



**MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA**

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA KONJENIŠKI PARK RAKIČAN (EUP RA 9/2)
OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
PROSTORSKEGA AKTA**

Murska Sobota, julij 2023

1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Namen priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev in lokacije za umeščanje športnorekreacijskih, kmetijskih in turističnih objektov v sklopu Raziskovalno izobraževalnega središča Dvorec Rakičan in športnega konjeniškega centra dvorca Rakičan. Konjeniška dejavnost vključno z nastanitvenimi objekti za konje, manežo in vsemi ostalimi pripadajočimi objekti se trenutno nahaja znotraj Gradu Rakičan. Na obravnavani lokaciji bi se iz samega dvorca, ki predstavlja tudi kulturni spomenik, konjeniška dejavnost preselila na primernejšo lokacijo z ureditvijo modernega aktivnega hleva in spremljajočimi objekti, s čimer bi se omogočili boljši pogoji za bivanje živalim in športno rekreacijsko dejavnost uporabnikov. Načrtovane ureditve bi pripomogle tudi k dodatnemu povečanju turistične in športno rekreacijske ponudbo, ožjega in širšega območja.

2 ZAKONSKA IZHODIŠČA

Postopek za sprejem OPPN se je začel na podlagi Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in se bo skladno s prehodnimi in končnimi določbami Zakona o urejanju prostora – ZUreP – 3 (Uradni list RS, št. 199/21) po ZUreP-2 tudi končal.

3 NADREJENI PROSTORSKI AKTI

Na območju občine velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16) v nadaljevanju OPN.

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati tudi Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/2004) in Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

4 STROKOVNE PODLAGE

Ob pripravi sd LN so bili izdelane naslednje strokovni podlage, na katerih temeljijo rešitve, in sicer:

- Prikaz stanja prostora; ZEU d.o.o., maj 2022;
- Priporočila in utemeljitev postavitve objektov v Konjeniškem – turističnem parku Dvorca Rakičan; Aleša Bagari – RIS Dvorec Rakičan v sodelovanju z specialistom za konje Igor Škarica, dr. vet. med.;
- Idejna zasnova ureditve aktivnega hleva, HIT- Hinrichs Innovation; april 2022;
- Elaborat ekonomike.

Pred začetkom priprave OPPN so bila izdelana tudi Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za konjeniški park Rakičan (EUP RA 9/2).

5 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA SPLOŠNIH SMERNIC IN PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

5.1 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Prostorski red Slovenije določa pravila za urejanje prostora, ki obravnavajo tri glavne sklope, in sicer:

- *splošna pravila prostorskega načrtovanja,*
- *pravila za načrtovanje prostorskih sistemov in*
- *pravila za načrtovanje in graditev objektov.*

Ker je OPPN prostorski izvedbeni akt in se s predmetnim OPPN ne spreminja namenska raba prostora, so morala biti splošna pravila prostorskega načrtovanja in pravila za načrtovanje prostorskih sistemov upoštevana že pri določevanju podrobne namenske rabe. V nadaljevanju bodo zato obravnavana pravila za načrtovanje in graditev objektov, ki so relevantna za predmetni OPPN.

5.1.1 Pravila za načrtovanje grajene strukture (87. člen in naslednji)

Za območje OPPN so določena oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora. Območje je bilo glede na tipologijo zazidave, višinski gabarit objektov in stopnjo izkoriščenosti razdeljeno na ureditvene enote. Razporeditev objektov in funkcionalna zasnova je bila določena zlasti na podlagi strokovnih rešitev izvajalcev takšnega tipa hleva (odprti aktivni hlev). Velikost in oblikovanje objektov, vključno s tipologijo zazidave je bilo določeno glede na tehnične zahteve in ob upoštevanju zahtev pristojnega državnega nosilca urejanja prostora za področje kulturne dediščine. Upoštevani so bili tudi drugi predpisi s področja varstva okolja in ohranjanja narave. V sklopu OPPN se regulacijske črte niso posebej določale, saj se na območju ne načrtujejo javni prostori, niti se območje ne nahaja v strnjnem urbanem območju naselja, kjer bi bila posebna regulacija prostora, zaradi ohranjanja obstoječe morfološke strukture, potrebna. V ureditvenih enotah, kjer je načrtovana intenzivnejša gradnja stavb je določena tudi stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo. Pri pripravi OPPN so bili upoštevani in prikazani tudi vsi varovalni pasovi obstoječih objektov gospodarske javne infrastrukture.

5.1.2 Pravila za načrtovanje zelenih površin (95. in 96. člen)

Na območju OPPN se načrtuje tudi športnorekreacijsko območje za konjeniško dejavnost, kjer bo prevladoval delež naravnih sestavin. V okviru OPPN je predvidena tudi intenzivna ozelenitev in ustrezna krajinska ureditev območja, z namenom čim manjšega vizualnega vpliva na obstoječe območje kulturne dediščine, s čimer se bo oblikoval tudi ustrezen zeleni rob naselja. Območje se navezuje na naravno zaledje naselja.

5.1.3 Pravila za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen)

Podana so oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote, ki veljajo tudi za načrtovanje enostavnih objektov.

5.1.4 Pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

Ob pripravi OPPN je bil izdelan Elaborat ekonomike, znotraj katerega se je preverjalo obstoječo komunalno infrastrukturo in potrebe po novi komunalni infrastrukturi. Območje ima možnost priključitve na obstoječo komunalno infrastrukturo. Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek, ki je v zasebni lasti.

5.2 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, relevantnih za predmetni OPPN

5.2.1 Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja

Možnost sodelovanje zainteresirane javnosti, pri odločitvi glede prostorskega razvoja, je bila vključena že v pripravo izhodišč za OPPN, in sicer preko javnega poziva. Sodelovanje in usklajevanje interesov z nosilci urejanja prostora je zagotovljeno že s samim zakonom, ki predvideva pridobivanje pozitivnih mnenj na OPPN za posamezno fazo postopka. Javnost bo vključena v postopek še v času javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka OPPN.

5.2.2 Vrednotenje vplivov

Vrednotenje vplivov na okolje in zdravje ljudi je bilo zagotovljeno preko postopka sprejema osnovnega OPN, in sicer je bil vpliv presojan preko izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Glede na prejeta mnenja nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, se pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje ne pričakuje. Sprejem OPPN ne bo imel bistvenega vpliva na razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti.

5.2.3 Racionalna raba prostora

Namenska raba se ne spreminja, na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih se bo omogočila aktivacija prostih stavbnih zemljišč.

5.2.4 Prepoznavnost naselij in krajine

Gradnja ne bo imela bistvenega vpliva na prepoznavno podobo naselja, oziroma se bo le ta ob upoštevanju usmeritev za ozelenitev območja ohranila. Povezanost ekosistemov se z aktivacijo obstoječih stavbnih zemljišč ne bo zmanjšala.

5.2.5 Notranji razvoj naselja

V okviru OPPN se načrtuje boljša izkoriščenost in kvalitetnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč znotraj območja naselja. Poseg v kulturno krajino bo z ustrezno ozelenitvijo območja majhen. Območje ima možnost priključitve na obstoječo komunalno infrastrukturo.

5.2.6 Določanje prostorskih izvedbenih pogojev

Prostorski izvedbeni pogoji so določeni glede na namembnost posegov v prostor, z ozirom na varovanju kulturne dediščine ter varovanju javnega interesa. Vsebinske rešitve temeljijo na izdelanih strokovnih podlagah. Upoštewane so tudi zahteva določene s strani pristojnih državnih nosilcev za varstvo kulture in narave ter varstvo voda.

5.2.7 Merila za načrtovanje gradbenih parcel

Za območje OPPN so določena oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora. Območje je bilo glede na tipologijo zazidave, višinski gabarit objektov in stopnjo izkoriščenosti razdeljeno na ureditvene enote. Razporeditev objektov in funkcionalna zasnova je bila določena zlasti na podlagi strokovnih rešitev izvajalcev takšnega tipa hleva (odprti aktivni hlev). Velikost in oblikovanje objektov, vključno s tipologijo zazidave je bilo določeno glede na tehnične zahteve in ob upoštevanju zahtev pristojnega državnega nosilca urejanja prostora za področje kulturne dediščine. Zagotovljena je možnost priključitve na komunalno opremo in javni dostop.

5.3 Upoštevanje splošnih smernic s področja razvoja poselitve

Vsebina splošnih smernic je zajeta povzema veljavno prostorsko zakonodajo in usmeritve, ki izhajajo iz Prostorskega reda Slovenije in je bila obravnavana že v prejšnjih dveh poglavjih.

5.4 Skladnost z OPN Mestne Občine Murska Sobota

Mestna občina Murska Sobota nima jasno opredeljenih ciljev glede razvoja športnih in pristočasnih dejavnosti, se pa predvidena dejavnost lahko smatra kot razvoj dopolnjujoče dejavnosti v delno podeželskem prostoru.

Glede na izvedbeni del OPN je na območju podenote urejanja prostora RA 9/2 predviden razvoj športnih površin za potrebe konjeniškega kluba. V postopku sprejema OPN in spremembe namembnosti območja, je bila na tem mestu predvidena umestitev tekmovalne steze in maneže, pa tudi drugih nezahtevnih in enostavnih objektov, kar je bilo zapisano tudi v prostorskih izvedbenih pogojih, ki veljajo na območju RA 9/2. Pri pregledu strokovnih podlag, ki so bile podlaga za izdelavo in sprejem OPN nismo zasledili usmeritev, da se na tem območju zaradi kakšnega utemeljenega razloga ne bi smelo umeščati tudi zahtevnejših objektov. Prav tako, ta zahteva ne izhaja iz pridobljenih smernic in mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

6 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravila izhodišča za njegovo pripravo, kot jih predpisuje 108. člen ZUreP-2. Na podlagi izhodišč za pripravo OPPN je župan sprejel sklep o pripravi OPPN. Občina je Ministrstvu za Okolje in prostor (v nadaljevanju ministrstvo) posredovala sklep o pripravi in izhodišča, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu. Ministrstvo je sklep o pripravi s pripadajočim gradivom evidentiralo in mu dodelilo identifikacijsko številko (ID 3081). Ker elektronskega poslovanja ministrstvo še nima vzpostavljenega se gradivo objavi na spletni strani Mestne Občine. Mestna Občina je pozvala državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku CPVO, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje, mnenje pa posredujejo v vednost tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje. Ministrstvo, pristojno za okolje, je na podlagi prejetih mnenj odločilo, da za OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Občina je pripravila osnutek OPPN, ga javno objavila in pozvala nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh podajo prvo mnenje.

7 UPOŠTEVANJE PRVIH MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA NA OSNUTEK OPPN

Za potrebe priprave OPPN je Mestna Občina pristojne nosilce urejanja prostora, zaprosila za mnenje na osnutek OPPN, na podlagi katerega bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog OPPN.

Mestna Občina je za mnenje na osnutek OPPN zaprosila naslednje nosilce urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo (področje energetike), Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana; - ZDAJ: Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo;
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana;
- Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor;
- Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana;
- Komunala, javno podjetje d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota;
- Vodovod sistema B d. o. o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota;
- Telekom Slovenije, d. d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota, Bakovska ulica 27, 9000 Murska Sobota;
- T – 2 d. o. o., Poslovalnica Murska Sobota, Lendavska ulica 3, 9000 Murska Sobota;
- Telemach d. o. o., PE Murska Sobota, Lendavska ulica 29d, 9000 Murska Sobota;
- Mestna občina Murska Sobota, Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor, Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota.
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana - ZDAJ: Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev.