

Mestna občina
MURSKA SOBOTA



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA STANOVANJSKO OBMOČJE KR2 "ZA OGRADI" V KROGU

- **STALIŠČA DO PRIPOMB** -

V Murski Soboti, maj 2022

STALIŠČA DO PRIPOMB NA DOPOLNJEN OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA STANOVANJSKO OBMOČJE KR2 "ZA OGRADI" V KROGU

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje KR2 "Za ogradi" v Krogu (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je potekala od **28. marca do 28. aprila 2022**. Gradivo je bilo na voljo na ogled v Vaško kulturnem domu Krog ter na spletni strani občine <https://www.murska-sobota.si/razpisi/javna-razgrnitev-dopolnjenega-osnutka-odloka-o-obcinskem-podrobnem-prostorskem-nacrtu-za>.

V času javne razgrnitve je bila v sredo, **13. aprila 2022** ob 16.00 uri v Vaško kulturnem domu v Krogu izvedena **javna obravnava**. Na javni obravnavi je bilo skupaj s predstavniki Mestne občine Murska Sobota ter izdelovalca OPPN ZEU d.o.o. 14 udeležencev.

V razpravi je bilo zastavljenih nekaj vprašanj glede oblikovanja stavb, glede umeščanja dostopnih cest ter izvedbe nove parcelacije, ki bo določena s sprejemom OPPN. Podano je bilo tudi vprašanje, kako je glede možnosti razlastitve v primeru, če se lastnik ne odloči za prodajo ter glede možnosti zamenjave parcel (lastnik bi svoja zemljišča zamenjal za zemljišča v občinski lasti v enaki kvadraturi zaradi navezave z domačijo). Na zastavljena vprašanja so bili na javni razpravi podani odgovori oziroma pojasnila, ki pa ne pomenijo sprememb glede določil odloka.

Do vseh podanih pripomb in predlogov v času javne razgrnitve so v nadaljevanju podana stališča z obrazložitvijo.

1. PRIPOMBA (ustna pripomba iz javne obravnave)

Pripombodajalka je izrazila skrb, da bi lahko bilo za prebivalce nove stanovanjske soseske moteče to, da lastnik parcel št. 2635, 2636 in 2637, vse k. o. Krog, svoje parcele ne želi prodati oziroma je nameniti gradnji, temveč želi na njih še naprej kmetovati. Tudi drugi prisotni so bili enakega mnenja in predlagajo, da se z odlokom omeji kmetovanje na teh parcelah, v smislu, da se na parcelah znotraj območja OPPN na kakšen način omeji intenzivno kmetijsko pridelavo rastlin oziroma rejo živali.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

Glede vrste objektov dopolnjen osnutek v 9. členu že omejuje oziroma ne dopušča gradnjo večine nestanovanjskih kmetijskih stavb. Dovoljenja je le gradnja drugih nestanovanjskih kmetijskih stavb in sicer le kot pomožni oziroma pripadajoči objekti z oznako 12714. Gradnja hlevov (12712 – stavbe za rejo živali), krmišč, gnojišč, napajalnih korit, hlevskih izpustov (24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti) ali podobnih objektov znotraj območja OPPN ni dopustna. Dovoljena je le rekonstrukcija obstoječih kmetijskih objektov v obstoječi namembnosti.

Glede dopustnih dejavnosti se 7. člen odloka OPPN v predlogu dopolni. Doda se tretji odstavek, ki kmetijsko dejavnost dopušča le v primeru, da gre za obstoječo vrsto kmetijske dejavnosti in da se obseg oziroma zmogljivost dejavnosti ne sme povečati.

Gnojenje in uporaba fitofarmacevtskih sredstev ni predmet OPPN, saj ne predstavlja dejavnosti, ki je povezana z gradbenimi ali sorodnimi predpisi. Tovrstne dejavnosti kot tudi druge kmetijske dejavnosti so omejene z drugimi področnimi predpisi kot npr. Pravilnik o pravilni uporabi fitofarmacevtskih sredstev (Uradni list RS, št. 71/14, 28/18 in 56/22). Kljub temu pa se morajo stanovaljci nove soseske zavedati, da bodo v podeželskem okolju na robovih naselij vedno lahko nastali konflikti med stanovaljskim območjem in kmetijsko dejavnostjo.

