

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

**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), v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 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 SO 106 s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti.

Skladno z določbami 90. člena OPN je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno območje enote urejanja prostora SO 106 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, stavbe se locira ob ulične gradbene linije, največja dopustna etažnost je P+2, strehe so lahko v naklonu ali ravne, faktor zazidanosti je 0,4. 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, nepozidano območje v velikosti cca. 1,5 ha, ki ni v celoti komunalno opremljeno. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture. OPPN bo tako podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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

RAZLOGI ZA PONOVO JAVNO RAZGRNITEV AKTA

Na javni obravnavi, ki je potekala v času prve javne razgrnitve, dne 17.01.2018, so bile z strani nekaterih lastnikov podane pripombe oz. nestrinjanje z umestitvijo ceste, ki bi omogočila dostop do druge vrste hiš. Zato je pripravljavec skupaj z načrtovalcem skladno s podanimi predlogi iskal drugo možnost, ki bi bila skladna z urbanističnimi smernicami ter sprejemljiva za lastnike parcel znotraj območja urejanja z OPPN. Lastnika parcel 3117 in 3114, ki bi morala odstopiti del svoje parcele za umestitev ceste, sta k predlagani rešitvi podala načelno strinjanje.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

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

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

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

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

23.10.2016	Predstavnik lastnikov (g. Sašo Erak) poda pobudo za začetek postopka priprave OPPN
	Zbiranje ponudb
21.12.2016	Sklenitev pogodbe z izbranim načrtovalcem (Projektivni biro Lazar d.o.o.)
10.01.2017	Župan podpiše Sklep o začetku priprave OPPN
6.02.2017	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 4/17
1.02.2017	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN na spletni strani MOMS
➤ priprava osnutka SD ZN	
29.05.2017	Sestanek z lastniki zemljišč v veliki sejni dvorani MOMS
8.09.2017	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
18.10.2017	Načrtovalec posreduje na MOMS vse pridobljene smernice
19.10.2017	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-281/2017/4)
➤ 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
3.01.2018	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
5.01.2018	Načrtovalec preda MOMS dopolnjen osnutek akta
10.01.2018 -12.02.2018	Javna razgrnitev
17.01.2018	Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS
14., 16. in 17. 01.2019	Objava vabil na javno obravnavo v medijih (Murski val)
25.12.2019 -27.12.2019	PONOVA JAVNA RAZGRNITEV
4.12.2019	Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS
	Priprava stališč do pripomb
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	1. 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
	2. obravnava na seji Metnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

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

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

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

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev bo na javni obravnavi podal načrtovalec prostorskega akta Projektivni 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. 35409-281/2017/4, z dne 19.10.2017, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

SMERNICE K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku izdelave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bile zaprošene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP) kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Smernic niso podali ARSO ter T-2 d.o.o.. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni področni predpisi.

OBSEG GRADIVA ZA JAVNO RAZGRNITEV

TEKSTUALNI DEL:

1. Sklep z javnim naznanilom o ponovni javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106)
2. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje ob Sončni ulici (EUP SO 106)
3. Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta
4. Povzetek za javnost

GRAFIČNI DEL:

1. Pregledna situacija – izrez iz OPN v M 1:1000
2. Ureditvena situacija v M 1:500

Pripravili:

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