



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0014/2016-33 (740)

Datum : 16.01.2020

MESTNEMU SVETU

ZADEVA:

Predlog za obravnavo na 9. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

GRADIVO PRIPRAVIL:

Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor in izdelovalec prostorskega akta Projektivni biro Lazar d.o.o., Murska Sobota

NASLOV:

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) - I. obravnava

POROČEVALEC:

Bernardka Ryan, višji svetovalec za prostor in okolje

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:**

Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme stališča do pripomb, ki so bile podane v času obeh javnih razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sonči ulici (EUP SO 106).
2. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) v I. obravnavi.



ŽUPAN

Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

OBSEG GRADIVA:

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) – I. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS - postopki priprave akta,*
- *Obrazložitev prostorskega načrtovalca,*
- *Stališča do pripomb.*

GRAFIČNI DEL:

- *Izsek iz grafičnega dela OPN,*
- *Prikaz območja urejanja na DOF posnetku,*
- *Ureditvena situacija.*

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A in 109/12, 35/13 Skl. US: U-I-43/13-8 in 14/15 – ZUUJFO) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na ____ redni seji dne _____ sprejel

Obrazložitev:

V skladu z določilom drugega odstavka 11. člena Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ je občina pristojna za določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine, za določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor in načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. V skladu z določbami petega odstavka 61. člena ZPNačrt občinski svet (v našem primeru mestni svet) sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom. 1.6.2018 je pričel veljati Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2. V skladu z 273. členom se postopki, ki so bili začeti pred uveljavitvijo novega zakona, končajo po določilih starega Zakona o prostorskem načrtovanju. Zakon o lokalni samoupravi /ZLS/ določa, katere izvirne naloge oz. zadeve javnega pomena samostojno opravlja občina. 21. člen ZLS določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja med drugim tudi naloge, s katerimi načrtuje prostorski razvoj in v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov. V določbah 29. člena ZLS pa je opredeljeno, da je občinski svet (v našem primeru mestni svet) najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine in v okviru svojih pristojnosti sprejema med drugim tudi odloke. Nadalje 17. člen Statuta Mestne občine Murska Sobota dodeljuje pristojnost Mestnemu svetu, da sprejema v okviru svojih pristojnosti odloke in med drugim prostorske akte.

ODLOK

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106)**

I. UVODNE DOLOČBE

**1. člen
(vsebina odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje ob Sončni ulici v Murski Soboti (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Projektivni biro Lazar, d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota, v januarju 2020, pod številko naloge U11-17.

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje in merila parcelacije,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoji glede varovanja zdravja ljudi,
- etapnost izvedbe prostorskih ureditev,
- vplive in povezave načrtovanih ureditev s sosednjimi območji in dopustna odstopanja.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira naziv novega prostorskega akta, izdelovalca prostorskega akta in določa vsebinske dele akta. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

2. člen (sestavni deli OPPN)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte:
1. Izsek iz občinskega prostorskega načrta (OPN) s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
 2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem;
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
 4. Ureditvena situacija;
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) ter grajeno javno dobro (GJD);
 6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 7. Načrt parcelacije.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira sestavne dele odloka. Navedba tekstualnih in grafičnih vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

3. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
4. Obrazložitev in utemeljitev;
5. Povzetek za javnost.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira obvezne priloge odloka. Navedba prilog je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4. člen (območje OPPN)

(1) Ureditveno območje obsega nepozidana stavbna zemljišča južno od Sončne ulice v Murski Soboti. Na severnem in zahodnem robu se nahaja območje individualne stanovanjske gradnje, na vzhodu je območje omejeno z Bakovsko ulico, na južnem robu obravnavanega območja pa so njivske površine, ki z občinskim prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo. Velikost ureditvenega območja je okvirno 1,5 ha.

(2) Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št.: 3106/2, 3101/5, 3101/6, 3101/4, 3112, 3117, 3120/1, 3124, 3126/7, 3141/4, 3141/5, 3142/34, 3142/35, 3142/21, 3142/22, 3142/24, 3142/25, 3142/27, 3142/28, 3142/30, 3142/31 ter deli parcel 3101/3, 3109/1, 3113/1, 3113/2, 3114, 3121, 3125, 3126/8, 3127/1 in 3127/3, vse k.o. Murska Sobota.

(3) Posamezni načrtovani komunalni vodi, objekti in naprave ter kolesarske in peš povezave se navezujejo na obstoječe objekte in naprave, ki potekajo po zemljiščih izven območja OPPN.

(4) Meja ureditvenega območja je prikazana na vseh grafičnih prilogah.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira in opisuje območje do parcele natančno, kjer se bodo izvajali posegi v prostor. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

5. člen

(vrste dejavnosti)

V ureditvenem območju je predvidenih 20 gradbenih parcel, namenjenih gradnji individualnih stanovanjskih hiš z možnostjo spremljajočih storitvenih dejavnosti ter grajeno javno dobro, namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira kakšni vrsti dejavnosti je namenjeno predmetno območje. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

6. člen

(vrste gradenj)

Na območju urejanja so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- urejanje odprtega prostora,
- gradnja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave obstoječih objektov in naprav,
- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta ob upoštevanju določil 7. člena tega odloka,
- rušitev obstoječih objektov in naprav,
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira vrste gradenj, ki so dopustne znotraj območja urejanja z OPPN. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

7. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

Obravnavano območje je namenjeno individualni stanovanjski gradnji. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opredeljuje in določa vse vrste objektov glede na namen, ki bi se v območju lahko gradile. Obenem se pri tem mora upoštevati hierarhično višji prostorski akt, to je Občinski prostorski načrt OPN za MOMS, saj morajo določbe izvedbenih prostorskih aktov občine biti z njim usklajene.

8. člen

(pogoji glede oblikovanja objektov ter ureditve okolice)

(1) Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;
- višinski gabarit: $P + 1 + M$, oz. $P + 2$, kleti morajo biti v celoti vkopane;
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,
- faktor zazidanosti parcele je 0,4;
- strehe: dvokapne z naklonom 35-40 °, ravne ali njihova kombinacija.

(2) Na strehah je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov ali drugih naprav namenjenih zbiranju obnovljivih virov energije, ki ne smejo presegati slemena streh in morajo imeti enak naklon kot streha.

(3) Zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom obodnih cest.

(4) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosed. Višina ograje je lahko največ 1,20 m. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah ne smejo onemogočati preglednosti oziroma obirati prometa po javni cesti.

(5) Ob objektih je dopustna postavitve pergol in nadstreškov.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje objektov (tlorisno obliko, višino, strehe, fasade, faktor zazidanosti) ter pogoje glede urejanja okolice. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

9. člen

(pogoji glede lege objektov)

(1) Novi objekti in dozidave objektov morajo biti odmaknjeni od meje parcele, namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele, namenjene gradnji, je 2 m.

(2) Pri umeščanju objektov je potrebno upoštevati gradbene linije, ki so prikazane v grafični prilogi. Gradbeno linijo lahko presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade in podobno.

(3) Gradnja gradbenih inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih linij in izven meje območja OPPN.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena podaja definicije posameznih regulacijskih in funkcijskih elementov, ki so uporabljeni v odloku. Definira tudi minimalne odmike in lego načrtovanih objektov. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavno zakonodajo. Upoštevati je potrebno vse zahteve glede načina gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost.

(2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov oziroma njihovih najbolj izpostavljenih delov od sosednjih parcel morajo znašati minimalno 1 m. Odmik je lahko manjši, če z njim soglaša lastnik sosednjega zemljišča.