Občina lastnika zasebnih zemljišč ne more prisiliti, da zemljišča proda oziroma da na njih več ne izvaja obstoječe kmetijske dejavnosti. Spodbuda za stanovanjsko gradnjo se lahko uredi z različnimi finančnimi ukrepi kot je npr. davek na nepremičnine ali plačilo takse za nepozidano stavbno zemljišče po izgradnji komunalne opreme zemljišč.

2. PRIPOMBA (ustna pripomba iz javne obravnave)

Pripombodajalc je predlagal, da se na parceli št. 2628 k.o.Krog, kjer že stoji objekt, v odloku omogoči znotraj te gradbene parcele gradnja še enega objekta.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

V grafičnem delu OPPN se je na predmetno parcelo dodatno zarisalo območje – površine za razvoj stavbe. Znotraj te površine je možna gradnja novega objekta ob upoštevanju ostalih določil odloka. V odloku se je zato temu ustrezno dopolnilo besedilo v 10. členu (lega, velikost in oblikovanje objektov) ter v 12. členu (parcelacija). Pri umestitvi novega objekta je potrebno upoštevati obcestni gradbeni liniji, minimalni odmik načrtovanega objekta od parcelne meje sosednjih zemljišč, ki znaša 2 m, faktor zazidanosti do 0,4 ter izpolnjevanje bistvenih zahtev za gradnjo objektov predvsem glede osončenosti in požarne varnosti.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



Predlog

3. PRIPOMBA (pisna pripomba vsebinsko združena s podano ustno pripombo na javni obravnavi)

Pripombodajalec je izrazil nestrinjanje s pripravljenim planom prometne infrastrukture in 15. členom Odloka o OPPN, v katerem je predvideno, da novo načrtovana cesta poteka po njegovem zemljišču na parceli s parc. št. 2643 k. o. Krog, saj bi s takšnim posegom bil oškodovan za gradbeno parcelo. Opomnil je tudi na to, da ima MOMS na območju OPPN v lasti nekaj parcel, na katerih se lahko načrtuje prometna infrastruktura. V primeru neupoštevanja pripombe glede premestitve prometne infrastrukture, predlaga zamenjavo zemljišča po velikosti z enim izmed občinskih zemljišč, npr. s parcelo s parc. št. 2452 k. o. Krog.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se ne upošteva.

Pripombodajalec je lastnik parcele s parc. št. 2643 k. o. Krog, po kateri v južnem delu poteka načrtovana nova cesta, ki bo zagotovila dostop šestim oziroma osmim gradbenim parcelam (odvisno od umestitve dovoza). Z načrtovano cesto se tako zagotavlja tudi dostop do 3 novih gradbenih parcel, ki bodo s predvideno parcelacijo nastale iz parc. št. 2643 k.o. Krog.

Pri načrtovanju novih območij poselitve je potrebno upoštevati splošna urbanistična pravila, racionalno izrabo prostora in v čim večji meri upoštevati želje vseh lastnikov zemljišč v območju OPPN. Pri načrtovanju nove parcelacije se je bilo potrebno "izogniti" parcelam s parc. št. 2635, 2636 in 2637, vse k.o. Krog, katere so v lasti lastnika, ki teh parcel ne namerava nameniti za gradnjo, ampak bo na njih še naprej zelo verjetno izvajal obstoječo kmetijsko dejavnost (njive).

V kolikor bi se cesta umestila južneje na parcelo s parc. št. 2640 k. o. Krog, ki je v lasti občine, na preostalem delu parcel s parc. št. 2639 in delih parcel s parc. št. 2638 in 2641 vse k. o. Krog, ne bi mogli zagotoviti zadosti prostora za oblikovanje smiselnih gradbenih parcel, ki omogočajo umestitev objektov v skladu z bistvenimi zahtevami za gradnjo objektov.

Načrtovane ceste zagotavljajo racionalno izrabo prostora. Glavna povezovalna cesta v smeri SV -JZ ter južni krak ceste sta načrtovani na občinskih zemljiščih. Preostala dva kraka cest potekata po zasebnih zemljiščih. Predvideno je, da Mestna občina Murska Sobota zemljišča za potrebe ceste odkupi skladno s cenitvijo.

4. PRIPOMBA (pisna pripomba vsebinsko združena s podano ustno pripombo na javni obravnavi)

Pripombodajalec je izrazil nestrinjanje s predvideno parcelacijo zemljišč in 12. členom Odloka o OPPN v skladu s katerim, bi se dve samostojni gradbeni parceli, ki sta sedaj v lasti dveh različnih lastnikov z novo parcelacijo morali združiti v eno enotno gradbeno parcelo in bi bila tako lastnika po novem skupaj. Ker nima interesa postati solastnik in je prepričan, da so enakega mnenja tudi ostali lastniki parcel na območju OPPN, bi dogovor med lastniki glede združitve parcel predstavljal velik problem, saj bi na koncu eden izmed lastnikov ostal brez gradbene parcele. Izrazil je tudi, da bi s predvideno novo parcelacijo posegli tudi v njegovo drugo parcelo, parcelo s parc. št. 2632 k. o. Krog, v velikosti 795 m², katera bi se v skladu z OPPN razdelila na 3 ločene parcele. Tudi pri tej delitvi vidi težavo, saj bo v primeru prodaje, moral svojo parcelo prodati 3 različnim lastnikom. Meni, da bo s potencialnimi lastniki zelo težko dosegel takšen dogovor, vse skupaj pa bo vplivalo tudi na prodajno ceno, ki bo posledično bistveno nižja.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: *Pripomba se ne upošteva.*

Pri načrtovanju zasnove gradbenih parcel in nove parcelacije je bila v prvi vrsti upoštevana smotrna izraba prostora ter izhodiščno parcelno stanje. Ceste in nova javna gospodarska infrastruktura so v veliki meri načrtovane po občinskih zemljiščih, preostalo območje se je čim bolj enakomerno razdelilo na 44 gradbenih parcel. Pri tem se je v veliki meri upoštevala obstoječa parcelacija, tako da je kar nekaj parcelnih mej ostalo enakih. Občina bo izvedla postopke za parcelacijo tistih parcel, ki bodo postale javno dobro, torej parcelacijo parcel za potrebe izvedbe dostopnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture. V delih, kjer pa bodo za vzpostavitev novih gradbenih parcel potrebne delitve ali združevanja obstoječih parcel, pa se bodo morali lastniki sami dogovoriti med seboj, saj občina ne more parcelirati zasebnih zemljišč.

Obstoječa parcelacija izhaja iz obstoječe kmetijske dejavnosti in ne izpolnjuje zahtev za vzpostavitev gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo. Potrebna je torej nova parcelacija in s tem združevanje in deljene obstoječih parcel. Parcela s parc. št. 2632 k. o. Krog je glede na obliko zelo dolga in ozka in kot samostojna parcela ne dopušča gradnje stanovanjskih objektov. Parcela (čeprav je stavbna) torej iz vidika racionalne izrabe prostora ne more funkcionirati kot samostojna gradbena parcela. Parcelo je torej potrebo združiti z drugimi parcelami in jih nato razdeliti v funkcionalno smiselne gradbene parcele.

Občina bo parcele, na katerih je z OPPN načrtovana cesta, odkupila na podlagi uradne cennitve, nato pa bo morala zagotoviti precej velika finančna sredstva za izgradnjo komunalne opreme. S tem se bo prodajna cena zemljišč, ki so sedaj sicer stavbna, vendar komunalno neopremljena in na njih gradnja ni možna, povečala. Parcelno stanje seveda lahko po sprejetju OPPN ostane tudi nespremenjeno, torej z obstoječo parcelacijo in v kmetijski rabi, če se lastniki z načrtovano parcelacijo ne strinjajo.