

**OBRAZLOŽITEV  
MESTNE UPRAVE**

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (območje NOVOMAT in območje BTC)

**PРАВNA PODLAGA**

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) 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 obrtno cono Murska Sobota - sever (Uradni list RS št. 39/97, 41/2004, 62/2004 – popravek, 29/2005, 39/2015, 63/2016, 32/2017). Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta se bo obstoječi prostorski akt delno spremenil in dopolnil v delu, ki se bo na novo definiralo.

Podrobni prostorski akti občine 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 NOMOMAT spada v enoto urejanja prostora SO 80/1, s podrobnejšo namensko rabo IG – gospodarske cone. Območje BTC spada v enoto urejanja prostora SO 80/1, s podrobnejšo namensko rabo prostora BD – površine drugih območij, ki so zlasti namenjene večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim. Ugotavlja se, da so vsebine odloka in namere investitorja usklajene s hierarhično višjim prostorskim aktom.

**RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA**

Investitorja Novomat d.o.o., Valvasorjeva ulica 85, 2000 Maribor in BTC d.d., Šmartinska cesta 152, 1000 Ljubljana sta podala pobudo za spremembo zazidalnega načrta, saj na podlagi veljavnega prostorskega izvedbenega akta umestitev načrtovanih prostorskih ureditev ni možna. S spremenjenimi prostorsko izvedbenimi pogoji bo na območju BTC omogočena gradnja gostinske stavne s pripadajočo potrebno infrastrukturo ter na območju NOVOMAT gradnja servisno-skladiščne-trgovsko-poslovne stavbe s pripadajočo infrastrukturo.

**OCENA STANJA**

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever je bil sprejet leta 1997. Pozneje so bile sprejete spremembe tega akta, pa tudi dva odloka, ki v osnovi urejata sosednji območji in delno posegata v zazidalni načrt za obrtno cono Murska Sobota sever. Vse te spremembe pa na predmetni dve območji, ki se spreminja v tem postopku, ne vplivajo.

Obe območji sta v celoti zazidljivi stavbni zemljišči. Na območju NOVOMAT se nahaja opuščeni objekt, na območju BTC pa se trenutno nahaja manjši gostinski lokal ter parkirišča.

**FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Finančna sredstva za izdelavo sprememb in dopolnitev prostorskega akta zagotovita investitorja Novomat d.o.o., Valvasorjeva ulica 85, 2000 Maribor ter BTC d.d., Šmartinska cesta 152, 1000 Ljubljana.

## PRIPRAVLJAVEC, NAROČNIK TER IZDELOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Pobudo za izdelavo spremembe prostorskega akta sta podala investitorja Novomat d.o.o., Valvasorjeva ulica 85, 2000 Maribor ter BTC d.d., Šmartinska cesta 152, 1000 Ljubljana, ki sta tudi naročnika predmetnih sprememb prostorskega akta.

Izdelovalec prostorskega akta je ZEU družba za načrtovanje in inženiring, Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

## POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

marec 2019	Pobuda investorjev
april 2019	Izhodišča za pripravo SD ZN
26.04.2019	Objava Sklepa o začetku priprave SD ZN v Uradnem listu RS, št. 26/19
17.5.2019	Pridobitev ID številke
➤ Priprava osnutka akta	
22.05.2019	Vloga za pridobitev smernic NUP ter vloga na MOP za izdajo odločbe o potrebnosti izdelave CPVO
9.09.2019	Prispejo smernice DRSV (zadnje smernice)
13.09.2019	MOMS prejme odločbo MOP o (ne)potrebnosti izvedbe postopka CPVO – št. 35409-123/2019/6, da CPVO ni potrebno izvesti
10.09.2019	Vloga za pridobitev prvih mnenj k osnutku akta
➤ Priprava dopoljenega osnutka SD ZN	
18.10.2019	Objava Sklepa o JR in JOB SD ZN v Uradnem listu RS, št. 62/2019
<b>25.10.2019 - 25. 11.2019</b>	<b>Javna razgrnitev</b>
30.10.2019	Poslana vabila svetnikom in medijem na javno obravnavo
3., 5., 6.11.2019	Objava vabil na javno obravnavo v medijih
<b>6.11.2019</b>	<b>Javna obravnava – pripomb ni bilo</b>
➤ Priprava predloga SD ZN	
15.11.2017	Vloga za pridobitev drugih (končnih) mnenj k predlogu SD ZN (Do priprave tega gradiva še nismo prejeli vseh mnenj k predlogu SD ZN; rok poteče 16.12.2019)
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	Po poslovniku Mestnega sveta se predlaga združitev v I. in II. obravnave na seji Mestnega sveta
	Po sprejetju objava odloka v Uradnem listu RS in spletni strani občine

## OPIS NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

S spremembo ZN se načrtuje gradnja servisno-skladiščno-trgovsko-poslovne stavbe s pripadajočimi parkirišči in pomožnimi objekti na območju NOVOMAT, gradnja gostinske stavbe s pripadajočimi parkirišči in pomožnimi objekti na območju BTC ter gradnja priključkov na kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter ostalih gradbeno inženirskih objektov pod pogoji in zahtevami posameznega upravljavca. V spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta na novo definirani pogoji izvedbe so v skladu s pogoji iz smernic posameznih pristojnih služb.

Natančnejšo obrazložitev, ki je v prilogi, je pripravil izdelovalec prostorskega akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotne.

### **CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE**

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-123/2019/6, z dne 13.09.2019, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

### **SMERNICE IN MNENJA K PROSTORSKEMU AKTU**

V postopku izdelave predmetnega prostorskega akta so bile zaprosene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP) ter prva mnenja k osnutku sprememb in dopolnitev akta kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Večina nosilcev urejanja prostora se je odzvalo na poziv. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

V času priprave tega gradiva (4.12.2019) še niso bila prejeta vsa mnenja. 30 dnevni rok za podajo mnenj k predlogu akta se izteče 16.12.2019. Manjka mnenje Direkcije RS za infrastrukturo (za področje železnice) ter mnenje Adriaplina in Vodovoda sistema B. Pričakujemo, da bodo do seje mestnega sveta manjkajoča mnenja pridobljena. Če nosilci urejanja prostora v roku ne podajo mnenja, se šteje, da nimajo pripomb. Pripravljavcu ni potrebno upoštevati mnenj, izdanih po preteku roka, mora pa upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi.

### **JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA**

Javna razgrnitev je bila izvedena na sedežu uprave MOMS, gradivo je bilo razgrnjeno tudi na sedežu Mestnih četrti. Javna razgrnitev je potekala v času od 25. oktobra 2019 do 25. novembra 2019. Javna obravnava je bila 6. novembra 2019. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb.

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotne.

## **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**

### **1 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA**

(1) Območje sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (v nadaljnjem besedilu: SD ZN) zajema dve ločeni območji znotraj večjega območja, ki je glede na Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14 in 54/16) (v nadaljnjem besedilu: OPN) opredeljeno kot enota urejanja SO 80 oz. podenota urejanja prostora SO 80/1 in se nahaja v severnem delu mesta Murska Sobota na območju gospodarsko poslovne cone.

(2) Območje SD ZN zajema naslednji območji: območje NOVOMAT, ki zajema parcelne št. 70/1, 70/2, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8 in 73/10 vse k.o. Murska Sobota, v velikosti 1.496,5 m<sup>2</sup>, in območje BTC, ki zajema parcelni št. 253/4 in 257/4, obe k.o. Nemčavci, v velikosti 3.381,0 m<sup>2</sup>.

(3) Obe območji se nahaja na nezazidanem stavbnem zemljiščem, kjer je območje NOVOMAT opredeljeno z podrobnejšo namensko rabo (v nadaljnjem besedilu: PNRP) IG (območja proizvodnih dejavnosti oz. gospodarske cone) in območje BTC z PNRP BD (posebna območja oz. površine drugih območij) glede na OPN, kjer je prvo območje namenjeno za servisno-skladiščno-trgovsko-poslovno stavbo, drugo območje pa za gostinsko stavbo s pripadajočim parkiriščem in ostalo infrastrukturo.

### **2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA**

(1) S SD ZN se bodo na parcelah št. 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9 in 73/10 vse v k.o. 105 - Murska Sobota določili prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo servisno-skladiščno-trgovsko-poslovne stavbe s pripadajočimi parkirišči in ostalo infrastrukturo. Na delih parcel št. 253/4 in 257/4 obe v k.o. 108 - Nemčavci pa mogoča gradnja gostinske stavbe s pripadajočimi parkirišči ter ostalo infrastrukturo.

(2) SD ZN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

(3) Potrebo po pripravi SD ZN sta izkazali Novomat, d.o.o., Valvasorjeva ulica 85, 2000 Maribor in BTC d.d., Šmartinska cesta 152, 1000 Ljubljana ker na podlagi veljavnega Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota - sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 popr., 29/05, 39/15, 63/16 in 32/17) nameravani rešitvi prostorskih ureditev nista izvedljivi.

### **3 KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE**

Z SD ZN se načrtuje:

- gradnja servisno-skladiščno-trgovsko-poslovne stavbe s pripadajočimi parkirišči in pomožnimi objekti na območju NOVOMAT,
- gradnja gostinske stavbe s pripadajočimi parkirišči in pomožnimi objekti na območju BTC,
- prestavitev oziroma preureditev elektrovoda, kanalizacije in plinovoda,
- obnova vodovoda,
- gradnja priključkov na kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter ostalih gradbenih inženirskih objektov pod pogoji in zahtevami posameznega upravljavca.