(3) Pri umeščanju enostavnih in nezahtevnih objektov je potrebno upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov ter Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

IV. POGOJI IN MERILA PARCELACIJE

11. člen (načrt parcelacije)

(1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN. V grafičnem delu so posebej prikazane parcelne meje, ki se upoštevajo v drugi fazi izvajanja prometnega omrežja.

(2) Dovoljena so tudi odstopanja od načrta parcelacije pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin. Dopustno je združevanje parcel, vendar mora ob tem gradnja objektov ostati znotraj območja gradnje oziroma gradbene meje. Dopustno je tudi odstopanje v širini parcele za največ skupno 1 m, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Regulacijski elementi (odmiki, gradbene meje) se pri tem prilagodijo novi parcelni meji.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa prostorske izvedbene pogoje za izvedbo parcelacije ter dopustna odstopanja od načrtovane parcelacije. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

V. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

12. člen (splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev posameznih vodov;
- točen potek tras ter detajlni pogoji za priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;

– v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;

– poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je potrebno zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa splošne pogoje v zvezi z dimenzioniranjem in priključevanjem objektov na gospodarsko javno infrastrukturo. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

13. člen (prometna infrastruktura)

(1) Na območju je predvidena gradnja prometne infrastrukture. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega načrta.

(2) Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa,
- urejanje dostave in intervencijskega prometa,
- površine za kolesarski in peš promet.

(3) Območje se v prvi fazi izvajanja prometno naveže na obstoječi priključek iz Bakovske ulice. V kolikor bi spremenjene prometne razmere (povečan obseg prometa, morebitna širitev stavbnih zemljišč na jug) to zahtevale, je možna izvedba dodatnega priključka na Bakovsko ulico ter navezava na Sončno ulico na zahodnem strani območja urejanja.

(4) Notranje cestno omrežje bo navezano na obstoječe obodne ceste. Zasnovati ga je potrebno tako, da bo zagotavljalo dovoze do parkirnih površin pred predvidenimi objekti ter dostavne in intervencijske dovoze do vseh objektov.

(5) Znotraj funkcionalnega zemljišča posameznega objekta je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati določila SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 54/16).

(6) Poti za intervencijska vozila so zagotovljene z dostopnimi cestami. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

(7) Za zagotovitev varnega peš prometa znotraj območja je predvidena izvedba enostranskega pločnika ob cesti skozi območje.

(8) Kolesarski promet se lahko odvija po cesti, ki poteka skozi območje.

(9) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede ureditev v skladu s tehničnimi predpisi s področja prometa. Določa poteke cest, pločnikov, faznost izgradnje prometnih ureditev ter zahtevo po upoštevanju veljavne zakonodaje.

14. člen (oskrba z vodo)

(1) Predvidena je izvedba sistema vodovodnega omrežja z nadzemnimi hidranti za potrebe požarnega varstva in sanitarne vode. Vodovodno omrežje se priključi na obstoječi mestni vodovod v skladu z določili upravljavca.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede oskrbe območja z vodo iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja oskrbe z vodo.

15. člen (odvod padavinskih in komunalnih voda)

(1) Zbiranje in odvajanje odpadnih voda mora biti ločeno za padavinske in komunalne odpadne vode in usklajeno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja.

(2) Komunalne odpadne vode se morajo po ločeni kanalizaciji odvajati v javno kanalizacijsko omrežje Mestne občine Murska sobota, ki se zaključi s komunalno čistilno napravo.

(3) Padavinske vode, se lahko zbirajo v zbiralnikih deževnice in ponovno uporabljajo oziroma jih je treba odvajati posredno v podzemne vode (razpršeno ponikanje za vsak objekt posebej).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede odvodnje padavinskih voda iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja padavinskih voda ter odvodnje komunalnih voda in obveznosti priključevanja na kanalizacijo pod pogoji iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja odvajanja komunalnih odpadnih voda.

16. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna služba.

(2) Zbirna in odjemna mesta odpadkov se uredijo tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

(3) Dopustno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih za predelavo v kompost.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede ravnanja s komunalnimi odpadki iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov.

17. člen (javna razsvetljava)

(1) Na ureditvenem območju je možna postavitve javne razsvetljave.

(2) Območje urejanja se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesaženja.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa skladno s področnimi predpisi možnost opremljanja z javno razsvetljavo.

18. člen
(oskrbna z električno energijo)

(1) Za oskrbo območja z električno energijo je potrebno zgraditi nizkonapetostni razvod z vključitvijo v obstoječe omrežje pod pogoji upravljavca.

(2) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije. V ta namen je na strehah objektov dopustna namestitev sončnih kolektorjev.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede oskrbe z električno energijo iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja energetike.

19. člen
(oskrba s plinom, ogrevanje)

(1) Znotraj območja je predvidena izvedba plinovodnega omrežja pod pogoji upravljavca.

(2) Za potrebe ogrevanja z zemeljskim plinom se lahko za predvidene objekte in ureditve predvidijo priključni plinovodi.

(3) Kot vir ogrevanja je možno uporabljati plin ali kurilno olje ter katerega izmed alternativnih virov ogrevanja (toplotne črpalke, sončni kolektorji,...).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede priključevanja na plinovodno omrežje iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora. Določbe glede načinov ogrevanja so skladne s področnimi predpisi.

20. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Vodi informacijskega sistema (telefonski vodi, vodi kabelske televizije in drugi informacijski vodi) se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje.

(2) Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativte in zaščite obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Potrebne projekte naročijo investitorji posameznih objektov v fazi izdelovanja projektov DGD, PZI pri upravljavcih posameznih sistemov.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede ureditve telekomunikacijskega omrežja iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine.

(2) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij oz. objektov varstva kulturne dediščine in povzema določbe iz smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora za področje varstva kulturne dediščine.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen (varovanje okolja)

V ureditvenem območju so možne le takšne dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje varstva okolja iz področnih predpisov.

23. člen (varstvo zraka)

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, v času uporabe dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede varovanja zraka v času gradnje skladno s področnimi predpisi.

24. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

(3) Znotraj območja se izvaja II. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (55 dbA) in nočne (45 dbA) ravni hrupa.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varovanja zdravja - varstvo pred hrupom skladno z določbami iz področnih predpisov.

25. člen (varstvo voda in tal)

Za vsako rabo vodnega vira, ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, sanitarna voda, zalivanje itd) je potrebno pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije, skladno s predpisi s področja upravljanja z vodami.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa pogoje o varstvu voda v skladu s pogoji Zakona o vodah ter v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

26. člen **(ohranjanje narave)**

Na območju urejanja ni območij varstva narave. Posebni ukrepi varstva narave zato niso potrebni.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij varstva narave, kar je povzeto iz smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora za področje varstva narave.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

27. člen **(rešitve in ukrepi za obrambo)**

Na območju ni objektov ali ureditev za potrebe obrambe.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij oz. objektov za potrebe obrambe. Smernice in mnenje nosilca urejanja prostora zato skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) niso potrebna.

28. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom)**

(1) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se pri vseh posegih v prostor upoštevajo predpisi področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Pri projektiranju objektov in visokih naprav se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g].

(3) Gradnja zaklonišč ali zaklonilnikov ni predvidena. V skladu z Zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami je predvidena ojačitev prve plošče predvidenih objektov.

(4) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(5) Interno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

(6) Za objekte je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

(7) Za stavbe se požarno varnost zagotovi v skladu z veljavnimi predpisi. Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami iz smernic, ki jih je izdal pristojni nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov.

IX. POGOJI GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

29. člen (varovanje zdravja)

(1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte ter objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celotna osončenost bivalnih prostorov vsaj 2 uri dnevno. Z vgradnjo sodobnih materialov mora biti zagotovljeno varstvo pred prekomernim hrupom, z orientacijo stavb pa omogočena zasebnost na posamezni parceli in v stanovanjski enoti.

(2) Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivnejšimi dejavnostmi, ki povzročajo prekomerne emisije v zrak, se upošteva vse predpise, ki urejajo varstvo zraka.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede varovanja zdravja (osončenost objektov, varstvo pred hrupom, varstvo zraka) skladno z določbami iz področnih predpisov.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODSTOPANJA

30. člen (faznost gradnje)

(1) Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno v skladu z interesi investorjev posameznega objekta. Predvidena je fazna izgradnja cestnega omrežja. V prvi fazi se območje lahko navezuje le na obstoječi priključek na Bakovsko ulico, v zaključni fazi izvajanja pa je predvidena možnost izvedbe dodatnega priključka na Bakovsko ulico, v kolikor bi spremenjene prometne razmere to zahtevale.

(2) Pred gradnjo objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna infrastruktura. Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča).

(4) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov ter cestne in komunalne infrastrukture in nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le ta še ne bo izvedena.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa etapnost izvajanja gradenj. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

31. člen (dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste itd.) od prikazane ob upoštevanju določenih gradbenih linij in ostalih določil odloka. Prikazana je situacija izhodiščne prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam posameznih investorjev ob upoštevanju določil in pogojev odloka glede infrastrukturnega opremljanja in zadostnih funkcionalnih, parkirnih ter manipulativnih površin. Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu OPPN, se znotraj posameznega območja pozidave lahko združujejo.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa dopustna odstopanja glede umeščanja načrtovanih objektov. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

32. člen**(odstopanja pri gradnji komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)**

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture (tudi izven meje ureditvenega območja), objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci.

(2) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(3) Z odstopanji se ne smejo poslabšati prostorski in okolijski pogoji ali ovirati bodoče ureditve. Za izboljšanje stanja opremljenosti območja je dopustno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(4) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(5) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.

Obrazložitev:

Besedilo člena določa dopustna odstopanja glede gradnje gospodarske javne infrastrukture. Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

XI. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI IN DOPUSTNA ODSTOPANJA**33. člen****(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)**

(1) Ureditve, ki so predvidene z OPPN, bodo s celovito urbanistično rešitvijo programsko in oblikovno zaokrožile ureditev južnega roba mesta Murska Sobota.

(2) Posamezni načrtovani komunalni vodi, objekti in naprave ter kolesarske in peš povezave se navezujejo na obstoječe objekte in naprave, ki potekajo po zemljiščih izven območja OPPN.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opisuje povezave s sosednjimi območji. Navedba vsebin je v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

34. člen**(začasni posegi)**

Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav ter ureditev območja se lahko zemljišča uporabljajo v sedanje namene.

Obrazložitev:

Določba v zvezi z dopustnimi posegi do začetka gradnje načrtovanih objektov je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

XII. KONČNE DOLOČBE**35. člen****(hramba in vpogled)**

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je javnosti na vpogled na sedežu Mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

Obrazložitev:

Določba je v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt).

**36. člen
(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Obrazložitev:

V skladu z določilom 86. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota-uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS št. 49/2010, 110/2011 obv.raz.) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

Številka: 3505-0014/2016-33 (740)

Datum:

ŽUPAN
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek l.r.

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob
Sončni ulici (EUP SO 106)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PРАВNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007). Postopek priprave se je začel pred uveljavitvijo novega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2), zato se nadaljuje po starem zakonu.

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 OPPN, opredeljeno kot stavbno.

Območje spada po določilih 35. člena OPN v enoto urejanja prostora SO 106 s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti.

Skladno z določbami 90. člena OPN je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno območje enote urejanja prostora SO 106 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, stavbe se locira ob ulične gradbene linije, največja dopustna etažnost je P+2, strehe so lahko v naklonu ali ravne, faktor zazidanosti je 0,4. Pripravljalavec akta ugotavlja, da so vsebine dopolnjenega osnutka odloka usklajene z OPN.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Južni del predmetnega območja je bil iz kmetijske namenske rabe v stavbno spremenjeno s sprejemom OPN leta 2014. OPN za to enoto urejanja prostora predpisuje OPPN, saj gre za nepozidano območje v velikosti cca. 1,5 ha, ki ni v celoti komunalno opremljeno. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture. OPPN bo tako podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Lastniki parcel znotraj območja urejanja z OPPN so različni. V dejanski rabi obravnavana zemljišča predstavljajo travniške in njivske površine (nepozidana stavbna zemljišča). Območje je na severni strani omejeno z obstoječimi stanovanjskimi objekti ob Sončni ulici, na vzhodni strani z Bakovsko ulico.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotovi Mestna občina Murska Sobota.

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljalavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Pobudo za izdelavo prostorskega akta je podal predstavnik lastnikov znotraj območja OPPN. Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je Projektivni biro Lazar d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

23.10.2016	Predstavnik lastnikov podal pobudo za začetek postopka priprave OPPN
21.12.2016	Sklenitev pogodbe z izbranim načrtovalcem (Projektivni biro Lazar d.o.o.)
10.01.2017	Župan podpiše Sklep o začetku priprave OPPN
6.02.2017	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 4/17
➤ priprava osnutka OPPN	
29.05.2017	Sestanek z lastniki zemljišč v veliki sejni dvorani MOMS
8.09.2017	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
19.10.2017	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-281/2017/4)
➤ priprava dopolnjenega osnutka OPPN	
14.12.2017	Župan sprejme sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi OPPN
22.12.2017	Objava Sklepa o JR in JOB OPPN v Uradnem listu RS, št. 75/17
10.01.2018 - 12.02.2018	Javna razgrnitev
17.01.2018	Javna obravnava
25.11.2019 - 27.12.2019	Ponovna javna razgrnitev
4.12.2019	Javna obravnava
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
30.01.2020	1. obravnava na seji Mestnega sveta in sprejem stališč do pripomb
	Javna objava stališč do pripomb
➤ priprava predloga OPPN	
	Vloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu akta
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
➤ Sprejem usklajenega predloga OPPN na Mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	2. obravnava na seji Metnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje urejanja z OPPN obsega naslednje parcele: 3106/2, 3101/5, 3101/6, 3101/4, 3112, 3117, 3120/1, 3124, 3126/7, 3141/4, 3141/5, 3142/34, 3142/35, 3142/21, 3142/22, 3142/24, 3142/25, 3142/27, 3142/28, 3142/30, 3142/31 ter deli parcel 3101/3, 3109/1, 3113/1, 3113/2, 3114, 3121, 3125, 3126/8, 3127/1 in 3127/3, vse k.o. Murska Sobota.

S predvideno urbanistično zasnovo območja se načrtuje 20 parcel za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb. Velikosti gradbenih parcel so različne, povprečna velikost je cca. 600 m². Oblikovanje uličnih povezav ter gradbenih parcel je načrtovano z upoštevanjem obstoječe parcelacije, kjer je to možno ter želja, ki so jih izrazili posamezni lastniki zemljišč znotraj območja urejanja. Pri pripravi so upoštevane urbanistične smernice in področna zakonodaja.

Oblikovanje objektov je lahko nekoliko bolj svobodno (tlorisna oblika objektov je lahko pravokotna, kvadratna ali sestavljena, strehe so lahko dvokapne, ravne ali njihova kombinacija, višinski gabarit največ $P + 1 + M$ oz. $P+2$)

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev, ki je v prilogi je pripravil načrtovalec prostorskega akta Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobote.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-281/2017/4, z dne 19.10.2017, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bile zaprošene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP) kot je bilo določeno v sklepu o pričetku izdelave tega akta. Smernic niso podali ARSO ter T-2 d.o.o.. 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 področni predpisi.

