

NALOGA:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)
ZA OBMOČJE EUP SO83 IN DEL OBMOČJA EUP SO 80/1
V MURSKI SOBOTI**

STROKOVNE PODLAGE

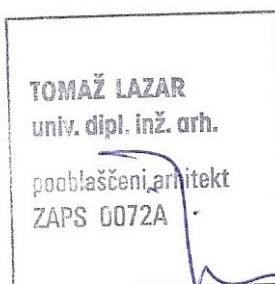
IZDELAL:



Direktor: Tomaž Lazar univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

**LAZAR Tomaž univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0072A**



številka, kraj in datum izdelave:
U14-23, Murska Sobota, december 2023

	KAZALO VSEBINE
--	-----------------------

1. Predstavitev investicijske namere
2. Območje urejanja z OPPN
3. Podatki o veljavnih prostorskih aktih in pravnih režimih
4. Opredelitev nameravanih posegov
5. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti

1. Predstavitev investicijske namere

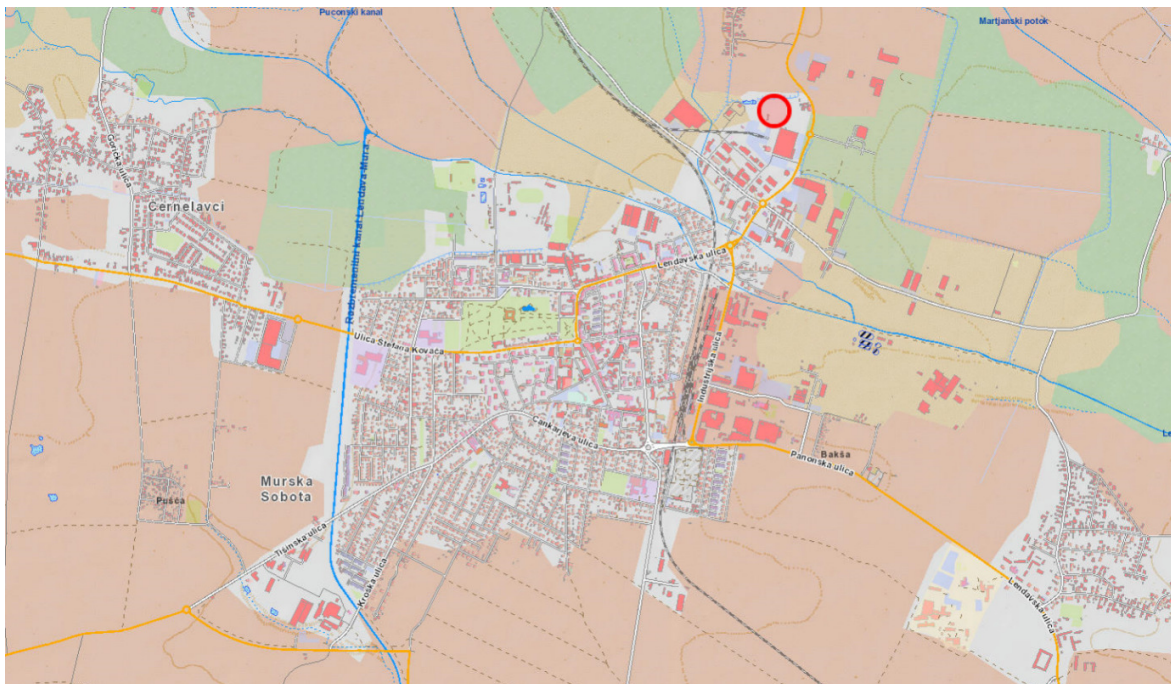
Predvidena je razširitev obstoječe pozidave znotraj območja »Obrtne cone Murska Sobota – sever«. Z OPPN se bodo določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev novih objektov namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. s pripadajočimi parkirišči ter ostale potrebne prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture. Do izgradnje predvidenih objektov in potrebne infrastrukture, se na parcelah znotraj obravnavanega območja predvideva postavitve proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije (sončna elektrarna sestavljena iz fotovoltaičnih panelov).

2. Območje OPPN

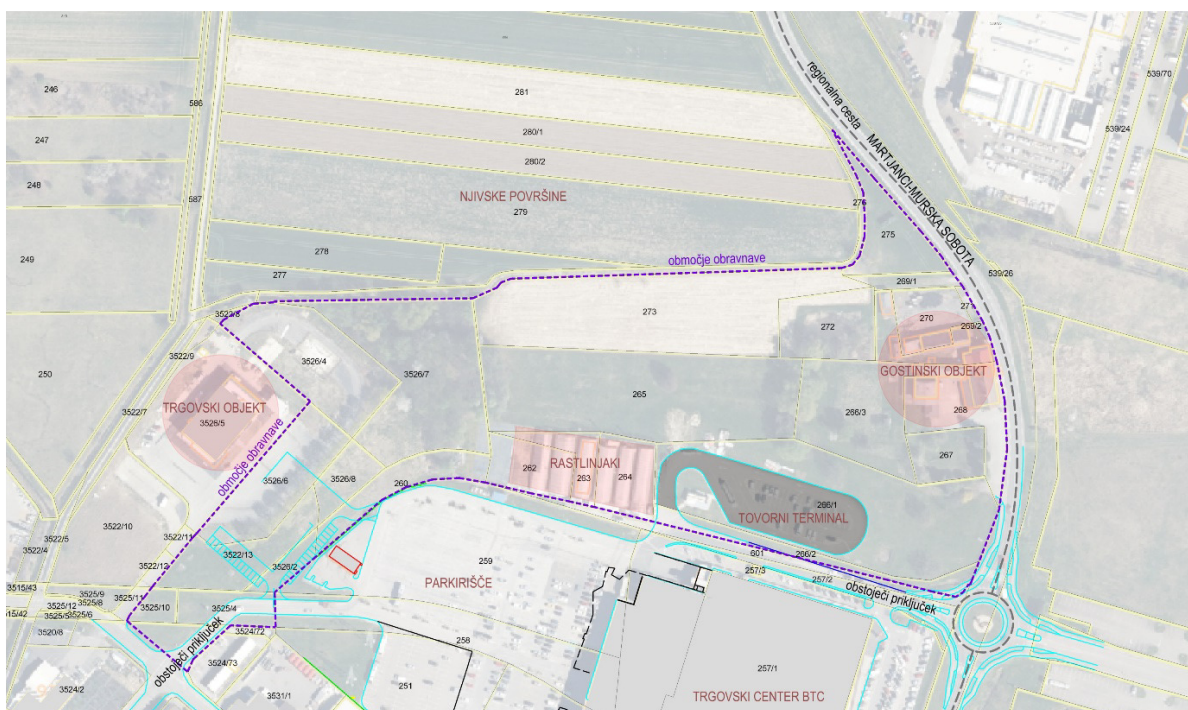
Območje obsega parcele št. 262, 263, 264, 265, 266/1, 266/2, 266/3, 267, 268, 269/1, 269/2, 270, 271, 272, 273, 275; k.o. Nemčavci, katere se nahajajo znotraj območja urejanja **SO 83**, ter parcele št. 3526/4, 3526/6, 3526/7, 3526/8, 3526/2, 3522/13, 3525/10 in 3525/4; k.o. Murska Sobota, ter parc.št. 260; k.o. Nemčavci, katere pa se nahajajo znotraj območja **SO 80/1**.

Celotno območje obravnave obsega površino veliko 5,4 Ha. Parcele ležijo na severnem robu območja obrtne cone – sever. Severno od obravnavanega območja se nahajajo njivske površine, vzhodno je območje omejeno z regionalno cesto 1. reda Murska Sobota – Martjanci na katero se preko krožišča priključuje priključna cesta, ki vodi do trgovskega kompleksa BTC. V nadaljevanju dovozne ceste se južno od obravnavanih parcel nahaja asfaltirano parkirišče trgovskega centra. Na zahodni strani območja so locirani obrtni in trgovski objekti.

Obravnavane parcele so v večji meri trenutno še nepozidane (njivske in travniške površine, gozd). Na vzhodnem delu območja se nahaja gostinski objekt, na južnem delu pa asfaltirano parkirišče za tovorna vozila in kompleks rastlinjakov (vrtnarstvo). Območje je komunalno opremljeno; vodi komunalne infrastrukture potekajo po obodu obravnavanih parcel, obstoječi objekt je že priključen na javne komunalne naprave.



PRIKAZ V ŠIRŠEM OBMOČJU



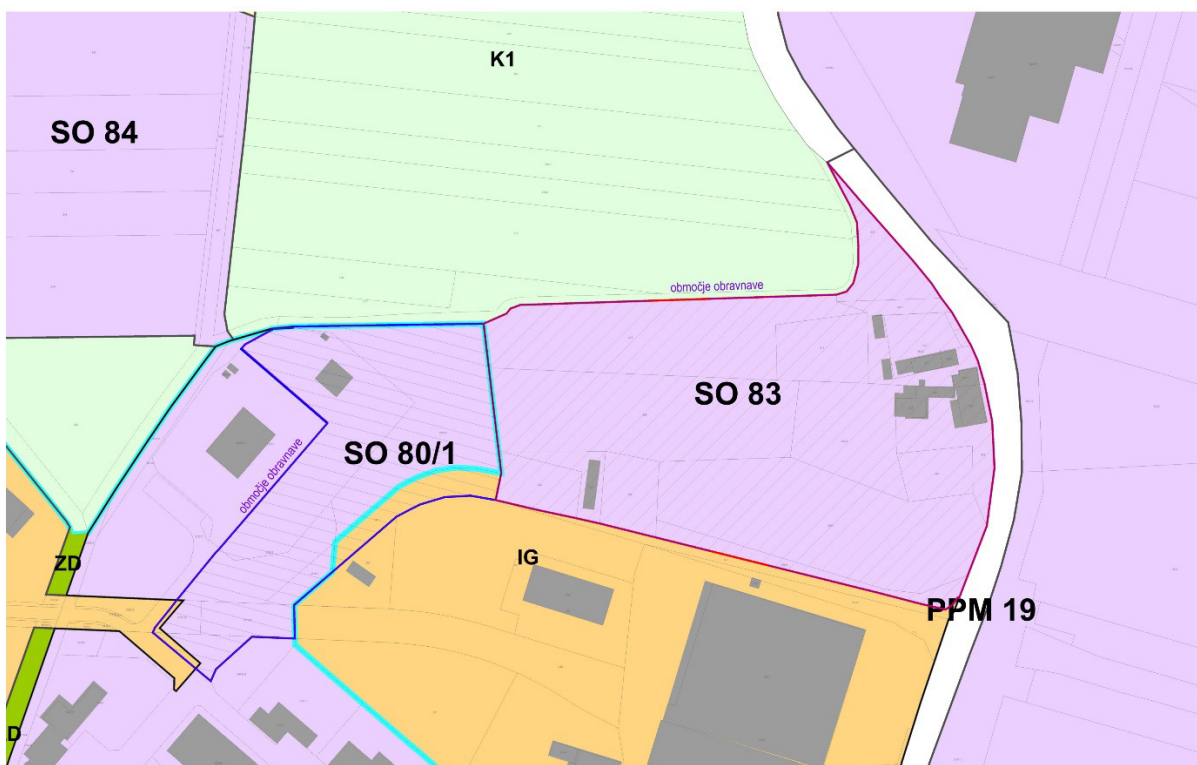
PRIKAZ OBSTOJEČEGA STANJA

3. Veljavni prostorski akti in pravnih režimi

Znotraj obravnavanega območja so veljavni naslednji prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16) (v nadaljevanju: OPN)
- Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 popr., 29/05 in 39/15).

Obravnavane parcele so delno v poplavnem območju; znotraj območja ni nobenih drugih veljavnih pravnih režimov glede varovanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

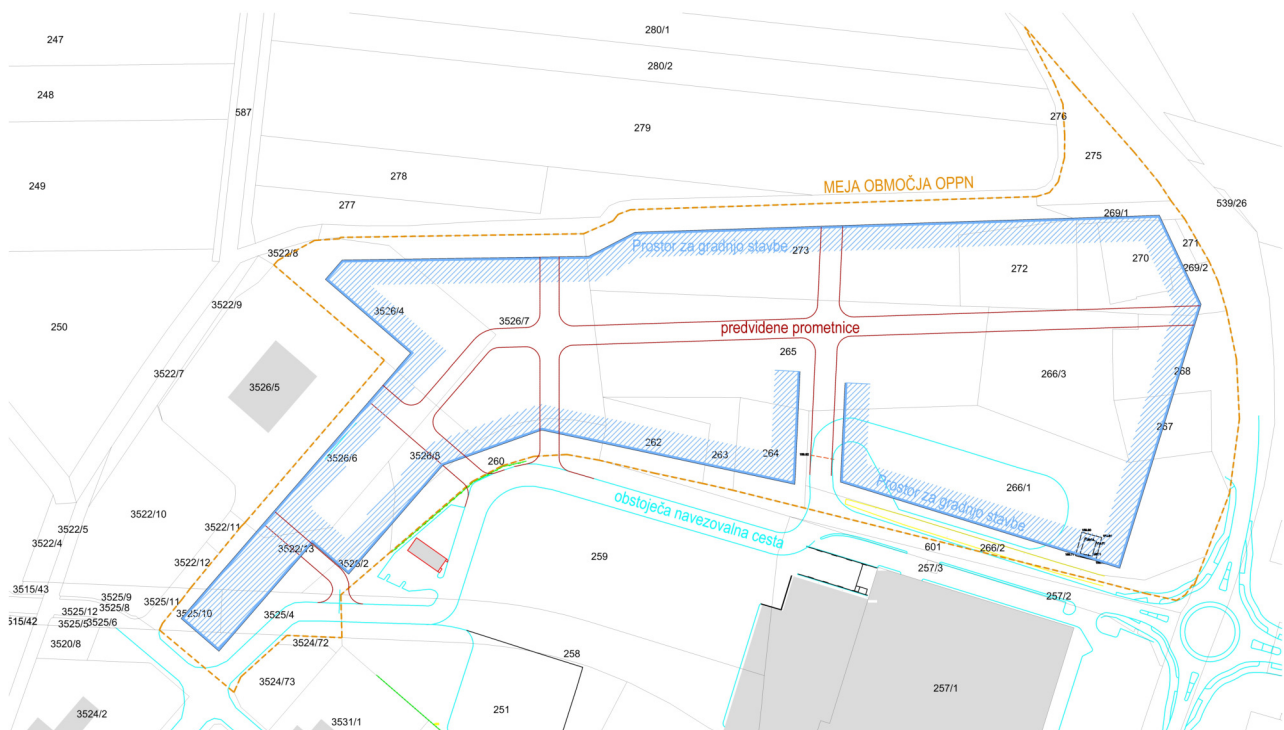


IZREZ IZ OPN

4. Opredelitev nameravanih posegov

S predmetnimi strokovnimi podlagami se znotraj obravnavanega območja predvideva gradnja novih objektov namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim, s pripadajočimi parkirišči ter ostale potrebne prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture. Do izgradnje predvidenih objektov in potrebne infrastrukture, se na parcelah znotraj obravnavanega območja predvideva postavitve proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije (sončna elektrarna sestavljena iz fotovoltaičnih panelov). Poleg gradnje predvidenega objekta se predvidevajo tudi pripadajoče zunanje ureditve:

- ureditev ustreznih prometnih povezav znotraj območja z navezavo na obstoječe prometnice;
- ureditev zelenih površin s primerno zasaditvijo;
- izvedba priključkov na javne komunalne naprave pod pogoji upravljavcev.



PREDVIDENE UREDITVE

5. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti ter drugimi razvojnimi in varstvenimi dokumenti

Vse predvidene ureditve se bodo načrtovale ob upoštevanju temeljnih pravil urejanja prostora, kot jih predpisuje ZUreP-3 (Ur.l. RS, 199/21) in Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur.l. RS, 122/04).

Obravnavane parcele se na podlagi določil OPN nahajajo znotraj dveh EUP, in sicer **SO 83** in **SO 80/1**.

Območje **SO 83 (Severno od Spara)**, je z OPN opredeljeno kot zazidljivo, s podrobnejšo namensko rabo »**IG – gospodarske cone**«. V skladu z 36. členom OPN, ki določa predvideno namensko rabo prostora, se znotraj tega dela območja predvideva gradnja objektov namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Del parcel, ki se nahaja znotraj območja **SO 80/1**, se trenutno ureja z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za obrtno cono Murska Sobota – sever (Uradni list RS, št. 39/97, 41/04, 62/04 popr., 29/05 in 39/15). Na podlagi določil 35. člena OPN je znotraj tega območja dovoljena podrobnejša namenska raba »**IG – gospodarske cone**« ter »**BD – površine drugih območij**«. V skladu s 36. členom OPN, ki določa predvideno namensko rabo prostora, se znotraj tega dela območja predvideva gradnja objektov namenjenih obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim (IG), ter tudi nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim (BD). Na podlagi določil 90. člena OPN, ki opredeljuje pogoje za ureditve znotraj območij predvidenih OPPN se znotraj dela območja EUP SO 83 upoštevajo naslednja določila glede oblikovanja objektov in pogojev gradnje:

- Oblikovanje območij in objektov je svobodno, maksimalne višine objektov so do 8m. Upošteva se faktor zazidanosti 0,8.
- Ob prometnih površinah se uredi zeleni pas v širini najmanj 20 m.
- Enota urejanja SO 83 je delno v poplavnem območju, zato se upošteva pogoje iz 96. člena OPN, ki opredeljuje pogoje gradnje na poplavnem območju.

V skladu določili OPN se bodo predvideli tudi vsi komunalni priključki in ukrepi za varovanje naravne ter kulturne dediščine ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.