

Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za trgovsko cono Murska Sobota - zahod (vila hiša)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PРАВNA 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 trgovsko cono Murska Sobota - zahod (Uradni list RS št. 46/03). Kasneje so bile sprejete spremembe in dopolnitve, ki so se nanašale le na manjši, zahodni del območja zazidalnega načrta (Uradni list RS, št. 31/14). 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, to je Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava sprememba zazidalnega načrta, opredeljeno kot stavbno.

Območje spada po določilih 35. člena OPN v enoto urejanja prostora SO 92, s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti.

V določbah 89. člena OPN je 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 Pomgrad d.d. je izrazil namero, da bi na parceli št. 4145/2 ter 4145/15, obe k.o. Murska Sobota namesto štirih gradbenih parcel oblikovali eno parcelo, namenjeno umestitvi vila hiše.

Ker v veljavnem prostorskem aktu takšna odstopanja niso dopustna, je za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebna sprememba določb veljavnega prostorskega akta. Obravnavani poseg ne vpliva na celovitost ostalih prostorskih ureditev ter rabo sosednjih zemljišč in objektov, zato se skladno z 61. a členom ZPNačrt vodi skrajšani postopek sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

OCENA STANJA

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za trgovsko cono Murska Sobota - zahod je bil sprejet leta 2003, nato pa je bil v zahodnem delu leta 2014 spremenjen. Lastnik parcel, na katerih so predvidene spremembe prostorskega akta, je podjetje Pomgrad. V dejanski rabi obravnavana zemljišča predstavljajo travniške površine (nepozidana stavbna zemljišča), z izjemo urejene asfaltne ceste, ki poteka po parceli št. 4145/13.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo spremembe akta zagotovi investitor Pomgrad d.d., Bakovska ulica 31, 9000 Murska Sobota.

PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Pobudo za izdelavo spremembe prostorskega akta je podal investitor Pomgrad d.d., Bakovska ulica 31, 9000 Murska Sobota, ki je tudi naročnik spremembe prostorskega akta.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je podjetje ARHILOG arhitekturno procesiranje d.o.o., Partizanska ulica 10, 9000 Murska Sobota, ki je izdelalo tudi idejno zasnovo.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

31.03.2017	Pomgrad poda pobudo za začetek postopka SD ZN
16.05.2017	Župan podpiše Sklep o začetku priprave SD ZN
2.06.2017	Objava Sklepa o začetku priprave SD ZN v Uradnem listu RS, št. 66/16
5.06.2017	Objava Sklepa o začetku priprave SD ZN na spletni strani MOMS
➤ priprava osnutka SD ZN	
29.06.2017	MOMS prejme od načrtovalca osnutek akta
27.07.2017	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
1.08.2017	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-243/2017/2)
7.08.2017	MOMS izda smernice
6.09.2017	Načrtovalec posreduje na MOMS vse pridobljene smernice
➤ priprava dopolnjenega osnutka SD ZN	
7.09.2017	Župan sprejme sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi SD ZN
11.09.2017	Objava Sklepa o JR in JOB OPPN v Uradnem listu RS, št. 49/17
12.09.2017	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
20.09.2017	Načrtovalec preda MOMS dopolnjen osnutek akta
25.09.2017 - 9.10.2017	Javna razgrnitev - gradivo na MOMS, MČ
4.10.2017	Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS
2., 3., in 4.10. 2017	Objava vabil na javno obravnavo v medijih
	Priprava stališč do pripomb
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	1. obravnava na seji Mestnega sveta in sprejem stališč
	Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine in na oglasni deski MOMS
➤ priprava predloga SD ZN	
	Načrtovalec preda MOMS predlog akta
	Vloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
➤ Sprejem usklajenega predloga SD ZN na Mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	2. obravnava na seji Mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Sprememba prostorskega akta se nanaša na zemljišča parcelnih števil 4145/2, 4145/4, 4145/13, 4145/14 ter 4145/15, k.o. 105 Murska Sobota.

Predmet izdelave SD ZN je umestitev večje enostanovanjske vila hiše. V ta namen so v spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta na novo definirani nekateri prostorski izvedbeni pogoji v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb. SD ZN tako na novo določajo meje parcel, gradbene meje, površine za razvoj stavb, dostope in priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

Natančnejšo obrazložitev, ki je v prilogi, je podal načrtovalec prostorskega akta AHILOG arhitekturno procesiranje d.o.o. iz Murske Sobotice.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-243/2017/2, z dne 1.08.2017, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprošene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP) kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Svoje smernice so podali vsi nosilci urejanja prostora, razen RS MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure ter T-2 d.o.o.. Če nosilci urejanja prostora ne po dajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

OBSEG GRADIVA ZA JAVNO RAZGRNITEV

TEKSTUALNI DEL:

1. Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za trgovsko cono Murska Sobota - zahod (vila hiša)
2. Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za trgovsko cono Murska Sobota - zahod (vila hiša)
3. Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta
4. Obrazložitev prostorskega načrtovalca
5. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za trgovsko cono Murska Sobota - zahod (Uradi list RS, št. 46/03, 31/14)

GRAFIČNI DEL:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN
2. Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
3. Zazidalna oziroma ureditvena situacija
4. Ureditvena situacija iz ZN (SD ZN 2014)

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota

ter izdelovalec akta: ARHILOG arhitekturno procesiranje d.o.o. iz Murske Sobote.