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 10. Januarja 2018 do 12. februarja 2018. V času javne razgrnitve je bila dne 17. januarja 2018 izvedena javna obravnava, na kateri je bilo izraženo precejšnje nestrinjanje z umestitvijo načrtovane ceste za dostop do druge vrste hiš. Zato je pripravljavec skupaj z načrtovalcem skladno s podanimi predlogi iskal drugo možnost, ki bi bila skladna s smernicami urbanističnega načrtovanja ter hkrati sprejemljiva za lastnike parcel znotraj območja urejanja z OPPN.

Od 25. novembra 2019 do 27. decembra 2019 je bil dopolnjen prostorski akt ponovno razgrnjen. V ponovno razgrnjenem aktu je dostop do druge vrste hiš načrtovan preko parcel št. 3117 in 3114, obe k.o. Murska Sobota, katerih lastniki so k predlagani rešitvi podali načelno strinjanje. Vzporedna cesta se slepo zaključi na zahodni strani pred parcelo št. 3109/1, k.o. Murska Sobota (objekt št. 10) ter na vzhodni strani pred parcelo št. 3142/31, k.o. Murska Sobota (objekt št. 20). Ponovna (druga) javna obravnava je potekala 4. decembra 2019. V času ponovne javne razgrnitve je bilo ponovno podanih nekaj pripomb glede zasnove prometne ureditve. Stališča do vseh podanih pripomb v času obeh javnih razgrnitev so obrazložena v posebnem dokumentu (priloga).

Mestnemu svetu predlagamo, da sprejme:

- stališča do pripomb, ki so bile podane v času obeh javnih razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) ter
- predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106)

v predloženi obliki in vsebini v I. obravnavi.

OBSEG GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

1. *Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106) – I. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov),*
2. *Obrazložitev Mestne uprave MOMS - postopki priprave akta,*
3. *Obrazložitev prostorskega načrtovalca,*
4. *Stališča do pripomb.*

GRAFIČNI DEL:

5. *Izsek iz grafičnega dela OPN,*
6. *Prikaz območja urejanja na DOF posnetku ,*
7. *Ureditvena situacija.*

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta Projekтивni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobotе

INVESTITOR:

MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA

Kardoševa 2
9000 Murska Sobota

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT – OPPN ZA
STANOVANJSKO OBMOČJE OB SONČNI ULICI (EUP SO 106)**

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA – I. obravnava

IZDELAL:



PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O.

LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA

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

Odgovorni prostorski načrtovalec:

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

ŠTEVILKA PROJEKTA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:
U11-17, Murska Sobota, januar 2020

SPREJEL:
OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE MURSKA SOBOTA

DATUM SPREJEMA:

OBJAVLJENO:

Ur.l. RS,

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA – I. obravnava

1.0 OPIS PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

V skladu z določili OPN je s predmetnim osnutkom OPPN znotraj obravnavanega območja predvidena umestitev novih stanovanjskih objektov ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev (enostavni objekti, manipulativne površine ipd.).

Predvidena je gradnja individualnih stanovanjskih hiš. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.

2.0 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Usmeritve iz veljavnih prostorskih aktov

V Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN1) (Uradni list RS, št. 54/16, 67/16) (v nadaljevanju: OPN) je predmetno območje opredeljeno kot zazidljivo. Območje spada v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) SO 106, s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine. Skladno z določili OPN je za EUP SO106 predvidena izdelava OPPN. V obravnavani EUP so zemljišča namenjena za individualno stanovanjsko gradnjo. Usmeritve, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN, so zapisane v 90. členu OPN.

Analiza obstoječega stanja

Območje urejanja z OPPN zajema EUP SO 106 in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča južno od Sončne ulice v Murski Soboti. Območje OPPN obsega 1,5 ha in zajema naslednje parcele: 3106/2, 3101/5, 3101/6, 3101/4, 3112, 3117, 3120/1, 3124, 3126/7, 3141/4, 3141/5, 3142/34, 3142/35, 3142/21, 3142/22, 3142/24, 3142/25, 3142/27, 3142/28, 3142/30, 3142/31 ter deli parcel 3101/3, 3109/1, 3113/1, 3113/2, 3114, 3121, 3125, 3126/8, 3127/1 in 3127/3, vse k.o. Murska Sobota. Zaradi morebitnih drugih infrastrukturnih ureditev se lahko območje urejanja z OPPN poveča tudi na parcele, ki so v neposredni bližini območja.

Vse parcele znotraj obravnavanega območja so trenutno njivske oz. travniške površine. Same parcele komunalno niso opremljene, javni komunalni vodi potekajo na severnem robu obravnavanega območja – v sklopu Sončne ulice, ki omejuje območje na severnem in zahodnem robu. Na vzhodnem robu je območje omejeno z Bakovsko ulico, ki je glavna vpadnica v mesto Murska Sobota z južne strani (iz avtoceste). Na južnem delu obravnavanega območja so njivske površine, ki s prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo – obravnavano območje bo predstavljalo skrajni južni rob mesta Murska Sobota.

3.0 PREDVIDENE DEJAVNOSTI IN UREDITVE

Predvidene dejavnosti

V skladu z določili OPN je s predmetnim osnutkom OPPN znotraj obravnavanega območja predvidena umestitev novih stanovanjskih objektov ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev (enostavni objekti, manipulativne površine ipd.).

Predvidene ureditve

Predvidena je gradnja individualnih stanovanjskih hiš. Dopustna je gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Kot dopolnilna dejavnost znotraj stanovanjskih objektov so dopustne tudi druge mirne obrtne in storitvene dejavnosti, ki pa ne smejo presegati stanovanjske funkcije objekta.

Razporeditev površin

Površine v ureditvenem območju so deljene na javne in privatne površine. Javne površine predstavljajo dovozne ceste in cestni priključki do posamezne parcele. Vse ostale površine: parkirišča, manipulacijske površine za dostavo do objektov in površine na katerih bodo stali objekti, bodo v lasti investitorjev oz. lastnikov posameznih parcel.

Postavitev enostavnih objektov

Pomožni objekti, ki jih ni možno v naprej definirati, se bodo lahko zgradili oziroma postavili v velikosti in pod pogoji, ki jih določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13).

Urbanistično oblikovanje območja

Predvideni stanovanjski objekti bodo zgrajeni v gradbenih linijah ob obstoječih in predvidenih cestah znotraj območja, kot je prikazano v grafičnem delu OPPN. V grafičnem delu je prikazana tudi predvidena parcelacija, ki v največji možni meri upošteva obstoječe lastništvo posameznih parcel.

Novi objekti in dozidave objektov morajo biti odmaknjeni od meje parcele, namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Minimalni odmik objekta od meje parcele, namenjene gradnji, je 2 m. Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov oziroma njihovih najbolj izpostavljenih delov od sosednjih parcel morajo znašati minimalno 1 m, odmik je lahko manjši, če z njim soglaša lastnik sosednjega zemljišča.

Krajinsko načrtovanje

Ker znotraj območja ni predvidenih javnih površin, razen ceste, se ne predvideva večjih krajinskih ureditev. V sklopu posameznega projekta za predvideni objekt je potrebno načrtovati tudi okolico objekta, tako, da bo območje tudi s tega vidika tvorilo ustrezno krajinsko celoto.

Arhitekturno oblikovanje objektov

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;
- višinski gabarit: $P + 1 + M$, oz. $P + 2$, kleti morajo biti v celoti vkopane;
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,
- faktor zazidanosti parcele je 0,4;
- strehe: dvokapne z naklonom $35-40^\circ$, ravne ali njihova kombinacija.

4.0 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

V sklopu urejanja obravnavanega območja je predvidena izvedba vse komunalne infrastrukture potrebne za funkcioniranje območja. Izvedla se bo razširitev javnih komunalnih vodov s priključitvijo na obstoječe vode pod pogoji upravljavcev.

Promet

Območje se v prvi fazi izvajanja prometno naveže na obstoječi priključek iz Bakovske ulice. V kolikor bi spremenjene prometne razmere (povečan obseg prometa, morebitna širitev stavbnih zemljišč na jug) to zahtevale, je možna izvedba dodatnega priključka na Bakovsko ulico ter preboj na Sončno ulico na zahodnem strani območja urejanja. Za zagotovitev varnega peš prometa znotraj območja je predvidena izvedba enostranskega pločnika ob cesti skozi območje. Kolesarski promet se lahko odvija po cesti, ki poteka skozi območje.

Nove cestne priključke je potrebno opremiti z vso predpisano talno in vertikalno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15 in 46/17).

Priključki in njihova neposredna okolica ob cesti morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno v skladu s 75. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, 109/10).

Znotraj funkcionalnega zemljišča posameznega objekta je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati določila SD OPN 1 (Uradni list RS, št. 54/16).

Vodooskrba

Vodovodni priključki za posamezne objekte se na mestni vodovod izvedejo v skladu z določili upravljavca. Izvesti je potrebno manjkajoči sekundarni vodovod na obravnavanem območju prostorskega načrta z navezavami na obstoječe vodovodno omrežje v naselju. Objekti se s samostojnimi priključki priključijo na sekundarni vodovod. Za navedeno območje upravljavec zagotovi minimalni obratovalni tlak 1,5 bar. Merilna mesta z merilci vode se zmontirajo v vodomernem jašku na parceli uporabnika. Lokacijo jaška določi upravljavec vodovoda. Pri projektiranju je potrebno upoštevati določila Tehničnega pravilnika javnega vodovoda Murska Sobota (U.L.RS št. 67/08).

Odpadne vode

Predviden je ločeni sistem odvajanja odpadnih vod, in sicer:

– Fekalna odpadna voda

Fekalne odpadne vode iz objektov se priključijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se razširi, pod pogoji upravljavca.

– padavinska odpadna voda

Padavinska odpadna voda s streh predvidenih objektov in utrjenih delov dvorišč se odvaja, za vsak objekt posebej, v teren preko ponikovalnic.

Elektrika

Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo bo potrebno zgraditi novi nizkonapetostni kabelski razvod iz TP 20/0,4 TP SOBOTA TRSTENJAKOVA (t-173) do razdelilnih omaric (PMO) predvidenih objektov. Predvidene ureditve se izvedejo na podlagi podanih Smernic Elektro MB.

Energetika, ogrevanje

Znotraj območja je predvidena izvedba plinovodnega omrežja pod pogoji upravljavca. Predvidena je izvedba centralnega ogrevanja v posameznih objektih. Kot vir ogrevanja je možno uporabljati lesno biomaso, plin ali kurilno olje ter katerega izmed alternativnih virov ogrevanja (toplotne črpalke, sončni kolektorji,...).

Informacijski vodi

Vodi informacijskega sistema se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje. Vodi informacijskega sistema se vodijo skupno v posebnih ceveh. Pri izvajanju predvidenih tras in samih TK priključkov je potrebno upoštevati Smernice in soglasja upravljavcev k predmetnemu OPPN.

Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativne in zaščitne obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Pri vseh posegih v prostor in posegih v varovalni pas javne gospodarske infrastrukture, ter gradnji objektov in izgradnji komunalnih naprav na območju, ki ga obravnava OPPN, si mora investitor v fazi izdelave projektne dokumentacije DGD pridobiti projektne pogoje in mnenja na projekte oz. soglasje za priključitev s strani upravljavca. Priključki na javno TK omrežje bodo možni pod pogoji posameznega upravljavca TK omrežja in v skladu s predvidenimi projektnimi rešitvami.

Javna higiena

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija.

Zbirna in odjemna mesta odpadkov se uredijo tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja. Dopustno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih za predelavo v kompost.

5.0 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine, lokacija OPPN se nahaja izven zaščitene območja spomenika Murska Sobota.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

6.0 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

Varstvo okolja, hrup, presoja vplivov na okolje

Fekalne vode se bodo odvajale preko mestnega kanalizacijskega sistema na čistilno napravo. Padavinske vode se bodo odvajale v teren preko ponikovalnic in površinskih odvodnikov.

Ogrevanje se bo izvajalo s pomočjo kotlovnice na lesno biomaso, plin ali kurilno olje, predvideva pa se tudi uporaba alternativnih virov energije.

Znotraj obravnavanih območij ni nobenih objektov, ki bi se šteli kot naravna ali kulturna dediščina.

Znotraj območja se izvaja II. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (55 dbA) in nočne (45 dbA) ravni hrupa. Promet znotraj območja bo imel predvsem ciljni značaj, zato bo tudi hrup, ki ga bo povzročal minimalen.

V postopku priprave spremembe zazidalnega načrta je bilo zaproseno Ministrstvo za okolje in prostor za odločitev o tem ali je za predmetni prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo Odločbo s katero se je ugotovilo, da izdelava Celovite presoje vplivov na okolje za predmetni prostorski akt ni potrebna, ker predvideni posegi ne predstavljajo takšne posege v okolje za katere bi bila potrebna izdelava celovita presoja.

Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Požarna varnost in potresna varnost

Pogoji za zagotovitev požarne in potresne varnosti znotraj obravnavanega območja se s predmetno spremembo prostorskega akta niso bistveno spremenili. Vsi ukrepi za zagotovitev požarne in potresne varnosti so bili predpisani v veljavnem prostorskem aktu in se s predmetno spremembo ne spreminjajo.

Občinski podrobni prostorski načrt je izdelan v skladu z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 3/07, 9/11 in 83/12). Predvidene ureditve upoštevajo vse prostorske ukrepe varstva pred požarom:

- Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja.
- Odmiki med potencialno ogroženimi objekti in posameznimi območji so dovolj veliki, da preprečijo razširitev požara (3. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah; Ur. l. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07 in 12/13);
- Dostopne poti in površine za gasilce ob zgradbah bodo izvedene v skladu s standardi SIST DIN 14090, tako, da bo omogočena evakuacija in intervencija do objektov;
- Predvidena je izvedba javnega vodovodnega omrežja z novimi nadtalnimi hidranti za zagotovitev zadostne oskrbe z vodo za gašenje (v skladu z določili Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ, št. 30/91, Ur. l. RS 83/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13);

Pri načrtovanju komunalnih naprav so upoštevani predpisani odmiki med komunalnimi in energetske vodmi.

Projektne dokumentacije za posamezne predvidene objekte morajo biti izdelane v skladu z 23. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 3/07, 9/11 in 83/12).

Potresna varnost

Ureditveno območje leži v VI. coni potresne varnosti po MCS lestvici. Pri projektiranju posameznih objektov je treba upoštevati zakonodajo s področja potresne varnosti in po potrebi predvideti dodatne ukrepe.

Znotraj območja ni predvidenih objektov, za katere bi bila potrebna gradnja zaklonišč, v vseh predvidenih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče na podlagi Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Ur.l. RS 51/06-UPB, 97/10) in Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur.l. RS 57/96, 54/15).

Poplavna ogroženost – vodnogospodarske ureditve

Na obravnavanem območju ni poplavne ogroženosti, prav tako območje ne leži znotraj območja, kjer bi bila povečana ogroženost zaradi erozivnosti in plazovitosti.

Za vsako rabo vodnega vira, ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, sanitarna voda, zalivanje itd) je potrebno pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije, skladno s predpisi s področja upravljanja z vodami.

