št.: 3500-0003/2019-7(700) z dne 8.7.2019, na podlagi katerega je pobudnik stroške poravnal.

PREDLOG OBRAVNAVE SKLEPA NA SEJI MESTNEGA SVETA

Mestnemu svetu Mestne občine Murska Sobota predlagamo, da obravnava predložena gradiva in sprejme predlog Sklepa o Lokacijski preveritvi na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti.

PRILOGE:

- *Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi na Ulici arhitekta Novaka v Murski Soboti*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS*
- *Pobuda investitorja*
- *Elaborat lokacijske preveritve prostorskega načrtovalca ZEU-DNI d.o.o. z grafičnimi prikazi*
- *Preveritev občinskega urbanista o skladnosti LP z zakonom*
- *Kopija Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje »Potrošnik« v Murski Soboti (Uradne objave, št. 10/90) – tekstualni in grafični del*
- *Prikaz območja na letalskem posnetku s katastrom*
- *Stališča do pripomb – podano posebej*

Pripravil:

Oddelek za okolje in prostor
Mestna občina Murska Sobota