



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0015/2016-13 (740)

Datum : 5.04.2018

MESTNEMU SVETU

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 28. 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 v Pušči (EUP PU 2) - 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 javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2).
2. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2) v I. obravnavi.



ŽUPAN

Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

PRILOGE:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2) – I. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov);
- Obrazložitev Mestne uprave MOMS - postopki priprave akta;
- Obrazložitev prostorskega načrtovalca;
- Pripombe podane v času javne razgrnitve in stališča do pripomb;
- GRAFIČNO GRADIVO:
 - Izsek iz grafičnega dela OPN;
 - Ureditvena situacija.

I. OBRAVNAVA

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, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) 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). Nadalje 17. člen Statuta Mestne občine Murska Sobota dodeljuje pristojnost Mestnemu svetu, da sprejema v okviru svojih pristojnosti odloke in med drugim prostorske plane.

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči

(EUP PU 2)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko območje v Pušči (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Projektivni biro Lazar, d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota, v aprilu 2018, pod številko naloge U12-17.

(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 prostorskega akta, kateri pooblaščen prostorski načrtovalec je izdelal prostorski akt. Definira tudi vsebino odloka.

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 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 vsebin 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 na severnem in vzhodnem robu naselja Pušča. Južno in zahodno ob obravnavanega območja se nahaja območje individualne stanovanjske gradnje (naselje Pušča), na vzhodu območje meji na nogometno igrišče, severno od obravnavanega območja pa so njivske površine, ki s prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo. Velikost ureditvenega območja je okvirno 1,92 ha.

(2) Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št.: 1276, 1686/3, 1686/4, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1695/1, 1695/2, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698/1, 1698/2, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1701/1, 1701/2, 1702/1 in 1702/2, vse k.o. Černelavci.

(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. Opisuje tudi dejansko in plansko rabo zemljišč ter velikost območja obdelave. 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 predvidena ureditev novih stavbnih zemljišč, 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: $P + 1 + M$, kleti morajo biti v celoti vkopane;
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,
- 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 ob cesti ne sme presegati višine 1,20 m, ob notranjih parcelnih mejah je lahko višine do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah ne smejo onemogočati preglednosti oziroma ovirati 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) 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 1 m. Minimalni odmik objekta od parcelne meje grajenega javnega dobra je najmanj 4 m.

(2) Gradnja stavb je dovoljena do gradbenih mej, ki so prikazane v grafični prilogi. Gradbene meje objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo s fasado ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade in podobno.

(3) Gradnja gradbenih inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej 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 umeščanje enostavnih in nezahtevnih objektov. 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.

(2) Dovoljena so tudi odstopanja od načrta parcelacije, pri čemer je potrebno upoštevati predvidene ureditve javnih površin in regulacijske elemente (odmiki, gradbene meje), ki se prilagodijo novi parcelni meji. Dopustno je odstopanje v širini parcele ter združevanje parcel.

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 odmikov in odmikov 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, energetsko 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 prometno naveže na obstoječe lokalne ceste znotraj naselja.

(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 veljavnega občinskega prostorskega načrta oziroma veljavne tehnične predpise, ki urejajo to področje.

(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 na severnem robu območja / obstoječega območja pozidave.

(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 brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema splošne pogoje glede ureditve prometa skladno z izdanimi smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora za področje urejanja prometa.

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 komunalnih in padavinskih 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 in komunalnih voda iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter predpisov iz področja padavinskih voda.

16. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

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

(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 onesnaženja.

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 ni obstoječega ali predvidenega plinovodnega omrežja. Morebitna širitev distribucijskega omrežja zemeljskega plina na obravnavano območje je možna le ob ekonomski upravičenosti gradnje.

(2) Kot vir ogrevanja se prednostno spodbuja uporabo obnovljivih virov energije (toplotne črpalke, sončni zbiralniki, biomasa...).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema možnosti glede plinovodnega omrežja 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 kableske televizije in drugi informacijski vodi) se navežejo na obstoječe informacijsko omrežje.

(2) Predvideno novo omrežje, vse priključke, kakor tudi vse potrebne prestativne in zaščitne obstoječih komunikacijskih vodov je možno izvesti samo na podlagi posebnih projektov. Potrebne projekte naročijo investitorji posameznih objektov v fazi izdelovanja projektov PGD, 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) 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.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena 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, med obratovanjem pa 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 hrupa 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 povzema pogoje glede varstva pred hrupom skladno s predpisi, ki urejajo varstvo pred hrupom.

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 tega člena povzema splošne pogoje glede varstva voda skladno s predpisi, ki urejajo področje upravljanja z vodami.

26. člen
(ohranjanje narave)

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

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema določbe 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 pristojen 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 ODPSTOPANJA

30. člen (faznost gradnje)

(1) Gradnja in ureditev območja lahko potekata fazno v skladu z interesi investitorjev posameznega objekta.

(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)

(1) Dopustna je drugačna umestitev objektov in ureditev zunanjih površin (npr. parkirišča, tlakovane površine, zelene površine, dostopne ceste itd.) od prikazane v grafičnem delu ob upoštevanju

gradbenih linij in ostalih določil odloka. V grafičnem delu je prikazana 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. Ob tem mora gradnja objektov ostati znotraj območja dovoljene pozidave.

(2) Na severnem delu območja je glede na širino zazidljivega območja možno graditi objekte tudi v drugi liniji pozidave. V tem primeru je možno izvesti cestne priključke za vsako posamezno parcelo ali za več parcel skupaj. Natančne lokacije teh dovoznih cest niso definirane, ampak se prilagodijo novi parcelaciji.

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 okoljski 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 območji.

(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 severni in vzhodni rob naselja Pušča.

(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-UPB (Uradni list RS št. 49/2010) odloki začnejo veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu, če ni v njih drugače določeno.

Številka: 3505-0015/2016-13 (740)

Datum:

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

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2)

**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 61/17 – ZureP-2) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007).

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 PU 2 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 EUP PU 2 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, parcelacija mora biti pravokotna na dovozne ceste, stavbe se umešča v cestno gradbeno linijo, oblika objektov je poljubna, višina objektov do 2 etaži nad terenom, strehe v naklonu od 35° do 45°, kritina opečna. Isti člen OPN določa tudi, da se lahko pri izdelavi OPPN usmeritve iz OPN spremenijo brez poprejšnje spremembe OPN, v kolikor so le te dopustne oz. v skladu s prostorsko zakonodajo. Ugotavlja se, da so vsebine dopolnjenega osnutka odloka usklajene z OPN.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Predmetno območje je bilo iz kmetijske namenske rabe v stavbno spremenjeno s sprejemom OPN leta 2014, zaradi izkazanih potreb po širitvi zemljišč za gradnjo kot širitev naselja Pušča. OPN za to enoto urejanja prostora predpisuje OPPN, saj gre za novo, v večjem delu nepozidano območje v velikosti cca. 1,9 ha, ki ni 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 njivske oziroma travniške površine, v vzhodnem delu pa se nahaja 5 obstoječih objektov, ki so nastali še pred spremembo v stavbna zemljišča.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

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

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljaivec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

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:

21.12.2016	Sklenitev pogodbe z izbranim načrtovalcem (Projektivni biro Lazar d.o.o.)
11.01.2017	Župan podpiše Sklep o začetku priprave OPPN
27.01.2017	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 4/17
1.02.2017	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN na spletni strani MOMS
➤ priprava osnutka SD ZN	
8.09.2017	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
18.10.2017	Načrtovalec posreduje na MOMS vse pridobljene smernice
9.01.2018	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-286/2017/3)
➤ priprava dopolnjenega osnutka SD ZN	
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
9.01.2018	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
12.01.2018	Načrtovalec preda MOMS dopolnjen osnutek akta
16.01.2018 - 16.02.2018	Javna razgrnitev - gradivo na MOMS
31.01.2018	Javna obravnava, večnamenska dvorana v Pušči
➤ priprava stališč do pripomb	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
19.04.2018	I. obravnava na seji Mestnega sveta in sprejem stališč
	Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine in na oglasni deski MOMS
➤ priprava predloga SD ZN	
	Načrtovalec preda MOMS predlog akta
	Vloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
➤ sprejem usklajenega predloga SD ZN na Mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	II. obravnava in sprejem na seji Mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje OPPN zajema naslednje parcele ali dele parcel: 1276, 1686/3, 1686/4, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1695/1, 1695/2, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698/1, 1698/2, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1701/1, 1701/2, 1702/1 in 1702/2 vse k.o. Černelavci.

S predvideno urbanistično zasnovo območja se načrtuje nekaj več kot 20 novih parcel za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev. Velikosti gradbenih parcel so različne, povprečna velikost je cca. 400 m². Oblikovanje 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 splošne urbanistične smernice,

vendar je zaradi specifičnega prostora dopustna tudi drugačna parcelacija ter posledično drugačna umestitev objektov ter ureditev dostopov do druge vrste objektov (v kolikor bo izkazana potreba).

Oblikovanje objektov je lahko nekoliko bolj svobodno (oblika objektov je poljubna, strehe so lahko dvokapne, ravne ali njihova kombinacija, višinski gabarit največ P + 1 + M)

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev je na javni obravnavi podal načrtovalec prostorskega akta Projekтивni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobotе.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-286/2017/3, z dne 9.1.2017, 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 zaprosene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora 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.

PRIPOMBE PREJETE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN STALIŠČA

Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen na sedežu Mestne občine Murska Sobota ter v večnamenski dvorani v Pušči, in sicer v času med 16.01. 2018 in 16.02.2018. Javna obravnava je potekala 31. januarja 2018 v večnamenski dvorani v Pušči. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi je bilo podanih nekaj pripomb.

Vse pripombe, pobude in vprašanja so skupaj s stališči do njih priložena temu gradivu. Predlagamo, da jih Mestni svet obravnava in s sklepom potrdi.

OBSEG GRADIVA ZA I. OBRAVNAVO

1. *Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2) – I. obravnava (z obrazložitvijo členov);*
2. *Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki priprave akta*
3. *Pripombe podane v času javne razgrnitve in stališča do pripomb;*
4. *Obrazložitev prostorskega načrtovalca;*
GRAFIČNO GRADIVO:
5. *Izrez iz grafičnega dela OPN;*
6. *Ureditvena situacija.*

Pripravili:

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

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

1 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 PU 2 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.

2 Obstoječe stanje

Območje urejanja z OPPN zajema EUP PU 2 in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča na severnem in vzhodnem robu naselja Pušča. Območje OPPN obsega 1,92 ha in zajema naslednje parcele: 1276, 1686/3, 1686/4, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1695/1, 1695/2, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698/1, 1698/2, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1701/1, 1701/2, 1702/1 in 1702/2, vse k.o. Černelavci. 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 v sklopu ulic naselja Pušča. Južno in zahodno ob obravnavanega območja se nahaja območje individualne stanovanjske gradnje (naselje Pušča), na vzhodu območje meji na nogometno igrišče, severno od obravnavanega območja pa so njivske površine, ki s prostorskim načrtom (OPN) niso predvidene za pozidavo.

3 Predvidene dejavnosti in ureditve

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.

Oblikovanje objektov in ureditev okolice

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- tlorisna oblika stavb je lahko pravokotna ali kvadratna ali sestavljena;
- višinski gabarit: $P + 1 + M$, kleti morajo biti v celoti vkopane;
- kota pritličja objektov se prilagaja obstoječemu okoliškemu terenu,

- strehe: dvokapne z naklonom 35-40 °, ravne ali njihova kombinacija.

Idejne rešitve omrežja infrastrukture

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.

Predvidena je izvedba cestnega priključka na obstoječe cestno omrežje na severnem in južnem robu območja, tako, da se bo omogočil dovoz do vseh predvidenih parcel.

Razlogi za dopuščanje bolj svobodne pozidave

Glede na stanje obstoječe parcelacije in razpršenega lastništva parcel nova parcelacija ni natančno definirana. Gradbene parcele se bodo oblikovale v skladu z željami lastnikov parcel oz. investitorjev.

Novo nastalim parcelam se bodo morali prilagoditi tudi gabariti predvidenih stanovanjskih hiš. V grafičnem delu OPPN so definirane le osnovne gradbene linije pozidave, ki sledijo predvidenim cestam in pa območje pozidave, ki leži za temi gradbenimi linijami.

Na severnem delu območja je, glede na globino zazidljivega območja, možno graditi objekte tudi v drugi liniji pozidave. V tem primeru je možno izvesti cestne priključke za vsako posamezno parcelo ali za več parcel skupaj. Natančne lokacije teh dovoznih cest niso definirane, ampak se prilagodijo novi parcelaciji.

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 1 m. Minimalni odmik objekta od parcelne meje grajenega javnega dobra je najmanj 4 m.

STALIŠČA DO PODANIH PRIPOMB V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2)

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2) je bil **javno razgrnjen** na sedežu Mestne občine Murska Sobota ter v večnamenski dvorani v Pušči, in sicer od 16. januarja do 16. februarja 2018.

V času javne razgrnitve je bila dne **31. januarja 2018** ob 16.00 uri **javna obravnava** v večnamenski dvorani v Pušči, katere se je udeležilo **24 udeležencev**. Skupaj sta bili v času javne razgrnitve podani **2 pripombi**.

Na javni obravnavi je bilo sicer zastavljenih več vprašanj, ki so se nanašala predvsem na pojasnila v povezavi z odkupi zemljišč, možnostjo priključitve na Krajncevo ulico ter nadaljnjim potekom postopka priprave OPPN. Odgovori so bili podani že na sami javni obravnavi.

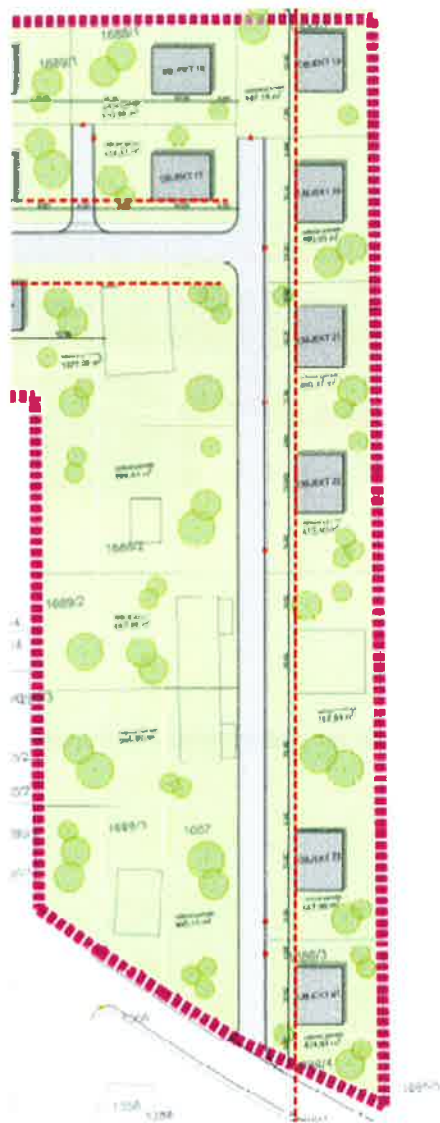
Osebna imena pripombodajalcev so zaradi varstva osebnih podatkov izvzeta iz tega dokumenta in se hranijo v spisu na sedežu mestne uprave Mestne občine Murska Sobota.

1. PRIPOMBA:

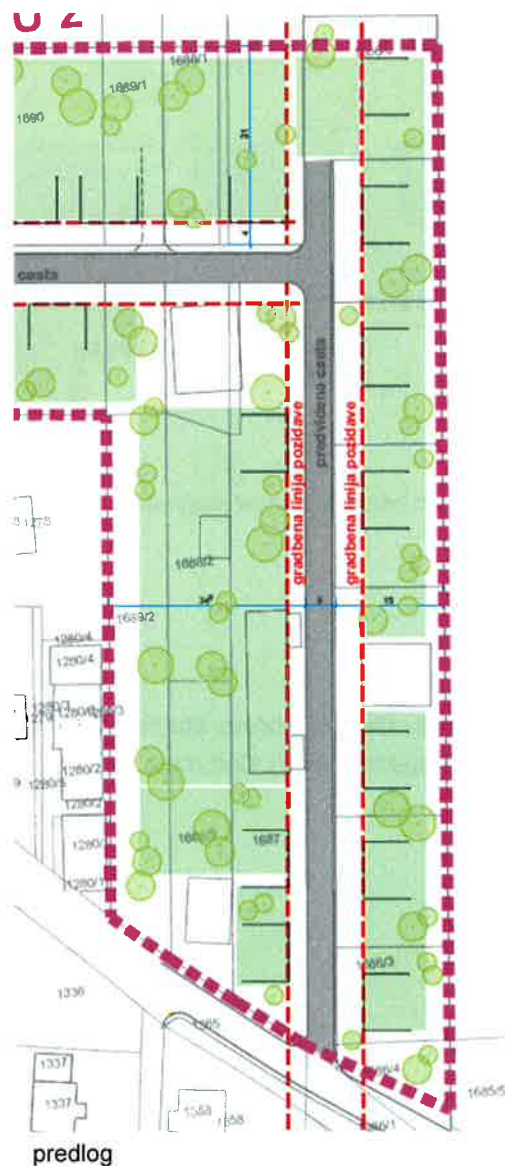
Pripombodajalka je želela, da se tudi na parceli št. 1687, k.o. Černelavci zagotovi možnost umestitve dodatnih objektov.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

V dopolnitvi je pripomba upoštevana. Na ureditveni situaciji je zarisano območje dopustne pozidave z možno umestitvijo objektov. Objekte je sicer možno umestiti na parcelo 1687, k.o. Černelavci tako, da so upoštevani minimalni odmiki ter regulacijske linije.



dopolnjen osnutek iz javne razgrnitve



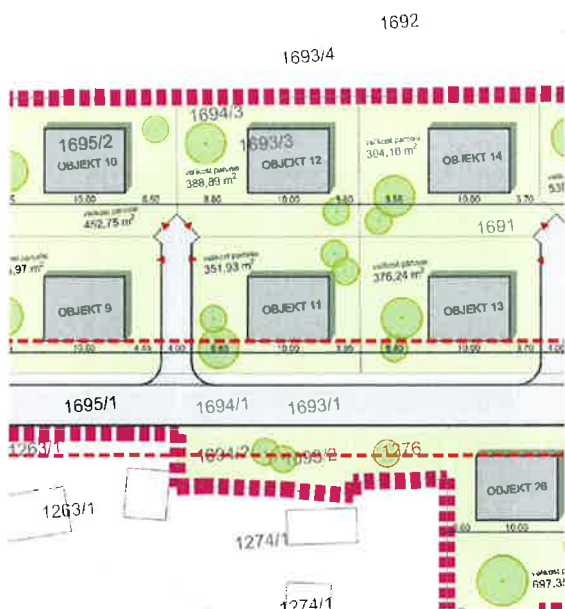
predlog

2. PRIPOMBA:

Pripombodajalec je podal pripombo, da želi, da se na parcelnih številkah 1694/3 ter 1693/3 k.o. Černelavci ne vrisuje dostopna cesta. Parceli sta zelo ozki in v primeru, da se del teh parcel nameni za umestitev ceste, ne bo več dovolj prostora za umestitev nameravane gradnje objekta. Poskušal se bo tudi dogovoriti z lastnikom parcele 1695/2, k.o. Černelavci, da bi svojo parcelo 1694/3 nekoliko razširil na zahod.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

V dopolnitvi je pripomba upoštevana. Na ureditveni situaciji je zarisano območje dopustne pozidave z možno umestitvijo objektov. Dostopna cesta na parceli št. 1695/2 k.o. Černelavci je le nakazana, v kolikor bi bil interes za gradnjo v drugi vrsti. V kolikor se bi izkazala potreba po drugačni rešitvi dostopanja do objektov, so v besedilu odloka zapisana dopustna odstopanja skladno s katerimi se lahko dostop zagotovi tudi kako drugače.



dopolnjen osnutek iz javne razgrnitve



predlog

Pripravili: Mestna občina Murska Sobota, Oddelek za okolje in prostor ter načrtovalec prostorskega akta Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobote.