



MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA

**Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega
prostorskega načrta za konjeniški park Rakičan (EUP RA
9/2)**

Murska Sobota, maj 2022

Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za konjeniški park Rakičan (EUP RA 9/2)

Številka: OPPN – 12/22

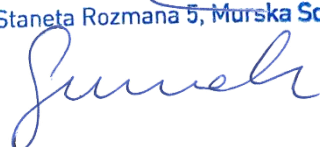
Investitor: Občina Murska Sobota
Kardoševa ulica 2
9000 Murska Sobota

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

**Žig podjetja in podpis
odgovorne osebe:**



ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



**Odgovorni prostorski
načrtovalec:**

Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Identifikacijska številka:

PPN ZAPS 0067

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.
Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.
Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.
Klavdija VNUK, mag. inž. arh.
Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.
Anita SEVER, mag. prav.
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.
Željko ŠARDI, inž. arh.
Slavko ZEC, dipl. inž. geod.
Urška KOCIPER
Robert KARDINAR

Datum: maj 2022

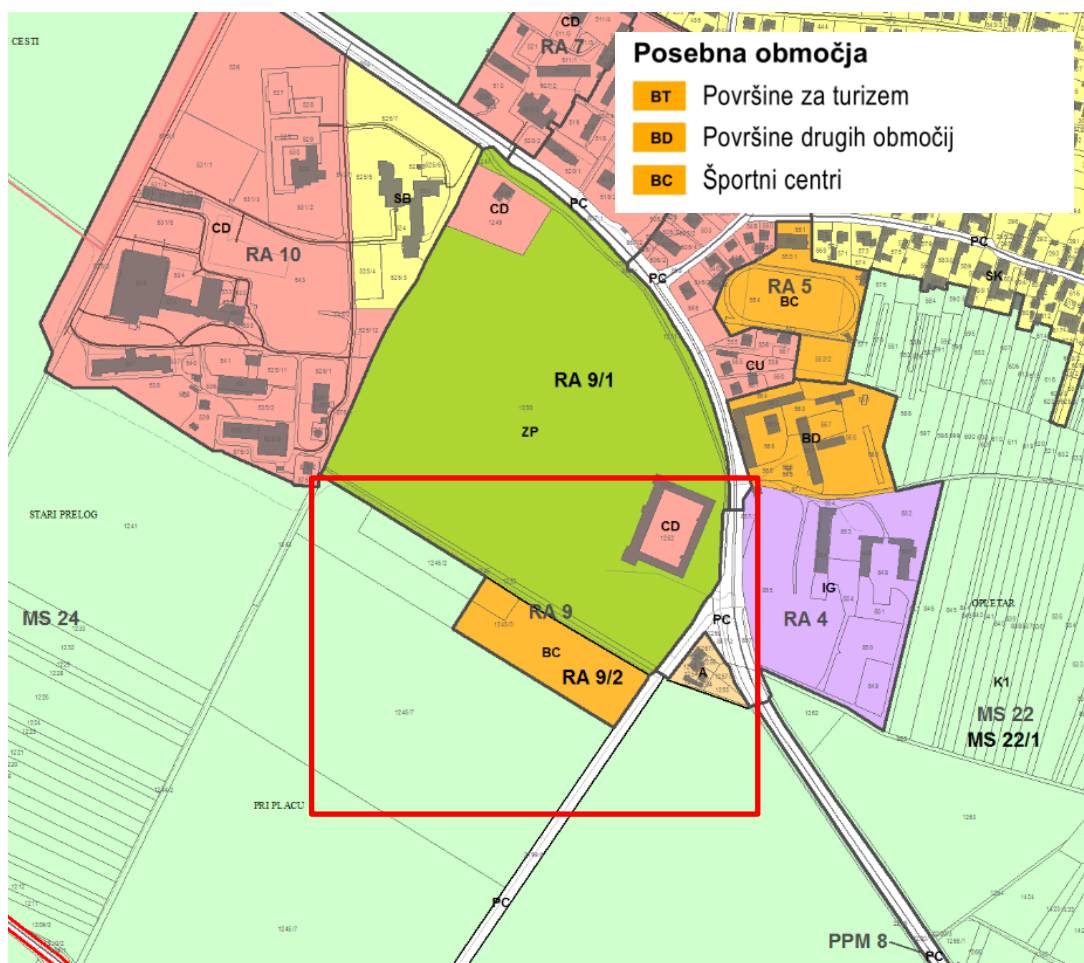
KAZALO

1	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN	2
2	PRAVNA PODLAGA	3
3	KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE	4
4	VARSTVENI REŽIMI IN VAROVANA OBMOČJA ZNOTRAJ PREDVIDENEGA OPPN	6
5	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO	8
6	SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN DRUGIMI VARSTVENIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI	10
7	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN	12

1 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Namen priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev in lokacije za umeščanje kmetijskih in turističnih objektov v sklopu Raziskovalno izobraževalnega središča Dvorec Rakičan in športnega konjeniškega centra dvorca Rakičan. Dvorec Rakičan predstavlja pomemben del pomurskega turizma, saj je v lanskem letu dosegel 3. mesto po nočitvah v Mestni Občini Murska Sobota, vsako leto dvorec obišče približno 40.000 obiskovalcev. Načrtovane ureditve bi povečale turistično in športno rekreacijsko ponudbo.

Po veljavnem prostorskem aktu Mestne občine Murska Sobota je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče, namenjeno za posebne namene in sicer športne centre, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora BC.



Slika 1: Izsek iz veljavnega prostorskega akta Mestne občine Murska Sobota

2 PRAVNA PODLAGA

Pravno podlago za načrtovane rešitve določajo:

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US);
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14; Uradni list RS, št. 54/16; Uradni list RS, št. 67/16).

Neposredno pravno podlago za pripravo OPPN določa Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2, in sicer:

Na podlagi 116. člena, ki določa prostorske ureditve za katere se izdelava OPPN, tudi na območjih kjer z OPN njegova izdelava ni bila predvidena.

Na podlagi prvega odstavka 118. člena ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz Občinskega prostorskega načrta občine, izhodiščih za pripravo OPPN ter na podlagi pobude investitorja za pripravo OPPN.

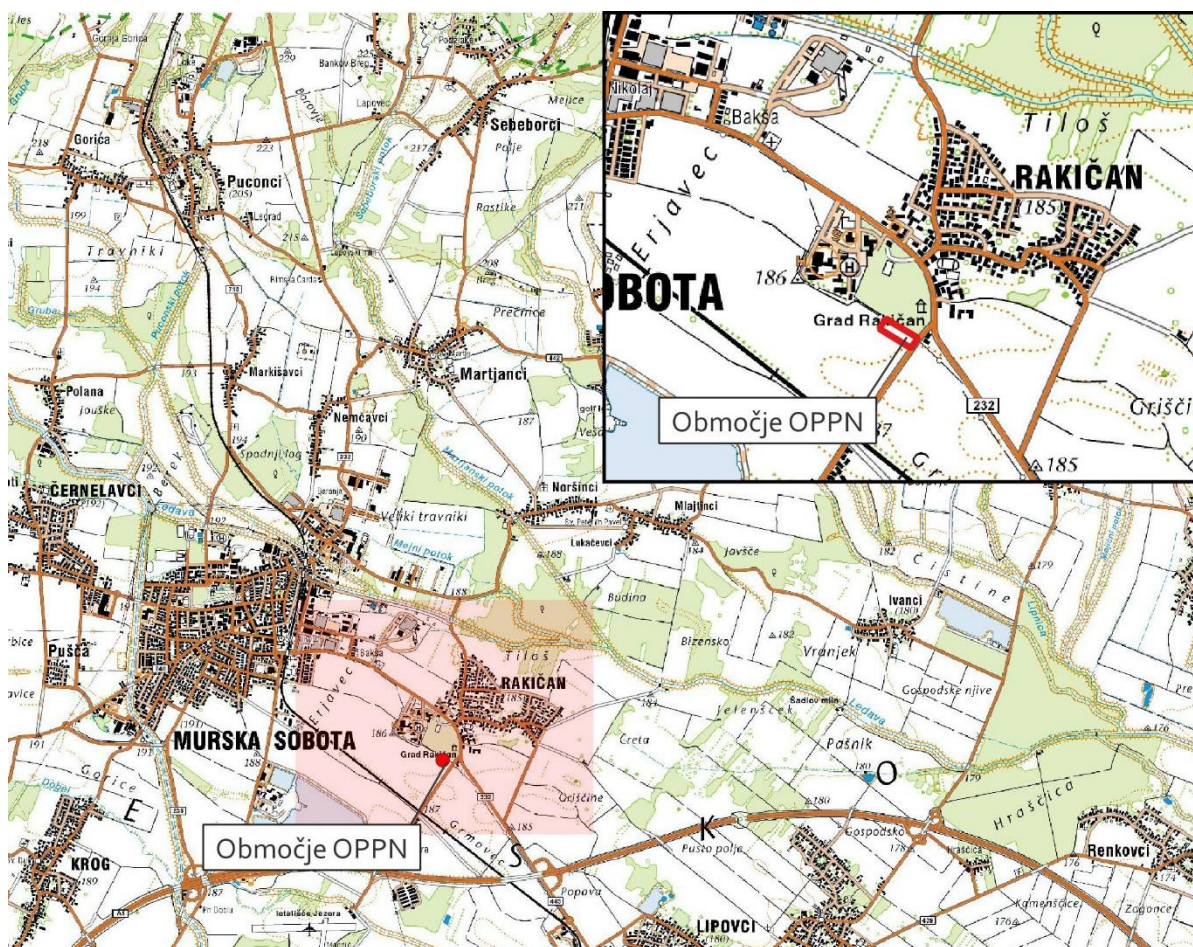
V drugem odstavku 118. člena ZUreP-2 je določeno, da v primeru, če usmeritve za pripravo OPPN v Občinskem prostorskem načrtu niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2.

Skladno s prvim odstavkom 108. člena ZUreP-2 mora občina pred sprejetjem odločitve o pripravi izhodišč za pripravo OPPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti,
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje,
- okvirne roke za izvedbo priprave OPPN in investicij iz prejšnje alineje.

3 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

Območje OPPN za pEUP RA 9/2 se nahaja neposredno ob Dvorcu Rakičan v naselju Rakičan, ki se nahaja v Mestni občini Murska Sobota.



Slika 2: Območje OPPN v širšem prostoru

Območje OPPN se nahaja na južnem robu Raziskovalno izobraževalnega središča Dvorec Rakičan (v nadaljevanju RIS Dvorec Rakičan) in predstavlja razširitev obstoječe dejavnosti omenjenega središča. V sklopu RIS Dvorec Rakičan ima sedež tudi Konjeniški klub Rakičan, za potrebe katerega se bodo načrtovale predvidene ureditve. Poleg ureditev za potrebe konjeniške dejavnosti se načrtuje tudi razširitev turistične ponudbe RIS Dvorec Rakičan.

Pobudnik si na območju želi razširiti turistično, športno, rekreacijsko in prostočasno ponudbo. Z OPPN se načrtuje gradnja kmetijsko gospodarskih objektov za potrebe konjeniške dejavnosti in športno turističnih objektov ter komunalna oprema, in sicer:

V okviru konjeniške dejavnosti se načrtuje:

- Lonžirni krog;
- Dva delno odprta hleva;
- Bokse za konje;
- Nadstreške;
- Krmišča;
- Izpuste in
- Bazen za konje.

V okviru turistične dejavnosti se načrtuje:

- Interpretacijska turistična točka;
- Sanitarije;
- Zunanji bazen;
- Razgledni stolp z brvjo in jeklenico;
- Javna komunalna infrastruktura (elektroenergetske in komunalne infrastrukture).

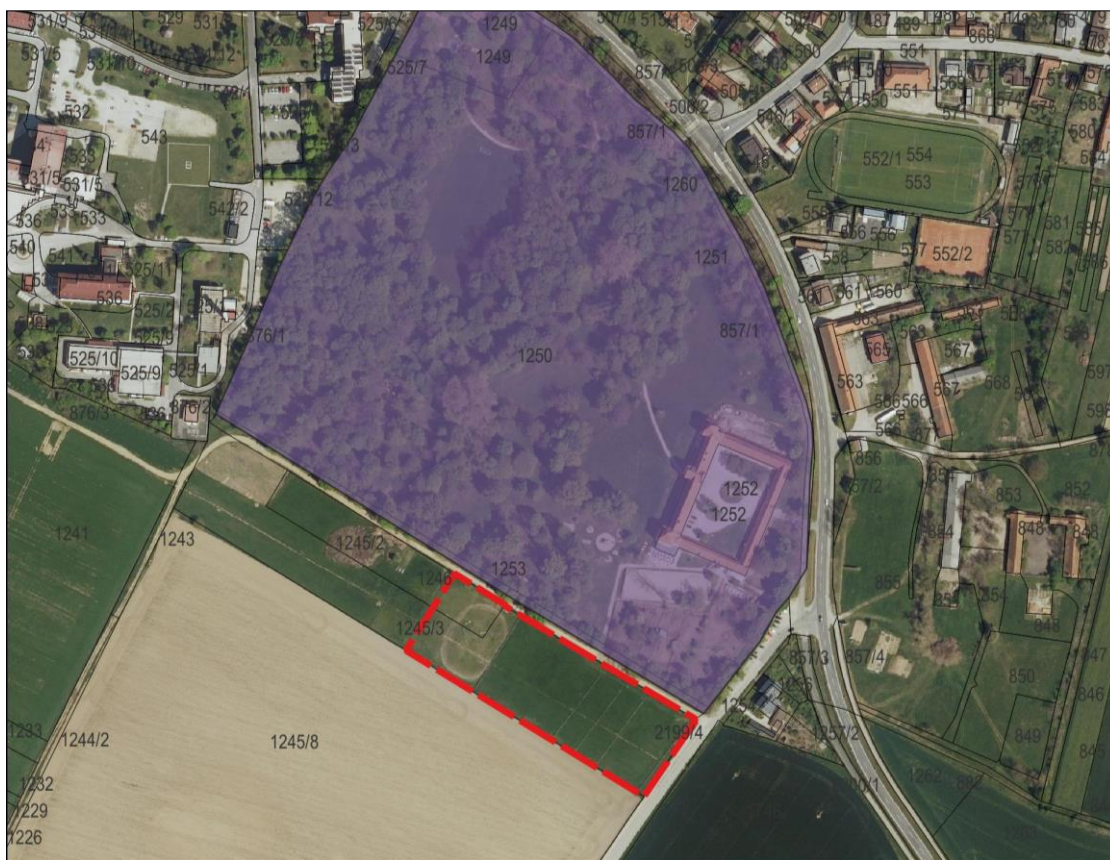
Predvidene stavbe bodo lesene in enotno oblikovane. Predvidena je tudi enotna ureditev odprtih površin s sprehajalnimi potmi in urbano opremo ter njihova ozelenitev.



Slika 3: Prikaz predvidene zasnove obravnavanega območja

4 VARSTVENI REŽIMI IN VAROVANA OBMOČJA ZNOTRAJ PREDVIDENEGA OPPN

Na območju predvidenega OPPN ni varstvenih in varovanih območij. Na severnem delu območja se nahaja spomenik profane stavbne dediščine, zavarovan z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Murska Sobota.



Vir: Ministrstvo za kulturo, pridobljeno maj 2022

1:5000

 Območje OPPN

Kultura

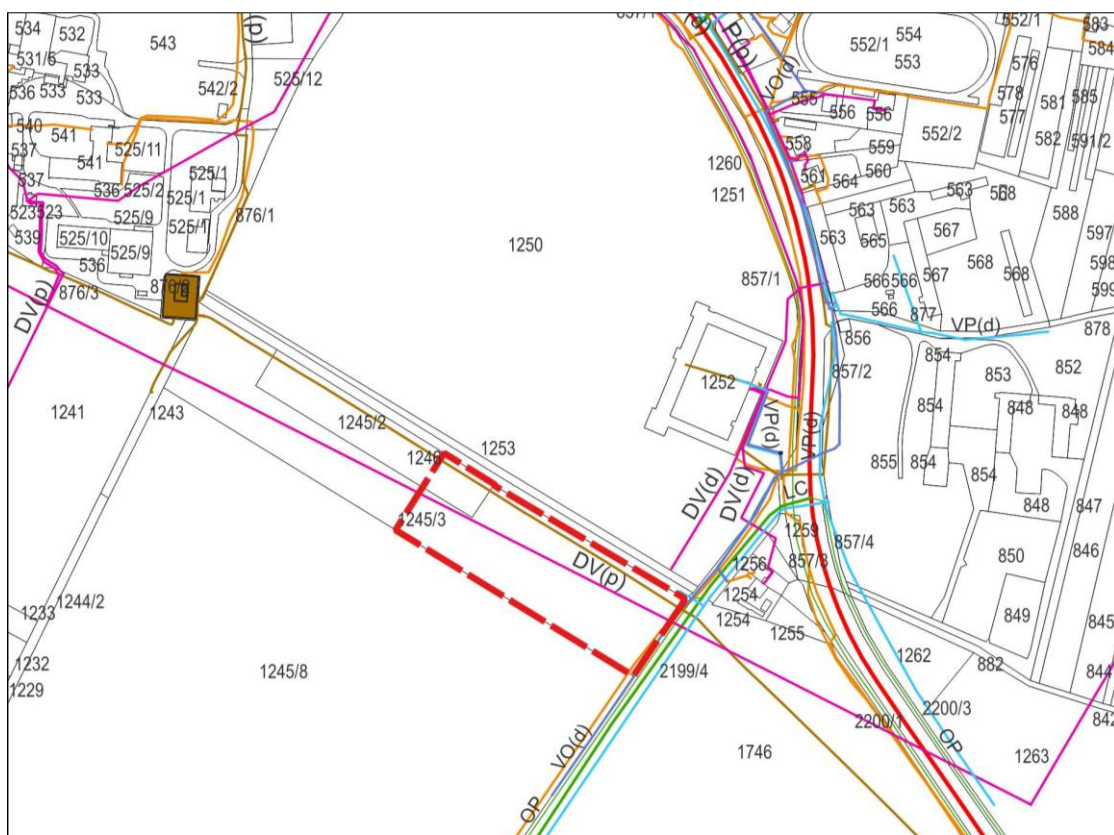
Enote varstvenih režimov kulturne dediščine

 spomenik

Slika 4: Prikaz varstvenih režimov

5 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Glede na prikaz stanja prostora območje OPPN prečkata prenosni plinovod in elektroenergetski vod. Po vzhodnem robu parcele je do območja urejen javni dostop preko lokalne ceste, po kateri potekajo tudi vsi ostali komunalni vodi, na katere je mogoče urediti priključke.



Vir: GURS, maj 2022

1:5000

Območje OPPN

Prometna infrastruktura

-  državna cesta - turistična
-  lokalna cesta
-  javna pot

Komunalna infrastruktura

-  cevovodi za odpadno vodo
-  cevovodi za pitno vodo

Energetska infrastruktura

-  elektroenergetski vodi
-  plinovod
-  plinska postaja

Telekomunikacijska infrastruktura

-  komunikacijski vodi

Slika 5: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje,
- ustreznega odvodnjavanja komunalnih odpadnih voda.

Investicije v družbeno javno infrastrukturo za potrebe OPPN niso potrebne, zato se jih ne načrtuje.

6 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN DRUGIMI VARSTVENIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI

STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE (SPRS)

SPRS v poglavju »Gradnja zunaj poselitvenih območij« navaja, da je gradnja športno-rekreacijskih objektov zunaj poselitvenih območij možna, če:

- *naravne razmere omogočajo izvajanje dejavnosti oziroma je prostorska ureditev prostorsko in oblikovno skladna z obstoječo rabo, tamkajšnjimi dominantami, topografskim položajem ter vedutami in*
- *je možno zagotoviti priključke na prometni in energetski sistem, neoporečno oskrbo s pitno vodo z zadostnimi kapacitetami ter odvajanje in čiščenje odpadnih voda glede na potrebe izvajanja turistično-rekreacijske dejavnosti in njenega vpliva na okolje.*

Predvidena ureditev je skladna z obstoječo rabo in prostorsko ne izstopa. Območje je že delno komunalno urejeno, manjkajočo infrastrukturo je možno enostavno zagotoviti.

SPRS v poglavju »Razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti« navaja:

Primerjalne prednosti za turizem v Sloveniji imajo območja z naravnimi kakovostmi, kulturno dediščino in prepoznavna krajinska območja. Za turizem so privlačna tudi območja, ki omogočajo nekatere specifične in sezonsko vezane oblike turizma, predvsem dejavnosti, vezane na vodo in zimske športe ter območja, ki so opremljena z ustrezno turistično-rekreacijsko infrastrukturo. Razvoj turizma in pristočasnih dejavnosti naj zagotavlja dolgoročno najbolj optimalno izrabo primerjalnih prednosti v posameznih območjih. Vanj naj se vključuje lokalno prebivalstvo in lokalne skupnosti, posebno na obmejnih območjih, na podeželju in v mestih.

Predvidena dejavnost je skladna s temi usmeritvami, saj je območje vezano na kulturno dediščino, hkrati pa je dejavnost tudi možnost vključevanja lokalne skupnosti preko aktivnosti konjeniškega kluba.

Posebno pozornost namenjamo tudi prostorskemu razvoju pristočasnih dejavnosti, ki so namenjene predvsem prebivalstvu Slovenije za rekreacijske aktivnosti in oddih. Prostočasne dejavnosti se razvija v okviru jedrnih območij, ki obsegajo večje naselbinske zgostitve, povezano z njihovim zaledjem. V jedrna območja se zaradi racionalnosti in dostopnosti umešča rekreacijsko infrastrukturo, v zaledja pa se umešča pristočasne dejavnosti, ki ne zahtevajo posebne rekreacijske infrastrukture in programsko dopolnjujejo jedrna območja.

Območje OPPN predstavlja območje razvoja rekreacijskih dejavnosti v naselju Rakičan.

PROSTORSKI RED SLOVENIJE

PRS v poglavju »Območja turizma in rekreacije« navaja:

- *Umeščanje turistične in rekreacijske infrastrukture je treba zaradi racionalnosti rabe prostora in dostopnosti usmerjati v jedrna območja, ki obsegajo poselitvena območja večjih naselij.*

Predvidene ureditve bodo v skladu s temi usmeritvami, saj so načrtovane kot navezava na obstoječo turistično infrastrukturo in v sklopu naselja Rakičan.

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

Območje je glede na veljavno namensko rabo opredeljeno kot **BC – športni centri**, kjer so dovoljene športne površine, ureditev utrjenih in zelenih površin za potrebe konjeniškega kluba.

Na območju OPPN so predvidene dejavnosti skladne z usmeritvami občinskega prostorskega akta, turistična dejavnost se lahko smatra kot dopolnilna dejavnost, saj sta dejavnosti združljivi in se med seboj dopolnjujeta.

7 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

Opravila	Št. dni
- priprava osnutka izhodišč za pripravo OPPN	14
- priprava javnega naznanila o javni objavi izhodišč za pripravo OPPN in njihova objava	14
- dopolnitev izhodišč za pripravo OPPN na podlagi predlogov in pripomb javnosti ali nosilcev urejanja prostora oz. drugih udeležencev urejanja prostora ter priprava sklepa	5
- sprejem in objava sklepa o pripravi OPPN na podlagi izhodišč	5
- pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta (ID) od MOP po objavi sklepa o pripravi OPPN v uradnem glasilu	7
- pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP) (v kolikor splošne ne bi zadoščale)* ter mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje po prejemu ID številke	30
- pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	21
- analiza konkretnih smernic**	(5)
- izdelava geodetskega načrta	20
- izdelava osnutka OPPN	15
- morebitna priprava okoljskega poročila ***	60
- objava okoljskega poročila, v kolikor je potreben postopek CPVO***	3
- pridobitev mnenj NUP na osnutek (in morebitnih mnenj o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali mnenje o ustreznosti OP***)	30
- MOP na podlagi mnenj NUP, ki sodelujejo pri pripravi CPVO, odloči ali je OP ustrezno***	(30)
- analiza mnenj na osnutek	10
- dopolnitev osnutka OPPN in priprava gradiva za JR	15
- javno naznanilo s sklepom o javni razgrnitvi in javni obravnavi vsaj 7 dni pred pričetkom javne razgrnitve	7
- javna razgrnitev in javna obravnava	30
- priprava strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti oddanih v okviru javne razgrnitve in javne obravnave	15
- priprava elaborata ekonomike (do I. ali II. obravnave občinskega sveta)	10
- I. obravnava na seji občinskega sveta in sprejem stališč do pripomb	1
- priprava predloga OPPN na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti	15
- pridobitev mnenj NUP na predlog (ter opredelitve NUP, ki sodelujejo v postopku CPVO, do sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje***)	30 - 60
- MOP ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi s področja varstva okolja ***	30
- analiza mnenj na predlog	10
- izdelava usklajenega predloga OPPN za sprejem na seji občinskega sveta	15
- II. obravnava na seji občinskega sveta in sprejem akta z odlokom	1
- objava sprejetega odloka v uradnem glasilu	7
- ureditev in predaja sprejetega ter v uradnem glasilu objavljen odloka o OPPN	7
- pripravljavec posreduje sprejeti akt na MOP, ki ga javno objavi kot veljaven akt v državnem prostorskem informacijskem sistemu	7

* pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora v kolikor splošne ne bi zadoščale – neobvezno

** v kolikor se zaprosi za konkretne smernice

*** v kolikor se mora izvesti postopek CPVO