Za vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, je treba pridobiti vodno soglasje skladno s 150. členom ZV-1. Za posege na ureditvenem območju OPPN je vodno soglasje potrebno pridobiti predvsem za poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice. Vodno soglasje ni potrebno pridobiti za objekte, ki se gradijo skladno s pogoji tega OPPN oziroma, če je predvideno odvajanje odpadnih vod v javno kanalizacijo in zbiranje ter razpršeno odvajanje padavinskih odpadnih vod.

7.0 ETAPNOST IZVAJANJA

Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno v skladu z interesi investitorjev posameznega objekta. Predvidena je fazna izgradnja cestnega omrežja. V prvi fazi se območje lahko navezuje le na obstoječi priključek na Bakovsko ulico, v zaključni fazi izvajanja pa je predvidena možnost izvedbe dodatnega priključka na Bakovsko ulico, v kolikor bi spremenjene prometne razmere to zahtevale.

Pred gradnjo objekta mora biti urejena zanj potrebna komunalna infrastruktura. Hkrati z objektom morajo biti urejene tudi vse predvidene zunanje ureditve ob objektu (dovozi, dostopi, zelenice, parkirišča). Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov ter cestne in komunalne infrastrukture in nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v kolikor le ta še ne bo izvedena.

8.0 OSTALI POGOJI

odstopanja

Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste itd.) od prikazane ob upoštevanju določenih gradbenih linij in ostalih določil odloka. Prikazana je situacija izhodiščne prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam posameznih investitorjev ob upoštevanju določil in pogojev odloka glede infrastrukturnega opremljanja in zadostnih funkcionalnih, parkirnih ter manipulativnih površin. Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu OPPN, se znotraj posameznega območja pozidave lahko združujejo.

obveznosti investitorjev in izvajalcev

Poleg določil Odloka morajo investitorji in izvajalci upoštevati vse pogoje iz smernic in mnenj, ki so bile pridobljene k lokacijskemu načrtu.

Mestna občina
MURSKA SOBOTA



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO
OBMOČJE OB SONČNI ULICI V MURSKI SOBOTI
(EUP SO 106)**

- STALIŠČA DO PRIPOMB-

V Murski Soboti, januar 2020

STALIŠČA DO PRIPOMB NA DOPOLNJEN OSNUTEK OPPN OB SONČNI ULICI (SO 106)

Javna razgrnitev je potekala od 10. januarja 2018 do 12. februarja 2018. V času javne razgrnitve je bila dne 17. januarja 2018 izvedena javna obravnava, katere se je udeležilo 17 udeležencev. Na javni obravnavi je bilo izraženo precejšnje nestrinjanje z umestitvijo ceste za dostop do druge vrste hiš. Zato je pripravljavec skupaj z načrtovalcem skladno s podanimi predlogi iskal drugo možnost, ki bi bila skladna s smernicami urbanističnega načrtovanja ter hkrati čimbolj sprejemljiva za lastnike parcel znotraj območja urejanja z OPPN.

Od 25. novembra 2019 do 27. decembra 2019 je bil zato dopolnjen prostorski akt ponovno razgrnjen. V ponovno razgrnjenem aktu je dostop do druge vrste hiš načrtovan preko parcel št. 3117 in 3114 k.o. Murska Sobota, katerih lastniki so k predlagani rešitvi podali načelno strinjanje, vzporedna cesta pa se slepo zaključi na zahodni strani pred parcelo št. 3109/1 ter na vzhodni strani pred parcelo št. 3142/31, obe k.o. Murska Sobota. Na ponovni javni obravnavi je bilo prisotnih 15 udeležencev, javna obravnava je potekala 4. decembra 2019.

V nadaljevanju so zapisane pripombe, ki so smiselno združene v primerih, ko se pripomba podana v času prve in druge javne razgrnitve vsebinsko podvaja ali dopolnjuje, enako če je več pripombodajalcev podalo enako pripombo. Do vseh pripomb je pripravljavec skupaj z načrtovalcem zavzel stališče ter ga tudi obrazložil. Na nekatere pripombe, ki so bile podane v času obeh javnih obravnav, so bili podani odgovori že na javnih obravnavah in so povzeti v zapisnikih. Večina pripomb se nanaša na načrtovano prometno ureditev območja.

Osební podatki se lahko zbirajo in obdelujejo skladno s 56. členom ZUreP-2, zato v predmetnih stališčih do pripomb osebnih podatkov javno ne objavljamo.

1. PRIPOMBA:

Glavna vsebinska pripomba, ki je bila izražena v več pisnih pripombah, ki so prispele v času javnih razgrnitev in je bila podana tudi s strani sodelujočih na obeh javnih obravnavah, se nanaša na prometno ureditev območja. Posamezni pripombodajalci so izrazili nestrinjanje s prometno ureditvijo in zahtevajo, da se predvidena vzporedna cesta, ki bi omogočala dostop drugi vrsti hiš, izvede tako, da se na vzhodni strani priključi na Bakovsko cesto, na zahodni cesti pa naveže na Sončno ulico, tako da se zagotovi krožni promet in večja prometna varnost.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

Dopolnjena ureditvena situacija, ki jo predlagamo Mestnemu svetu v potrditev, upošteva podano pripombo. Izvedbo prometnih ureditev rešuje fazno. Za izvedbo južne ceste, v celi njeni predvideni dolžini, vključno z izvozom na Bakovsko ulico, bo potrebno odkupiti parcele od 15. različnih lastnikov. Nekateri od teh lastnikov so na javnih razpravah jasno povedali, da parcele ne mislijo prodati. Zato je pripravljavec skupaj z načrtovalcem poiskal rešitev, ki dostop do druge vrste hiš rešuje z vmesno povezovalno cesto. Lastniki parcel št. 3114 in 3117, k.o. Murska Sobota so podali soglasje k taki rešitvi in so pripravljeni prodati del parcele za potrebe ureditve povezovalne ceste med Sončno ulico in novo vzporedno cesto. Na ta način bi bil v prvi fazi omogočen dostop do južne ceste brez izvedbe cestnega priključka na Bakovsko ulico in brez navezave na Sončno ulico na zahodni območja (ulica se slepo zaključi pri objektu št. 10). Takšna fazna izvedba predvidene prometne ureditve bi omogočila sprejetje prostorskega akta in postopno izvajanje ureditev predvidenih z OPPN.

Dopolnjen predlog prometne ureditve dopušča možnost izvedbe cestnega priključka na Bakovsko ulico ter navezavo na zahodni strani na Sončno ulico, v kolikor bi se v končni fazi izvedbe OPPN izkazalo, da spremenjene prometne razmere (povečan obseg prometa, morebitna širitev stavbnih zemljišč na jug v prihodnosti...) zaradi zagotavljanja prometne varnosti zahtevajo takšno prometno rešitev. Krožna prometna povezava bi med drugim omogočala tudi enostavnejšo intervencijo in dostavo do vseh objektov, ob morebitni širitvi območja pozidave na jug le za eno vrsto hiš bi se na ta način tudi omogočil ustrezen dostop do objektov na južni strani območja.

Za lažje razumevanje zgornje obrazložitve prilagamo vse tri ureditvene situacije, in sicer:

- ureditveno situacijo iz prve javne razgrnitve, januar 2018
- ureditveno situacijo iz ponovne javne razgrnitve, november 2019 ter
- dopolnjeno ureditveno situacijo (z upoštevanimi stališči do pripomb), ki jo pripravljavec predlaga Mestnemu svetu v potrditev.



Ureditvena situacija – prva javna razgrnitev, januar 2018



Ureditvena situacija – ponovna javna razgrnitev, november 2019



Dopolnjena ureditvena situacija – predlog, januar 2020

2. PRIPOMBA:

Lastniki parcele 3101/3, k.o. Murska Sobota, na kateri je predviden objekt 09, so v času prve javne razgrnitve prostorskega akta podali pripombo, v kateri navajajo, da se ne strinjajo z načrtovano cesto na južnem delu njihove parcele, saj bi v tem primeru morali odstopiti za cesto zemljišče na zahodni in južni strani svoje parcele, česar pa ne želijo. Ob izvedbi načrtovane rešitve bi v tem primeru glede na ostale lastnike, ki imajo parcele znotraj območja urejanja z OPPN, morali odstopiti nesorazmerno velik delež za predlagano cestno ureditev. Poudarjajo, da južnega dela parcele objekta št. 09 ne nameravajo odstopiti za cesto v nobenem primeru.

Pripombodajalec je k podani pripombi priložil tudi strokovno podlago/obrazložitev, ki jo je pripravilo podjetje Karmen Leber Hohkraut, projektiranje in svetovanje s.p., Tesovnikova 102B, Ljubljana. V strokovni podlagi predlagajo naslednje:

- nova južna dovozna cesta naj se priključi preko novega priključka neposredno na Bakovsko ulico,
- nova južna dovozna cesta naj se slepo zaključi ob parceli objekta št. 09 oziroma objekta št. 10 (predlagani dve možni rešitvi),
- slepo zaključena cesta naj se zaključi z obračališčem,
- Sončna ulica naj ostane slepo zaključena in ne bistveno podaljšana tako, da ne bo prišlo do preobremenitve,
- Občina naj v sled izvedbe novega cestnega priključka zgradi pločnik ob Bakovski ulici, in sicer od novega priključka nove južne dovozne ceste do Sončne ulice.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se delno upošteva.

Prometna ureditev, ki je bila predstavljena na ponovni (drugi) javni razgrnitvi, je delno upoštevala podano pripombo. Pripravljavec je dosegel načelen dogovor z lastniki parcel št. 3114 in 3117, k.o. Murska Sobota, ki so podali soglasje, da se del teh dveh parcel nameni za umestitev ceste, ki bi omogočila dostop do druge vrste hiš. V predstavljeni prometni zasnovi bi se vzporedna cesta končala kot slepa ulica, in sicer na zahodni strani pri objektu št. 10 ter na vzhodni strani pri objektu št. 20. Tudi Sončna ulica bi se končala kot slepa ulica. Novega priključka na Bakovsko v tej fazi ni bilo predvidenega, saj je na prvi javni obravnavi lastnik parcele 3142/31, k.o. Murska Sobota jasno poudaril, da dela svoje parcele ne bo oddal za potrebe ceste. Bakovska ulica je sicer lokalna cesta, vendar predstavlja vseeno vpadnico v mesto. Glede na število predvidenih novih hiš (20) in majhno razdaljo med obema priključkoma (cca. 55 m) smatramo, da v začetni fazi ni potrebe po novem priključku. V času ponovne javne razgrnitve je bila s strani obstoječih prebivalcev Sončne ulice podana pripomba, ki je opisana zgoraj, v 1. pripombi. Načrtovalec prostorskega akta je zato v prometni ureditvi, ki se predlaga mestnemu svetu v potrditev, ureditveno situacijo dopolnil, in sicer tako, da dopušča fazno ureditev prometa. V kolikor bi spremenjene prometne razmere (povečan obseg prometa, morebitna širitev stavbnih zemljišč na jug v prihodnosti) to zahtevale, je možno izvesti priključek nove ceste na Bakovsko ulico in z navezavo na zahodu na Sončno ulico omogočiti krožni promet (glej obrazložitev k 1. pripombi).

Ureditev predlaganega pločnika ob Bakovski ulici od nove vzporedne ceste do Sončne ulice je predlagalo več udeležencev na javnih obravnavah. Predlagana pot ni predmet OPPN, saj je zunaj območja, ki ga ureja predmetni OPPN. V kolikor bi se izkazalo, da je zaradi spremenjenih prometnih razmer in zagotavljanja varne poti otrok v šolo to potrebno, se takšna ureditev skladno z določili OPN lahko izvede kadarkoli.

3. PRIPOMBA:

Lastniki parcele št. 3101/3, k.o. Murska Sobota v podani pripombi navajajo, da je na prvi javni razgrnitvi predstavljena prometna ureditev povsem drugačna kot je bila prikazana na predstavitvi osnutka načrtovanih prostorskih ureditev maja 2017, kjer so bile predstavljene 4 variantne rešitve. Navajajo tudi, da so takrat bili na predstavitev vabljeni z vabilom na dom, kasneje pa jih nihče ni več obvestil o poteku postopka priprave in izvedenih spremembah glede načrtovane prometne ureditve. Navajajo, da gre za kršitev 5. člena ZPNačrt, ki določa, da ima vsakdo pravico biti obveščen in v postopkih sodelovati.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Mestna občina Murska Sobota vodi postopek priprave OPPN skladno s prostorsko zakonodajo. Postopek je bil začel pred sprejetjem ZUreP-2, zato se postopek vodi oz. dokonča skladno z ZPNačrt.

Predstavitev idejne zasnove ureditve območja v 4 variantah, ki je bila izvedena v maju 2017 (še pred izdelavo osnutka OPPN), po ZPNačrt ni obvezni sestavni del. Ker pa je v interesu občine, da sprejme prostorski akt, ki bo dejansko izvedljiv, je bila izvedena predstavitev idejne zasnove v variantah, na katero so bili pisno vabljeni vsi lastniki znotraj območja urejanja, z namenom, da se pridobi čimveč informacij oz. podatkov o željah lastnikov zemljišč. Na tej predstavitvi variant so se lastniki večinsko opredelili in izbrali najprimernejšo varianto, po kateri se bi naj izvedel preboj med obema vzporednima cestama nekje vmes. V nadaljnjih prizadevanjih in usklajevanjih z lastniki zemljišč, ki bi morali svoja zemljišča odstopiti za cesto, nismo prišli do dogovora, saj se nihče ni želel odreči svoji parceli za potrebo ceste. Tako je nastal osnutek, ki je bil razgrnjen v januarju 2018 brez vmesnega preboja med Sončno in vzporedno novo ulico.

Mestna občina Murska Sobota, ki je pripravljavec akta, jer v postopku priprave OPPN upoštevala določbe ZPNačrt o obveščanju javnosti. Zakon namreč ne nalaga pripravljavcu, da mora posamezne lastnike osebno obveščati o poteku priprave OPPN. Prostorsko načrtovanje ureditev lokalnega pomena je v domeni lokalne samouprave, ki pa mora pri načrtovanju prostorskih ureditev dosledno upoštevati področno zakonodajo in urbanistične smernice. Mestna občina Murska Sobota skladno z ZPNačrt zainteresirano javnost obvešča na krajevno običajen način (spletna stran MOMS, oglasna deska, radio Murški val, Uradni list RS).

4. PRIPOMBA:

Lastniki parcele št. 3113/2, k.o. Murska Sobota na svoji parceli ne želijo imeti zelene površine. Naj se gradbena parcela oblikuje tako, da bo na njej možno graditi.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

V ponovno razgrnjenem prostorskem aktu je na predmetni parceli dopustna gradnja stanovanjske hiše. Ker je parcela 3113/2, k.o. Murska Sobota preozka, se gradbena parcela določi z združitvijo sosednjih parcel.

5. PRIPOMBA:

Pripombodajalec je predlagal, da se na zaključku slepe ulice pri objektu št. 10 predvidi obračališče.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se ne upošteva.

V dopolnjenem prostorskem aktu je predvidena fazna izvedba prometne ureditve, ki dopušča (ob izkazani potrebi) izvedbo navezave nove vzporedne ceste na Sončno ulico, zato v vmesnem obdobju izvedba obračališča ne bi bila smotrna.

6. PRIPOMBA:

Več pripombodajalcev opozarja, da je načrtovani objekt številka 20 v prostor umeščen izven začrtane gradbene linije.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

Pripravljaivec je pri pripravi OPPN poskušal čimbolj upoštevati želje lastnikov zemljišč znotraj območja urejanja, seveda ob upoštevanju smernic urbanističnega načrtovanja. Glede na trenutno dejansko stanje/ureditev na parceli št. 3142/15 k.o. Murska Sobota in željo lastnika parcele št. 3142/30, k.o. Murska Sobota, da se mu zagotovi možnost za gradnjo (objekt št. 20), smo v razgrnjenem aktu ohranili le gradbeno linijo ob Bakovski ulici, kar je z vidika oblikovanja zunanje podobe naselja/ulice dopustno. Glede na podano pripombo sedanjih prebivalcev Sončne ulice (glej obrazložitev 1. pripombe), ki je bila podana v času ponovne javne razgrnitve, pa je bilo za zagotovitev možnosti izvedbe priključka na Bakovsko ulico potrebno objekt št. 20 nekoliko premakniti proti severu. Zaradi poenotenega videza nove ulične pozidave, je smiselno, da se objekt št. 20 umesti tako, da upošteva tudi gradbeno linijo, ki jo tvori druga vrsta hiš.

7. PRIPOMBA:

Več pripombodajalcev je zanimala točna lokacija transformatorske postaje. Želja lastnikov parcele 3113/2, k.o. Murska Sobota ter neposrednih sosedov je, da se umakne izven območja urejanja, na kmetijsko zemljišče ob rob načrtovane južne ceste.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

Pripomba glede postavitve načrtovane TP je bila na MOMS podana v začetku javne razgrnitve, zato je načrtovalec na javni obravnavi predstavil rešitev, s katero se predvideva postavitve TP na parceli, ki je v lasti RS in leži južno od obravnavanega območja. Ta parcela je bila izbrana tudi zaradi lastništva RS, ker nobeden od lastnikov parcel znotraj območja ni izrazil strinjanja s prodajo parcele za potrebe postavitve TP. Umestitev objekta TP je na kmetijskih zemljiščih dopustna skladno s določili 7. odst. 83. člena OPN.

8. PRIPOMBA:

Lastnica parcel št. 3106/2, 3101/6, in 3101/5 k.o. Murska Sobota je predlagala, da se gradbena linija na zahodni strani območja pomakne bliže cesti.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

Načrtovalec je na javni obravnavi pojasnil, da 6 m odmik gradbene linije od ceste zagotavlja normalno parkiranje osebnega avtomobila pred objektom. Na željo pripombodajalke se gradbena linija na zahodni strani premakne na 4 m od ceste.

9. PRIPOMBA:

Lastnica parcel št. 3106/2, 3101/6, in 3101/5 k.o. Murska Sobota je podala pripombo v zvezi z načrtovano cesto mimo njenih parcel (pri objektu št. 07 in objektu št. 08). Za potrebe izravnave ceste ni pripravljena oddati niti koščka svoje parcele.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se ne upošteva.

Načrtovana parcelacija ostaja enaka kot je bila v razgrnjenem aktu. Za potrebe izvedbe ceste na zahodni strani območja OPPN se predlaga minimalna razširitev parcele namenjene ureditvi ceste (za zagotovitev širine 7 m). S predvideno izravnavo parcele bi se parcelam št. 3106/2, 3101/6, 3101/5, 3101/4, k.o. Murska Sobota odvzel pas v širini od 0 – 40 cm, skupne površine 6,4 m². Parceli št. 3101/3 k.o. Murska Sobota bi se odvzel pas v širini od 40 – 50 cm, skupne površine 11,2 m².

10. PRIPOMBA

V skrbi za zagotavljanje varne pešpoti od novega stanovanjskega območja do šole je več udeležencev javne obravnave zanimala možnost izvedbe pešpoti do Trstenjakove ulice po zahodni stran, preko zemljišča, ki je v privatni lasti.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

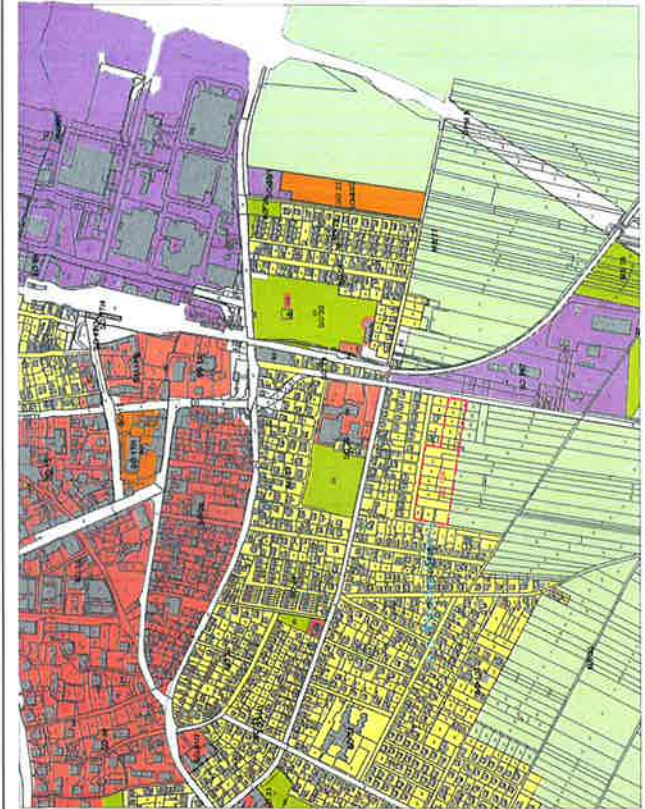
Že na javni obravnavi je bilo pojasnjeno, da izvedba peš povezave med Sončno ulico in Trstenjakovo ulico ni predmet predmetnega OPPN, saj sega izven meje območja urejanja. Bi pa bila, kar se tiče najkrajše in najvarnejše poti do šole, to najboljša rešitev. Takšna rešitev pešpoti se sicer skladno z OPN lahko izvede kadarkoli, ne glede na sprejetje tega akta.

11. PRIPOMBA

Pripombodajalec je na javni obravnavi podal vprašanje, kdaj bo izveden pločnik na južni strani Sončne ulice.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Predmetni OPPN predvideva izvedbo pločnika tudi na južni strani Sončne ulice. Terminski plan dejanske izvedbe pločnika ni predmet OPPN. Sončna ulica že ima urejen pločnik na severni strani, na južni strani se bo izvedel glede na izkazane potrebe in prioritetni red urejanja pločnikov glede na stopnjo nujnosti in razpoložljiva finančna sredstva.



M 1:10000

legenda:

— meja območja OPPN

		PROJEKTIVNI BIRO LAZAR D.O.O. LENDAVSKA 57A, 9000 MURSKA SOBOTA, SLOVENIJA TEL. 02/522 15 70 FAX. 02/522 15 71 INFO@BIRO-LAZAR.SI WWW.BIRO-LAZAR.SI	
INVESTITOR:	MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA KARDOŠEVA 2, 9000 M. SOBOTA	NOSILEC NALOGE:	TOMAŽ LAZAR UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
NALOGA:	OPPN ZA STANOVANJSKO OBMOČJE OB SONČNI ULICI (EUP SO 106)	SODELAVCI:	MARKO LAZAR UNIV. DIPL. ING. GR. BRIGITA LAZAR GRADB. TEHN.
VSEBINA:	PREGLEDNA SITUACIJA IZREZ IZ OPPN	ŠKALA:	1:2000 U1 1-17
		DATUM:	JANUAR 2020
		ST. LISTA:	1



