



MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA
ŽUPAN
Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 3505-0006/2016-30 (740)

Datum : 4.04.2018

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 ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Murska Sobota

NASLOV: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) - 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 Rakičanu (EUP RA 3).
2. Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) v I. obravnavi.



ŽUPAN

Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander JEVŠEK

PRILOGE:

- Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) – 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., 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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, 109/12, 14/15 – ZUUJFO in 61/17-ZureP-2) (v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) ter 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na __. redni seji dne __. __. 2018 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 podroben 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 Rakičanu (EUP RA 3)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za občinski podroben prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podroben prostorski načrt za stanovanjsko območje v Rakičanu v enoti urejanje RA 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZEU d.o.o. iz Murske Sobote, xxx 2018 pod številko OPPN-5/16.
- (2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Ur. l. RS št. 54/2016 in 67/16).

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira naziv prostorskega akta, kateri pooblaščen prostorski načrtovalec je izdelal prostorski akt ter podlago v hierarhično višjem prostorskem aktu.

2. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podroben prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del ter priloge.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka in sicer:
 - območje podrobnega prostorskega načrta,
 - arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
 - pogoje in merila za parcelacijo,
 - pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
 - ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave ter varstvo naravnih dobrin
 - varnost pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 - varovanje zdravja ljudi,

- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev,
- posebni pogoji,
- končna določila.

(3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:

- 1. Izrez iz grafičnega dela OPN m 1 : 2 000
- 2. Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem m 1 : 1 000
- 3. Ureditvena situacija m 1 : 1 000
- 4. Prikaz gospodarske javne infrastrukture m 1 : 1 000
- 5. Načrt nove parcelacije z zakoličbo m 1 : 1 000

(4) Priloge občinskega podrobnega prostorskega so:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Smernice in mnenja
- Obrazložitev in utemeljitve
- Povzetek za javnost

Obrazložitev:

Besedilo tega člena definira sestavne dele ter 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 PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(območje podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Ureditveno območje zajema nepozidano stavbno zemljišče na severovzhodnem delu naselja Rakičan, ki je namenjeno bivanju s spremljajočimi dejavnostmi.
- (2) Območje podrobnega prostorskega načrta obsega površino v izmeri cca. 5,68 ha in zajema parcele št.123, 125/1, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 134, 250/1, del 250/2, 251, 252, 253, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 272/1, 272/2, 272/3, 272/4 in del 863, vse k.o. Rakičan. V naravi so kmetijske površine in travniške površine.
- (3) Območje se s treh strani stika obstoječega naselja, na severni strani pa z odprto kmetijsko krajino.
- (4) Območje OPPN-ja je v Občinskem prostorskem načrtu predvideno za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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

4. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja na sredini naselja Rakičan, na nepozidanem delu naselja, med vzhodnim in zahodnim delom naselja. Na severnem delu je območje omejeno s cesto na ostalih straneh pa je obkroženo s stanovanjskimi objekti in kmetijami ter mirno obrtjo.
- (2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži izven območij varstva narave in varstva kulturne dediščine.
- (3) Predvidena prostorska ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zaščite okolja in ostalega varstva.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opisuje območje, povezave s sosednjimi območji, prisotnost varstvenih režimov. 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)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se razdeli na 51 novih stavbnih zemljišč namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na 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 dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnost v OPN,
- vzdrževalna dela na zgrajenih objektih in vzdrževalna dela v javno korist
- gradnja komunalne infrastrukture.

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 objektov)

- (1) V skladu s predpisom o klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je na območju dovoljena gradnja:

a.) Zahtevnih in manj zahtevnih objektov:

● 11 Stanovanjske stavbe:

- 11100 enostanovanjske stavbe,

- 11210 dvostanovanjske stavbe;
- 12 Nestanovanjskih stavb pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije:
- 123 trgovske stavbe in druge stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12304 trgovske stavbe (samo butiki in prodajne galerije)
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic)
- 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij
 - 12420 garažne stavbe
- 21 objekti prometne infrastrukture
- 211 ceste
- 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

b.) Nezahtevnih objektov (velikosti glede na veljavno Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje) :

- majhne stavbe: garaža, drvarnica, zimski vrt in podobni objekti,
- pomožni objekt v javni rabi: objekt za razsvetljavo, drog, spomenik, kip, križ, kapelica, pomožni cestni objekti.

c.) Enostavni objekti:

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti,
- pomožni objekt v javni rabi: objekt za razsvetljavo, drog, spomenik, kip, križ, kapelica, pomožni cestni objekti, pomožni cestni objekti,
- ograja, podporni zid z ograjo,
- rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo,
- vodnjak, vodometa,
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje: bazen, grajen ribnik, vodni zbiralnik,
- objekti za oglaševanje,
- pomožni komunalni objekti,
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena opredeljuje in določa vse vrste objektov glede na namen, ki bi se v območju lahko gradile. Seznam je prepisan iz predpisov o graditvi objektov in v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena (Uradni list RS št 109/2011). Po tej uredbi se po klasifikaciji vrst objektov (s kratico CC-SI), objekte razvršča glede na namen njihove uporabe. 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 (gradbene linije in odmiki)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

- grajeno javno dobro je zemljišče in na njem zgrajeni objekti namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža, zelena površina in druga javna prometna površina lokalnega pomena, igrišče, parkirišče, ipd.;
- stavbno zemljišče je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki

- služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu;
- površina za razvoj objekta je površina, na kateri je možna gradnja objektov znotraj stavbnega zemljišča pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Določena je z gradbeno linijo ter odmaknjena najmanj 2,0 m od parcelne meje sosednjega zemljišča in najmanj 4,0 m od parcelne meje grajenega javnega dobra.
 - gradbena linija je črta, na katero morajo biti v celoti ali večjem delu z enim robom - s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbeno linijo lahko presegajo le napušči, terase, balkoni, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča in manjši oblikovni poudarki posamezne fasade. Upoštevanje gradbene linije velja le za zahtevne in manj zahtevne objekte.
- (2) Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih parcelnih meja morajo znašati minimalno 1,0 m. Odmik je lahko manjši, če z njim soglaša lastnik sosednjega zemljišča. Ograja, objekti v zemlji in objekti brez višine (priključki, komunalna infrastruktura ipd.) se lahko postavijo na parcelno mejo.
- (3) Enostavne in nezahtevne objekte se postavlja v notranjosti parcele. Na sprednji strani parcele, pred objektom, so lahko nadstreški nad vhodom in nadstreški za avte ter lope, ki so v sklopu nadstreška za avto. Pri določanju velikosti teh objektov se upošteva navedene velikosti iz veljavnih predpisov, ki določajo pogoje za gradnjo teh objektov.
- (4) Odmiki objektov obstoječih in predvidenih komunalnih vodov in naprav morajo biti usklajeni z veljavnimi tehničnimi predpisi.

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).

9. člen
(oblikovanje objektov in okolice)

(1) Oblikovanje objektov:

- tlorisna oblika objektov je podolgovata ali lomljena v obliki črke L ali T.
- višinski gabarit: največ P+1. Objekti ne smejo biti podkleteni. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,20 m nad koto nivelete nove ceste, do največ 0,50 m. Kleti so dovoljene le v neprepustni (bazenski) tehniki.
- streha: vse vrste streh. Dvo in večkapnice morajo imeti naklone od 30° do 40°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta. Nakloni enokapnih streh so od 15° do 25° in prav tako s smerjo po daljši stranici objekta. Dovoljene so tudi frčade. Ravne strehe morajo biti zaključene z ravno atiko. 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.
- fasade: klasično ometana, obarvana v nežne odtenke. Lahko se kombinira s kamnom, lesom ali fasadnimi ploščami, katerih delež ne sme presegati klasično ometane fasade. Izjema so nestanovanjski objekti.
- faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.

- (2) Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

- (3) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosed. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih, medsoseskkih parcelnih mejah pa do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da je omogočena preglednost in ni oviran promet po javni cesti.
- (4) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na objekte ali območja. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino. Namestitve velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.

(5) Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov ni omejeno.

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).

IV. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

10. člen (parcelacija)

Velikost in oblika novih zemljiških parcel, na katerih so stavbe ali se bo na njih izvajala gradnja, je razvidna iz grafičnega prikaza. Parcelacija je praviloma pravokotna na novo cesto. Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Priključki na javno cesto morajo biti varni in urejeni v skladu s predpisi o javnih cestah. Dovoljeno je združevanje parcel, vendar ob tem mora gradnja predvidenih objektov upoštevati gradbene linije. Dovoljeno je tudi odstopanje v širini parcele za največ skupno 1 m, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Pri tem se regulacijski elementi (gradbene linije, odmiki...) prilagodijo novi parcelni meji. Izjeme v odstopanju v velikosti in obliki so parcelne meje, ki mejijo na območje izven OPPN. Pri teh so dovoljena večja odstopanja ob meji območja OPPN.

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 NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen (splošni pogoji)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.
- (2) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta.
- (3) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.
- (4) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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).

12. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Na severnem delu območja poteka asfaltirana cesta, ki povezuje Prešernovo in Panonsko ulico. Za ureditev novega naselja je potrebna širitev te ceste in ureditev pločnika.
- (2) Po sredini ureditvenega območja se uredi nova prometna cesta s pločnikom v smeri S – J - JV, ki se poveže z obstoječimi cestnimi povezavami.
- (3) Širina vozišča osrednje interne ceste znaša 5,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m. Na osrednjo cesto se v smeri V-Z vežejo ožje interne ceste v širini 4,0 m in z enostranskim pločnikom. Širina ceste in pločnika je lahko tudi več ali manj, če za to obstajajo upravičeni razlogi utemeljeni s tehničnega, prometnega in prostorskega vidika.
- (4) Parcele, ki ležijo ob meji OPPN, imajo lahko dostop do javne ceste urejen drugače kot je prikazano v grafičnem prikazu, po parcelah izven območja OPPN.
- (5) Pri umestitvi nove ceste je potrebno upoštevati:
 - vso veljavno zakonodajo,
 - zasaditev ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme,
 - zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
 - upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
 - preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena določa pogoje glede ureditev v skladu s tehničnimi predpisi s področja prometa. Določa poteke cest, dopustna odstopanja glede ureditve dostopov za obodne parcele ter zahtevo po upoštevanju veljaven zakonodaje.

13. člen (oskrba z vodo)

- (1) Izvesti je potrebno manjkajoči sekundarni vodovod na obravnavanem območju s štirimi navezavami na obstoječe vodovodno omrežje v naselju.
- (2) Objekti se s samostojnimi priključki priključijo na sekundarni vodovod. Merno mesto z merilci vode se zmontira v vodomernem jašku na parceli uporabnika. Lokacijo jaška določi upravljalec vodovoda.
- (3) Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

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.

14. člen (odvodnja padavinskih voda)

- (1) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) lahko zbira v zbiralnikih deževnice in odvaja v meteorno kanalizacijo.
- (2) Za gradnjo na obodnih parcelah OPPN, v kolikor še ne bo zgrajenega ponikovalnega jarka, se meteorna voda mora obvezno zbirati v zbiralnikih deževne vode.
- (3) Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plosče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev maščob.
- (4) Meteorna voda s cestišč in javnih utrjenih površin se odvaja preko meteorne kanalizacije v ponikovalni jarek. Ponikovalni jarek poteka od območja OPPN na severni strani proti reki Ledavi.

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.

15. člen (odvodnja komunalnih voda)

- (1) Ob novi interni cesti se uredi nova kanalizacija za odvodnjavanje komunalnih voda, ki se naveže na obstoječo. Vsi komunalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.
- (2) Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno kanalizacijo za odvodnjo komunalnih voda. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsak posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje.
- (3) V kanalizacijo za odvodnjo komunalnih voda je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Eventualne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

Obrazložitev:

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

16. člen (oskrba z električno energijo)

- (1) Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo z močjo cca. 250 kW bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo TO 20/04 Kv Rakičan Mladinska, nov 20 kv SN kablovod Rakičan 3 – Rakičan Mladinska, nov 20 kv SN kablovod Rakičan 31– Rakičan Mladinska ter ustrezne nizkonapetostne razvode iz nove transformatorske postaje do predvidenih objektov.
- (2) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.
- (3) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev.

(4) Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

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.

17. člen
(plinovodno omrežje)

Na robu obravnavanega območja OPPN je že zgrajeno plinovodno omrežje. Novo plinovodno omrežje se zgradi v novi interni cesti in poveže z obstoječim. Predvideni so priključni plinovodi za nove objekte za potrebe ogrevanja in kuhanja z zemeljskim plinom.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede priključevanja na plinovodno omrežje iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora.

18. člen
(ogrevanje)

Za potrebe ogrevanja stavb je poleg uporabe zemeljskega plina dopustna tudi uporaba drugih virov. Prednostno se spodbuja uporaba obnovljivih virov energije.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede načinov ogrevanja stavb.

19. člen
(javna razsvetljava)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

Obrazložitev:

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

20. člen
(telekomunikacije)

- (1) Zunaj in znotraj območja OPPN poteka zemeljsko krajevno in razvodno tk omrežje. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega tk omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega tk omrežja.
- (2) Na območju predvidene nove cestne povezave je v bankinah predviden tk koridor (tk trase s tk jaški).
- (3) Za potrebe stanovanjskih parcel se mora ob dovozni cesti projektirati enocevna oziroma dvocevna tk kanalizacija (PVC ceci 2x fi 110 mm) z ustreznimi tk jaški in predvidenimi tk cevmi od predvidenih tk jaškov na vsako parcelo. Tk cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem tk jašku.

Obrazložitev:

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

21. člen

(ravnanje s komunalnimi odpadki)

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke 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.

Obrazložitev:

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

VI. CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

22. člen
(območja režimov)

(1) V obravnavanem območju ni objektov ali površin kulturne dediščine. Območje leži izven območij varstva narave. Posebni ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine in varstva narave niso predvideni.

(2) Drugih ogroženih območij na obravnavanem območju OPPN-ja ni.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena pojasnjuje, da na obravnavanem območju ni območij oz. objektov varstva kulturne dediščine oz. narave.

23. člen
(varovanje podzemnih voda)

(1) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, zalivanje, tehnološka voda...) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami ZV-1.

(2) V skladu s 150.členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

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).

24. člen
(požarna varnost)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Do vseh objektov mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objektov. Delovne površine za intervencijska vozila se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti, ki mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

(4) Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtín), v primeru eventualnih odprtín morajo biti le-te izdelane iz ognje odpornega materiala.

Obrazložitev:

Besedilo tega člena povzema pogoje glede požarne varnosti iz smernic, ki jih je izdal pristojen nosilec urejanja prostora ter področnih predpisov.

VII. POGOJI GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

25. člen (varovanje zdravja)

(1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časaadržujejo ljudje, celoletna 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) Na podlagi predpisov o hrupu v naravnem in življenjskem okolju in predpisov o ocenjevanju hrupa v okolju se območje uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

(3) 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.

26. člen (tehnični pogoji gradnje objektov)

(1) Pri gradnji in prenovi objektov in naprav in pri razmestitvi objektov na posamezni parceli se upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotrno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije. Pri tem se uporablja obnovljive vire energije (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetsko varčni sistemi). Priporoča se izraba padavinske vode za sanitarne namene.

(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 projektnim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g].

Obrazložitev:

Besedilo člena določa tehnične pogoje gradnje objektov Določbe so v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ter s področnimi predpisi.

VIII. ODSTOPANJA

27. člen
(odstopanja)

- (1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.
- (2) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.
- (3) Dovoljena je izvedba povezovalne ceste na južnem delu osrednje ceste na ureditvenem območju in Mladinsko ulico, preko parcele št. 42 , če se s tem strinja lastnik parcele in lastniki sosednjih parcel.

Obrazložitev:

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

IX. ETAPNOST

28. člen
(etapnost)

- (1) Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega Odloka izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.
- (2) Gradnja cestne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.
- (3) Gradnja stanovanjskih objektov na obodnih parcelah se lahko gradi pred izvedbo nove gospodarske in cestne infrastrukture, v kolikor je parcela komunalno opremljena z obstoječo infrastrukturo.
- (4) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred začetkom stanovanjskih objektov in cestne ter komunalne infrastrukture ter nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.
- (5) Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

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).

X. POSEBNI POGOJI

29. člen
(posebni pogoji)

Prostorski izvedbeni pogoji za ureditev v kompleksu so podlaga za izdajo dovoljenj za gradnjo. Pri načrtovanju objektov in ureditev in pri izvajanju del je treba upoštevati tudi vse pogoje iz smernic pristojnih organov in organizacij, pridobljenih k podrobnemu prostorskemu načrtu.

Obrazložitev:

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

XI. KONČNA DOLOČILA

30. člen (hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora Mestne občine Murska Sobota.

Obrazložitev:

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

31. člen (veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS 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: 3505-0006/2016-30 (740)

Datum:

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PRAVNA 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).

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 RA 3 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 RA 3 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, oblika objektov pa je lahko bolj svobodna (strehe v naklonu ali ravne). 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. OPN za to enoto urejanja prostora predpisuje OPPN, saj gre za novo, precej veliko nepozidano območje v velikosti cca. 5,6 ha, ki ni komunalno opremljeno. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočimi ureditvami zelenih površin ter komunalne 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 zahodni strani omejeno s stanovanjskimi objekti ob Mladinski ulici (JP-770461), na južni ter vzhodni strani s stanovanjskimi ter kmetijskimi objekti ob Panonski ulici (LK-269501 in JP-770481), na severni strani pa z občinsko cesto (JP-770411).

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 predsednik Krajevne skupnosti Rakičan.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

2.06.2016	Predsednik KS (g. Matjaž Durič) poda pobudo za začetek postopka priprave OPPN
8.07.2016	Zbiranje ponudb
14.09.2016	Sklenitev pogodbe z izbranim načrtovalcem (ZEU d.o.o.)
18.10.2016	Župan podpiše Sklep o začetku priprave OPPN
21.10.2016	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 66/16
21.10.2016	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN na spletni strani MOMS
➤ priprava osnutka SD ZN	
5.04.2017	Sestanek z lastniki zemljišč v prostorih KS Rakičan
14.06.2017	MOMS prejme od načrtovalca osnutek akta (usklajen s pripombami MOMS)
16.06.2017	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
5.07.2017	MOMS izda smernice
6.09.2017	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-186/2017/3)
13.09.2017	Načrtovalec posreduje na MOMS vse pridobljene smernice
➤ priprava dopolnjenega osnutka SD ZN	
18.09.2017	Župan sprejme sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi SD ZN
22.09.2017	Objava Sklepa o JR in JOB OPPN v Uradnem listu RS, št. 52/17
25.09.2017	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
27.09.2017	Načrtovalec preda MOMS dopolnjen osnutek akta
2.10.2017 - 3.11.2017	Javna razgrnitev - gradivo na MOMS, KS Rakičan
11.10.2017	Javna obravnava, vaško gasilski dom Rakičan
8., 10. in 11.10. 2017	Objava vabil na javno obravnavo v medijih (Murski val), poslana vabila svetnikom in medijem
10.01.2018	Ponovna javna obravnava, vaško gasilski dom Rakičan
➤ priprava stališč do pripomb	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
19.04.2018	I. obravnava na seji Mesnega sveta in sprejem stališč do pripomb
	Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine in na oglasni deski MOMS
➤ priprava predloga SD ZN	
	Pridobitev pozitivnih mnenj k predlogu OPPN
➤ Sprejem usklajenega predloga SD ZN na Mestnem svetu	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	II. 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: 123, 125/1, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 134, 250/1, 250/2, 251, 252, 253, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 272/1, 272/2, 272/3, 272/4, del 863 vse k.o. Rakičan.

S predvideno urbanistično zasnovo območja se načrtuje 51 parcel za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb. Velikosti gradbenih parcel so različne (od 685 m do 1510 m², povprečna velikost je cca. 900 m²). Oblikovanje uličnih povezav ter gradbenih parcel je načrtovano z upoštevanjem želja, ki so jih izrazili posamezni lastniki zemljišč znotraj območja urejanja ter z upoštevanjem splošnih urbanističnih smernic.

Oblikovanje objektov je lahko nekoliko bolj svobodno (tlorisna oblika objektov je podolgovata ali lomljena v obliki črke L ali T, strehe dvokapne, enokapne ali ravne, etažnost največ P + 1...)

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev je na javni obravnavi podal načrtovalec prostorskega akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotne.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-186/2017/3, z dne 6.09.2017, 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 pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP) kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Svoje smernice so podali skoraj vsi nosilci urejanja prostora. Smernic niso podali RS MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo ter T-2 d.o.o in UPC TELEMACH 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 Vaško gasilskem domu v Rakičanu, in sicer v času med 2.10. 2017 in 3.11.2017. Javna obravnava je potekala 11. oktobra 2017 v Vaško gasilskem domu v Rakičanu. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi je bilo podanih 8 pripomb.

Zaradi izvzema ene parcele iz območja obdelave (na željo lastnika zemljišč) in posledično precej spremenjene načrtovane parcelacije v severo-vzhodnem delu območja OPPN je bila 10. januarja 2018 izvedena še ena javna obravnava oz. predstavitev dopolnjenega osnutka z upoštevanjem pripomb iz prve javne obravnave, kjer so bile podane še dodatne 3 pripombe.

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 GRADIV ZA I. OBRAVNAVO

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

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotne.

**MESTNA OBČINA
MURSKA SOBOTA**

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA STANOVANJSKO OBMOČJE V RAKIČANU
(EUP RA 3)**

**OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
prostorskega načrtovalca**

V Murski Soboti, marec 2018

VSEBINA:

- 1. Razlogi za pripravo OPPN**
- 2. Postopek priprave OPPN**
- 3. Obrazložitev in utemeljitev**

1. RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko OBMOČJE V Rakičanu (EUP RA3) (v nadaljevanju besedila: OPPN) se je začel na pobudo investitorja – občine Murska Sobota in lastnikov parcel. Zaradi velikega povpraševanja po parcelah namenjene za gradnjo enostanovanjskih hiš, je investitor pristopil k celovitemu načrtovanju območja, ki je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot enota urejanja EUP RA3 predvideno za izdelavo OPPN

Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o Občinskem prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Ur. l. RS št.63/2014, 54/2016 in 67/16).

Za načrtovalca OPPN je naročnik izbral podjetje ZEU d.o.o. iz Murske Sobote.

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Postopek priprave OPPN se je pričel oktobra 2016, ko je bil sprejet Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA3), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 66/2016 dne 21.10.2016

Pripravljalec OPPN je izdelal osnutek OPPN in ga poslal na pristojne nosilce urejanja prostora s pozivom za določitev smernic. Vloge za izdajo smernic so bile zaradi usklajevanja glede najbolj ugodne variantne rešitev z lastniki parcel poslane nosilcem urejanja prostora junija 2017 in sicer naslednjim nosilcem urejanja prostora:

- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska 2, 9000 Murska Sobota
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor
- Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Murska Sobota, Ulica arhitekta Novaka 17, 9000 Murska Sobota.
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (v skladu z določili ZPNačrt in Zakona o varstvu okolja ministrstvo odloči, ali je za predmetni prostorski akt potrebno izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje).
- Elektro Maribor, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., OE Murska Sobota, Lendavska 31, 9000 Murska Sobota
- Mestni plinovodi, distribucija plina d.o.o., Slomškova ul. 33, 9000 Murska Sobota
- Komunala, Javno podjetje d.o.o., Kopališka 2, 9000 Murska Sobota
- Vodovod Murska Sobota, Javno podjetje d.o.o., Kopališka 2, 9000 Murska Sobota

- Telekom Slovenije, Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Murska Sobota, Trg zmage 6, 9000 Murska Sobota
- UPC TELEMACH, širokopasovne komunikacije d.o.o., Poslovalnica Murska Sobota, Lendavska ulica 29, 9000 Murska Sobota
- T-2, d.o.o.; Streliška cesta 150, Maribor
- Mestna občina Murska Sobota, Kardoševa 2, 9000 Murska Sobota.

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska 47, 1000 Ljubljana je z odločbo št. 35409-186/2017/3 z dne 6.9.2017 odločilo, da v postopku ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje. Iz osnutka OPPN je bilo razvidno, da načrtovana ureditev ne bo imela pomembnejših vplivov na okolje ter da ne leži v varovanih območjih ali v posebnem varstvenem območju ter ne more pomembno vplivati na ta območja, zato zanj ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana na varovana območja.

Na podlagi usmeritev naročnika, smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in strokovne podlage je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev.

Javna razgrnitev je potekala v Vaško gasilskem domu v Rakičanu, Zvezna ulica 4, Rakičan, od 2. oktobra do 3. novembra 2017. V času javne razgrnitev je bila dne 11. oktobra 2017 ob 16.00 uri javna obravnava, katere se je udeležilo 16 udeležencev. Podanih je bilo 8 pisnih in ustnih pripomb.

Naknadno, dne 10.01.2018, je bila dodatna javna obravnava oz. predstavitev dopolnjenega osnutka z upoštevanjem pripomb z javne obravnave, katere se je udeležilo 12 udeležencev. Podanih je bilo dodatnih 3 pripomb.

3. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

OBSTOJEČE STANJE

Območje OPPN se nahaja na sredini naselja Rakičan, na nepozidanem delu naselja, med vzhodnim in zahodnim delom naselja. Na severnem delu se območje stika z odprto kmetijsko krajino in omejeno s cesto na ostalih straneh pa je obkroženo z obstoječimi stanovanjskimi objekti in kmetijami ter mirno obrtjo.

Območje podrobnega prostorskega načrta obsega površino v izmeri cca. 5,68 ha in zajema parcele št.123, 125/1, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 134, 250/1, del 250/2, 251, 252, 253, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 272/1, 272/2, 272/3, 272/4 in del 863, vse k.o. Rakičan. V naravi so kmetijske površine in travniške površine.

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži izven območij varstva narave in varstva kulturne dediščine.

ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se razdeli na 51 novih stavbnih zemljišč

namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture. Velikost novih gradbenih parcel znaša od 650 m² do 1495 m². Povprečna velikost parcel je 900 m².

Po sredini ureditvenega območja poteka nova prometna cesta s pločnikom v smeri S – J, ki se JV poveže na Panonsko cesto in na S na asfaltirano Prešernovo ulico, ki jo je potrebno za potrebe novega naselja razširiti in ob njej urediti pločnik. Na osrednjo cesto se v smeri V-Z vežejo ožje interne ceste z enostranskim pločnikom. Nove parcele potekajo v večji meri pravokotno na nove cestne povezave.

Na območju urejanja so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnost v OPN,
- vzdrževalna dela na zgrajenih objektih in vzdrževalna dela v javno korist
- gradnja komunalne infrastrukture.

V skladu s predpisom o klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je na območju dovoljena gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov kot so:

- stanovanjske stavbe (eno in dvostanovanjske),
- nestanovanjskih stavb pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije (butiki i prodajne galerije, stavbe za storitvene dejavnosti)
- garažne stavbe
- objekti prometne infrastrukture (ceste)
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- nezahtevni objekti kot so: garaža, drvarnica, zimski vrt in podobni objekti ter pomožni objekt v javni rabi kot so objekti za razsvetljavo, drog, spomenik, kip, križ, kapelica, pomožni cestni objekti.
- Enostavni objekti kot so lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti, pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid z ograjo, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo, vodnjak, vodometa, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje: bazen, grajen ribnik, vodni zbiralnik, objekti za oglaševanje, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so določeni regulacijski in funkcijski elementi kot so grajeno javno dobro, površina za razvoj objekta in gradbena linija. Zahtevni in manj zahtevni odmiki so od sosednje parcele oddaljeni najmanj 2,0 m, od parcelne meje grajenega javnega dobrega. Najmanjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednje parcelne meje pa znašajo 1,0m.

Oblikovanje objektov:

- tlorisna oblika objektov je podolgovata ali lomljena v obliki črke L ali T.
- višinski gabarit: največ P+1. Objekti ne smejo biti podkleteni. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,20 m nad koto nivelete nove ceste, do največ 0,50 m. Kleti so dovoljene le v nepropustni (bazenski) tehniki.
- streha: vse vrste streh. Dvo in večkapnice morajo imeti naklone od 30° do 40°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta. Naklone enokapnih streh so od 15° do 25° in prav tako s smerjo po daljši

stranici objekta. Dovoljene so tudi frčade. Ravne strehe morajo biti zaključene z ravno atiko. 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.

- fasade: klasično ometana, obarvana v nežne odtenke. Lahko se kombinira s kamnom, lesom ali fasadnimi ploščami, katerih delež ne sme presegati klasično ometane fasade. Izjema so nestanovanjski objekti.
- faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.

Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbeno inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedu. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih, medsoseskkih parcelnih mejah pa do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da je omogočena preglednost in ni oviran promet po javni cesti.

PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

- prometna infrastruktura

Na severnem delu območja poteka asfaltirana cesta, ki povezuje Prešernovo in Panonsko ulico. Za ureditev novega naselja je potrebna širitev te ceste in ureditev pločnika.

Po sredini ureditvenega območja se uredi nova prometna cesta s pločnikom v smeri S – J - JV, ki se poveže z obstoječimi cestnimi povezavami.

Širina vozišča osrednje interne ceste znaša 5,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m. Na osrednjo cesto se v smeri V-Z vežejo ožje interne ceste v širini 4,0 m in z enostranskim pločnikom. Širina ceste in pločnika je lahko tudi več ali manj, če za to obstajajo upravičeni razlogi utemeljeni s tehničnega, prometnega in prostorskega vidika.

- oskrba z vodo

Izvesti je potrebno manjkajoči sekundarni vodovod na obravnavanem območju s štirimi navezavami na obstoječe vodovodno omrežje v naselju.

Objekti se s samostojnimi priključki priključijo na sekundarni vodovod. Merilno mesto z merilci vode se zmontirajo v vodomernem jašku na parceli uporabnika. Lokacijo jaška določi upravljalec vodovoda.

Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

- odvodnja padavinskih voda

Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) lahko zbira v zbiralnikih deževnice in odvaja v meteorno kanalizacijo.

Za gradnjo na obodnih parcelah OPPN, v kolikor še ne bo zgrajenega ponikovalnega jarka, se meteorna voda mora obvezno zbirati v zbiralnikih deževne vode.

Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev maščob.

Meteorna voda s cestišč in javnih utrjenih površin se odvaja preko meteorne kanalizacije v ponikovalni jarek. Ponikovalni jarek poteka od območja OPPN na severni strani proti reki Ledavi.

-odvodnja fekalnih voda

Ob novi interni cesti se uredi nova fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.

Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsak posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje.

V fekalno kanalizacijo je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Morebitne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

-oskrba z električno energijo

Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo z močjo cca. 250 kW bo potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo TO 20/04 Kv Rakičan Mladinska, nov 20 kv SN kablovod Rakičan 3 – Rakičan Mladinska, nov 20 kv SN kablovod Rakičan 31– Rakičan Mladinska ter ustrezne nizkonapetostne razvode iz nove transformatorske postaje do predvidenih objektov.

Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev.

Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

- plinovodno omrežje

Na robu obravnavanega območja OPPN je že zgrajeno plinovodno omrežje. Novo plinovodno omrežje se zgradi v novi interni cesti in poveže z obstoječim. Predvideni so priključni plinovodi za nove objekte za potrebe ogrevanja in kuhanja z zemeljskim plinom.

- javna razsvetljava

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

- telekomunikacije

Zunaj in znotraj območja OPPN poteka zemeljsko krajevno in razvodno tk omrežje. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega tk omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma predstavitev tangiranega tk omrežja.

Na območju predvidene nove cestne povezave je v bankinah predviden tk koridor (tk trase s tk jaški).

Za potrebe stanovanjskih parcel se mora ob dovozni cesti projektirati enocevna oziroma dvocevna tk kanalizacija (PVC cca. 2x fi 110 mm) z ustreznimi tk jaški in predvidenimi tk cevmi od predvidenih tk jaškov na vsako parcelo. Tk cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem tk jašku.

- ravnanje s komunalnimi odpadki

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke 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.

CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

- Območja režimov

V obravnavanem območju ni objektov ali površin kulturne dediščine. Območje leži izven območij varstva narave. Posebni ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine in varstva narave niso predvideni.

Drugih ogroženih območij na obravnavanem območju OPPN-ja ni.

- požarna varnost

Požarno varstvo vseh objektov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

Do vseh objektov mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objektov. Delovne površine za intervencijska vozila se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih.

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti, ki mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtín), v primeru eventualnih odprtín morajo biti le-te izdelane iz ognje odporne materiala.

ODSTOPANJA IN ETAPNOST

Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.

Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

Dovoljena je izvedba povezovalne ceste na južnem delu osrednje ceste na ureditvenem območju in Mladinsko ulico, preko parcele št. 42, če se s tem strinja lastnik parcele in lastniki sosednjih parcel.

Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega Odloka izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.

Gradnja cestne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

Gradnja stanovanjskih objektov na obodnih parcelah se lahko gradi pred izvedbo nove gospodarske in cestne infrastrukture, v kolikor je parcela komunalno opremljena z obstoječo infrastrukturo.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred začetkom stanovanjskih objektov in cestne ter komunalne infrastrukture ter nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.

Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

STALIŠČA DO PODANIH PRIPOMB V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3)

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Rakičanu (EUP RA 3) je bil **javno razgrnjen** na sedežu Mestne občine Murska Sobota ter v Vaško gasilskem domu v Rakičanu, in sicer od 2. oktobra do 3. novembra 2017.

V času javne razgrnitve je bila dne **11. oktobra 2017** ob 16.00 uri **javna obravnava**, katere se je udeležilo **16 udeležencev**. Podanih je bilo **8 pisnih in ustnih pripomb**.

Naknadno, dne **10.01.2018**, je bila **dodatna javna obravnava** oz. predstavitev dopolnjenega osnutka z upoštevanjem pripomb z javne obravnave, katere se je udeležilo **12 udeležencev**. Dodatno so bile podane **3** pripombe.

Vse pripombe podane v času javne razgrnitve (pripombe podane na obeh javnih obravnavah ter vse ostale pripombe podane v knjigo pripomb oziroma naslovljene na Mestno občino Murska Sobota) so v tem dokumentu združene v en seznam.

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 podala vprašanje v zvezi z umestitvijo TP na SZ rob območja (del parcele št. 130/1 oz. 129/1, k.o. Rakičan). Zanimalo jo ali bi se to zemljišče odkupilo?

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Elektro MB je v svojih smernicah k osnutku predmetnega OPPN skladno z njihovimi strokovnimi podlagami podal zahtevo, da se za potrebe širšega območja tega dela Rakičana izgradi nova TP v SZ delu območja. Zato smo v dopolnjenem osnutku OPPN TP iz prvotno predlagane lokacije v trikotniku na JV delu območja premaknili skladno z zahtevami pristojnega nosilca urejanja prostora. Objektu TP se bo odmerila minimalna parcela, ki mora zagotavljati dostop do TP in jo bo Elektro MB tudi odkupil.

2. PRIPOMBA:

Pripombodajalka je izročila pisno pripombo (knjiženo dne 12.10.2017, št. 3505-0006/2016-19) in povedala, da želi, da se parcela št. 125/2, k.o. Rakičan izvzame iz območja urejanja z OPPN.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Parcela je bila zaradi svoje oblike in neurejenega dostopa bila zaradi želje po celoviti urbanistični ureditvi območja vključena v območje OPPN, kljub temu da v OPN ni bila opredeljena kot območje OPPN. Zaradi izrecne želje lastnika se izvzame iz območja OPPN, kljub temu, da precej vpliva na samo ureditve v neposredni okolici te parcele in da kot tak ne bo imele urejenega dostop, kakor z druge strani, preko lastnikove parcele.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



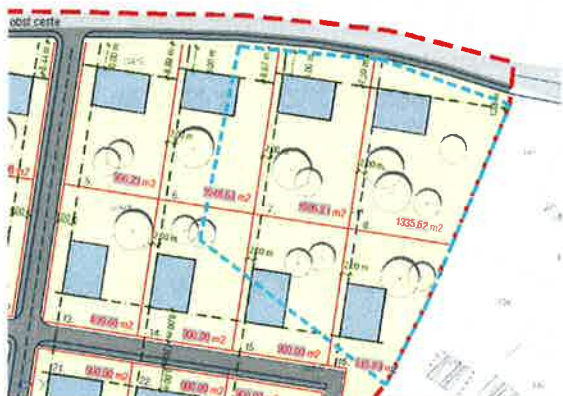
Predlog

3. PRIPOMBA

Pripombodajalec je podal pripombo, da se parcela št. 134 k.o. Rakičan ohrani takšna kot je. Želi, da se ohrani možnost dostopanja do parcele preko obstoječih parcel iz strani Panonske ulice. Ne želi, da bi se mu z morebitno komasacijo parcela spreminjala.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Zaradi pripombe št. 2, ki se nanaša na izvezem sosednje parcele, je bilo potrebno spremeniti načrtovano parcelacijo v SV delu območja OPPN. Obravnavana parcela ostaja v območju urejanja OPPN in načeloma ostaja taka kot je, s tem da se zaradi svoje velikosti lahko razdeli na tri gradbene parcele. Lastnik parcele ima tako možnost, da ohrani parcelo v popolnoma prvotni obliki ali jo razdeli na tri parcele namenjene gradnji.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



Predlog

4. PRIPOMBA

Pripobodajalec je želel pojasnilo ali sta parceli št. 120 in 121, k.o. Rakičan stavbno ali kmetijsko zemljišče.

Nadalje je predlagal, da se razmisli o umestitvi prostora za druženje na SZ območja ob TP. Na južnem delu naselja so že obstoječe parkovne in druge javne zelene površine, SZ del obstoječega naselja Rakičan pa nima javnih zelenih površin, zato bi bilo bolj smotno, da se prostor za skupno druženje premakne ob načrtovano TP.

Izrazil tudi pomisleke v zvezi s prometno ureditvijo oz. priključkom na JV na Panonsko ulico. Predlagal je, da se zaradi boljše preglednosti pri vključevanju priključek izvede pravokotno na Panonsko ulico, torej da se priključek prestavi na zahodni rob parcele 250/1 k.o. Rakičan. Predlagal je, da se k reševanju prometa pristopi tako, da se upoštevajo prometni tokovi širšega območja. Nova stanovanjska soseska predvideva 53 novih stanovanjskih hiš, potrebno je razmisliti, katera bo glavna prometna pot do naselja. Meni, da bo Ulica Štefana Kovača kot povezava do BTC-ja preobremenjena.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Parceli št. 120 in 121, k.o. Rakičan sta v OPN po namenski rabi opredeljeni kot stavbno zemljišče, po dejanski rabi, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, pa kmetijsko zemljišče. Je pa skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih za spremembo namembnosti zemljišča (zemljišča, ki se v dejanski rabi vodijo kot kmetijska ter imajo boniteto določeno več kot 50) potrebno plačati odškodnino.

Pri priključevanju nove ceste na obstoječo prometno omrežje je potrebno upoštevati prometno varnostne predpise, ki med drugim predpisujejo pravokotno priključitev in zagotovitev preglednosti. Z umestitvijo nove ceste na vzhodno stran parcele št. 250/1 je to zagotovljeno, poleg tega pa se tako izognemo dodatnemu ovinku nove ceste. Prav tako se predvideni skupni prostor odmika od obstoječih stanovanjskih objektov. Točna priključitev in cestni radij pa bosta zagotovljena posebej v projektu za pridobitev gradbenega načrta.

5. PRIPOMBA

Pripobodajalec je želel preveriti, če bo možno na vzhodnem robu parcele 125/1 k.o. Rakičan pridobiti gradbeno dovoljenje preden se bo zgradila vsa komunalna infrastruktura.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

V besedilu odloka dopolnjenega osnutka OPPN je zapisana določba (28. člen odloka), ki na obodnih parcelah, kjer je možno zagotoviti minimalno komunalno opremo iz obstoječih gradbenih parcel, omogoča pridobitev gradbenega dovoljenja takoj po sprejetju OPPN.

6. PRIPOMBA

Pripombodajalka se je zahvalila pripravljavcu prostorskega akta, da je upošteval njene želje in predloge. Podala pa je željo, da bi se načrtovana gradbena parcela (zap. št. 51) nekoliko zmanjšala, in sicer tako, da bi se ohranil še en pas njenega vrta na zahodni strani parcele 272/3 k.o. Rakičan.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

V besedilu odloka dopolnjenega osnutka je že zapisana določba, ki pri parcelaciji parcelnih mej, ki mejijo na območje izven OPPN dopušča večja odstopanja v velikosti in obliki gradbene parcele. Kljub temu se zaradi izrecne želje lastnice parcele del parcele v širini cca 9,0 m izvzame kot parcela namenjena gradnji stanovanjske hiše.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



Predlog

7. PRIPOMBA

Predsednik Krajevne skupnosti Rakičan je podal predlog, da se pred gradnjo hiš uredi Prešernovo cesto (potrebno GJI, jarke, javno razsvetljavo). Zanimalo ga je tudi zakaj gradnja kleti glede na zapisano v osnutku odloka ni dopustna.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Razširitev oziroma ureditev Prešernove ulice bo izvedena v sklopu faznega komunalnega opremljanja območja glede na etapnost pozidave območja.

Po ustnem dogovoru z DRSV se lahko dovoljuje gradnja kleti, ampak le v nepropustni, bazenski tehniki (9. člen odloka).

8. PRIPOMBA

Pripombodajalka je podala naslednje pripombe:

- Predlagana gradbena parcela pod zap. št.50 (parc.št. 261 in 266, obe k.o. Rakičan) naj se na vzhodni strani zmanjša za cca 500 m² (pas slabih 10 m) . S tem se poveča funkcionalno zemljišče k obstoječim objektom na parc.št. 269 k.o. Rakičan, predlagana gradbena parcele pod št. 50 pa bi merila cca 1000m²;
- Slepa ulica kot nadaljevanje Mladinske ulice (parcela št. 263 k.o. Rakičan) naj se nekoliko podaljša in zamakne, tako da se priključi v SZ vogal predlagane parcele pod št. 50. Načrtovana dostopna cesta do predlagane parcele pod št. 50, ki je v dopolnjenem osnutku zarisana po parceli št. 270 k.o. Rakičan, naj se ukine.
- Prouči naj se možnost cestne povezave med osrednjo povezovalno cesto in Mladinsko ulico preko načrtovane gradbene parcele pod zap. št. 44 in sicer po SV strani parcele. 27. člen besedila odloka dopolnjenega osnutka OPPN naj se dopolni tako, da bo jasno razvidno, da je povezava mogoča le, če se strinja lastnik gradbene parcele pod zap. št. 44 ter vsi lastniki sosednjih (mejnih) zemljišč.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Zaradi spremembe parcelacije na S delu ureditvenega območja se spremeni število in oštevilčenje parcel.

- Parcela št. 50 (po novem št. 48) se je na željo lastnice zmanjšala za pas 10,5 m, kar znesse 403 m². Nova parcelna meja tako potek pred obstoječim lesenim objektom.
- Dostopna cesta po parceli št. 263 k.o. Rakičan do parcele št. 50 (po novem 47) se je ukinila. Dostop do te parcele se je uredil preko parcele št. 42 (prej 45) kot podaljšek nove osrednje povezovalne ceste.
- Možnost povezave med osrednjo povezovalno cesto in Mladinsko ulico preko parcele št. 44 (po novem 42) je v grafiki nakazana s črtkano črto, v 27. členu besedila o dloka pa je dopisano, da je povezava možna, če se s tem strinja lastnik omenjen parcele in lastniki sosednjih parcel.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



Predlog

9. PRIPOMBA

V zvezi z umestitvijo TP na del parcele št. 130/1 oz. 129/1, k.o. Rakičan je lastnik predmetne parcele izrazil pomisleke v povezavi z negativnimi vplivi ter zmanjšano vrednostjo njegove nepremičnine zaradi neposredne bližine TP.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Pojasnjeno je bilo, da je takšna zahteva nosilca urejanja prostora iz smernic in da mora biti TP umeščena znotraj območja urejanja. Možni so manjši premiki in morda tudi selitev čez cesto na kmetijsko zemljišče, v kolikor bi se pri dejanski elektrifikaciji celotnega območja to izkazalo kot optimalna rešitev.

10. PRIPOMBA

Lastnica parcelne št. 273, k.o. Rakičan je na ponovni javni obravnavi pojasnila, da njena pripomba ni bila povsem upoštevana, saj je njena parcela (po novem zap. št. 51) v primerjavi s situacijo, ki je bila javno razgrnjena, sedaj za cca. 2 m ožja.

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

Tako predlagan zaris je nastal zato, da bi se sosednjima dvema parcelama (zap. št. 49 in 50) omogočila malenkost večja parcela. Končni dogovor je, da se parcelna meja premakne nazaj za 1 meter, posledično tudi na zahodni strani, tako da se ohrani še dodaten metriki pas njenega vrta na zahodnem delu parcele št. 272/3 k.o. Rakičan.



Predlog širše krajne parcele parcele št. 273/3

11.PRIPOMBA

Lastnik parcele št. 129/2, k.o. Rakičan je glede na precej spremenjeno parcelacijo v SV delu območja OPPN (zaradi pripombe št. 3) predlagal, da se njegovi dve gradbeni parceli (zap. št. 5 in 13 v dop. osnutku) zmanjšajo, tako da bi namesto dveh precej velikih dobili nekoliko manjše 3 parcele.

STALIŠČE DO PRIPOMBE: .

Glede na to, da predlog ne spreminja bistveno celotne ureditve območja, se na željo lastnika upošteva delitve dveh parcel na tri parcele.



Izrez iz dopolnjenega osnutka



Predlog

Pripravili: Mestna občina Murska Sobota, Oddelek za okolje in prostor ter načrtovalec prostorskega akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobote.