**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora SO 91

Številka: OPPN-11/20

Investitor: Odvetniška družba Vesenjak, o.p., d.o.o.
Ulica Vita Kraigherja 5v
2000 Maribor

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:

ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota

Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1661 A

Osebni žig in podpis:

LEON CIGÜT
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščeni arhitekt
ZAPS 1661 A

Datum: oktober 2020

OSNUTEK

KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

1 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
2 Namen in potreba po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta
3 Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve
4 Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo
5 Okvirni roki za izvedbo priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

OSNUTEK

## 1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora SO 91 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) zajema glede na Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16) (v nadaljnjem besedilu: OPN) celotno območje enote urejanja prostora SO 91 in del območja enote urejanja prostora PPM 13.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/2, 4107/1, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2 vse v k.o. 105 – Murska Sobota, skupne površine 51.302 m2 oziroma 5,13 ha.

(3) Območje OPPN se nahaja na zahodu mesta Murska Sobota, vzhodno ob naselju Černelavci, tik ob razbremenilnem kanalu za reko Ledavo. Trenutno na območju OPPN ni ničesar zgrajenega. Zemljišča se uporabljajo za kmetijsko dejavnost (obdelovalne površine).

(4) Območje OPPN je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot kmetijska zemljišča (95,7 %), in sicer kot njive in vrtovi (šifra rabe 1100), trajni travniki (šifra rabe 1300), zemljišče v zaraščanju (šifra rabe 1410), drevesa in grmičevja (šifra rabe 1500) ter kot stavbna zemljišča (4,3 %), in sicer kot pozidana in sorodna zemljišča (šifra rabe 3000). Glede na OPN je območje pretežni del opredeljeno kot površine drugih območij, z oznako podrobnejše namenske rabe BD, v severnem delu kot druge urejene zelene površine, z oznako podrobnejše namenske rabe ZD ter v osrednjem delu kot površine cest, z oznako podrobnejše namenske rabe PC.

| | Dejanska raba (MKGP, september 2020) | | | Podrobnejša namenska raba prostora (OPN) | | | Razlika |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Površina ($m^2$) | % | | Površina ($m^2$) | % | % |
| Kmetijska zemljišča | Njive in vrtovi (1100) | 43.812 | 85,4 | - | - | - | -85,4 |
| | Trajni travniki (1300) | 589 | 1,1 | - | - | - | -1,1 |
| | Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410) | 1.322 | 2,6 | - | - | - | -2,6 |
| | Drevesa in grmičevja (1500) | 3.388 | 6,6 | - | - | - | -6,6 |
| Stavbna zemljišča | Pozidana in sorodna zemljišča (3000) | 2.191 | 4,3 | Površine drugih območij (BD) | 43.447 | 84,7 | +95,7 |
| | | | | Druge urejene zelene površine (ZD) | 5.153 | 10,0 | |
| | | | | Površine cest (PC) | 2.702 | 5,3 | |
| Skupaj | | 51.302 | 100 | | 51.302 | 100 | |

*Preglednica: Bilanca namenske in dejanske rabe na območju OPPN*

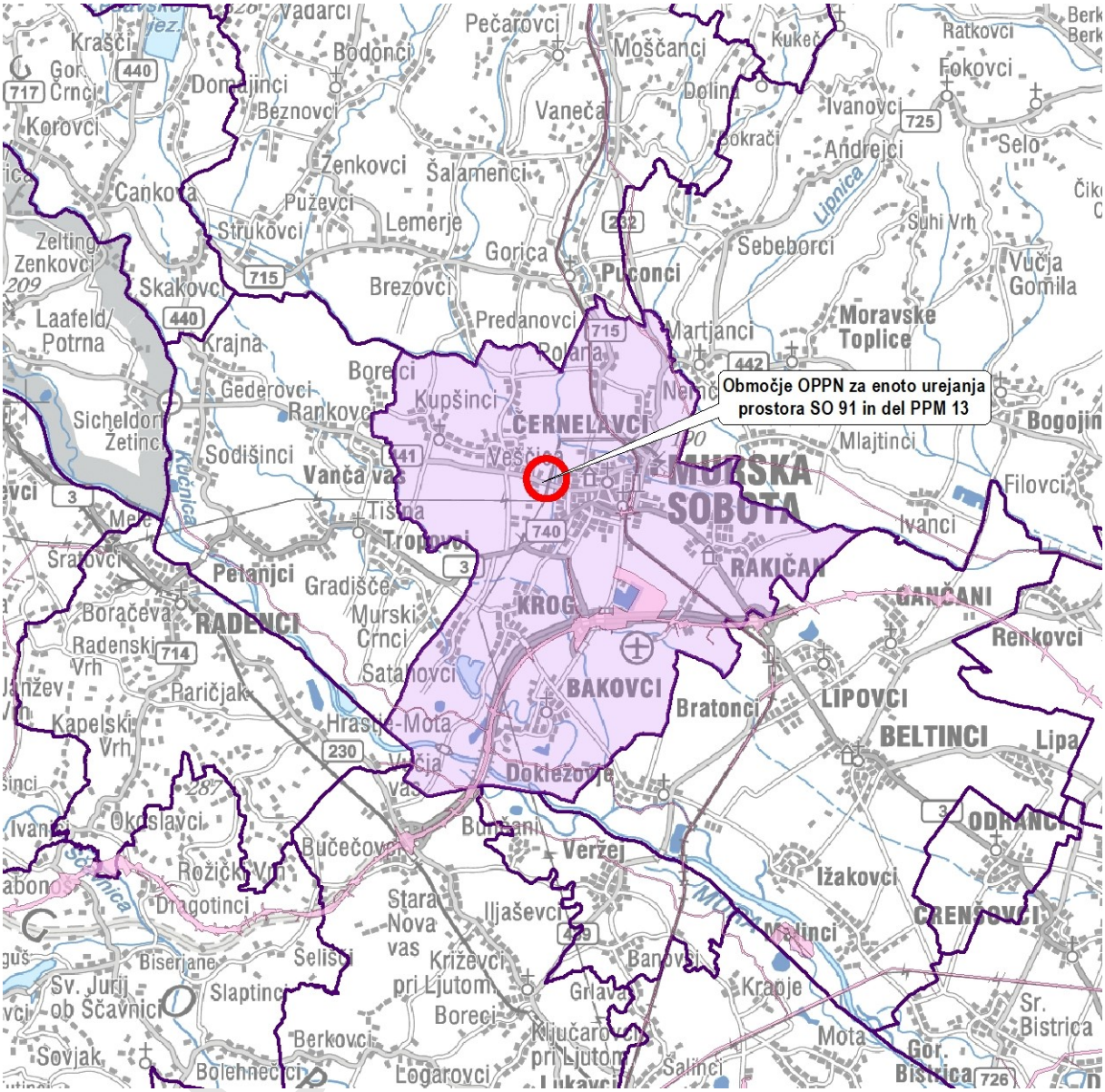
(5) Iz bilance namenske in dejanske rabe je razvidno, da so zemljišča na območju OPPN po dejanski rabi pretežno kmetijska zemljišča (95,7 %) oziroma obdelovalne njivske površine, po namenski rabi pa v celoti stavbna zemljišča. Pretežni del območja enote urejanja prostora SO 91 je namenjen širitvi in razvoju trgovske ter podobne dejavnosti, manjši oziroma severni del pa ureditvi zelenega pasu. Območje enote urejanja prostora PPM 13 je namenjeno nadaljni gradnji zahodne obvozne ceste mesta Murska Sobota.

(6) Območje OPPN se delno nahaja znotraj ožjega zaščitnega vodovarstvenega pasu – cona II. Vodnega zajetja Fazanerija, določenega na podlagi občinskega odloka Odlok o zavarovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00). Celotno območje OPPN leži znotraj območja,

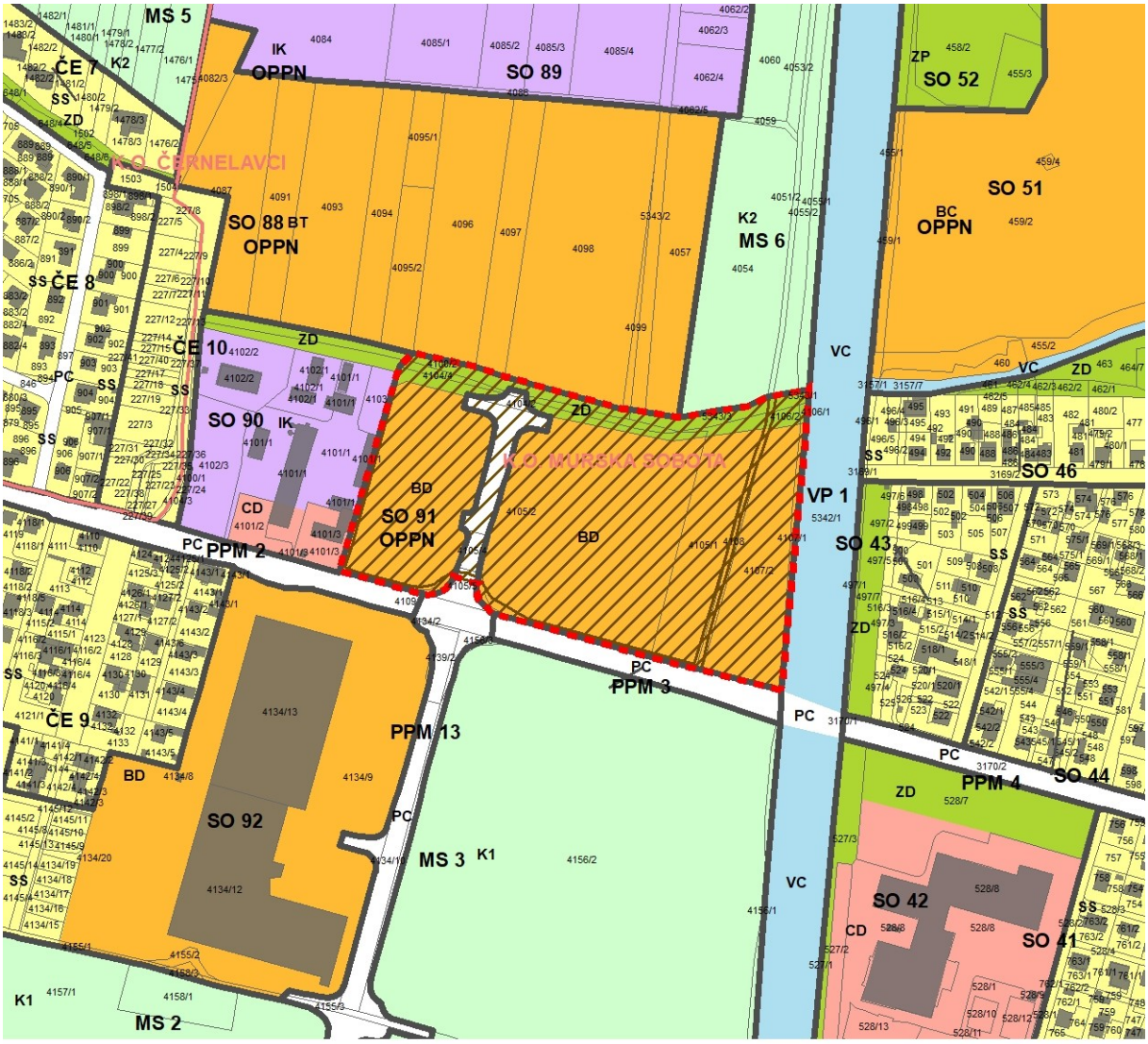
kjer veljajo omejitve za potrebe obrambe Vojašnice Murska Sobota in območja Berek, kjer je načrtovana nova vojašnica. Območje OPPN se še nahaja znotraj vplivnega območja javnega letališča Rakičan v radiju 10 km.

(7) Na območju OPPN in v neposredni bližini je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura. Na južni strani poteka regionalna cesta II. reda R2-441 v smeri Murska Sobota-Gederovci, s katere je preko krožnega križišča zagotovljen dostop do območja OPPN, na vzhodni strani, proti razbremenilnemu kanalu pa še dostopna cesta do kmetijskih površin v bližini, ki pa ni zavedena v kategorizaciji občinskih cest. Na območju OPPN je predvidena gradnja dela zahodne obvozne ceste mesta Murska Sobota. Čez vzhodnejši del območja OPPN potekata 110 kV daljnovoda v lasti Elektra Maribor, d.d.. Tik ob območju OPPN je zgrajena še kanalizacija, vodovod, plinovod in komunikacije.

OSNUTEK




*Prikaz lege območja OPPN na širšem območju v merilu 1 : 150000*




Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020); Občinski prostorski načrt Mestne Občine M. Sobota (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16);
Vir podatkov: Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, september 2020)

**Legenda**

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

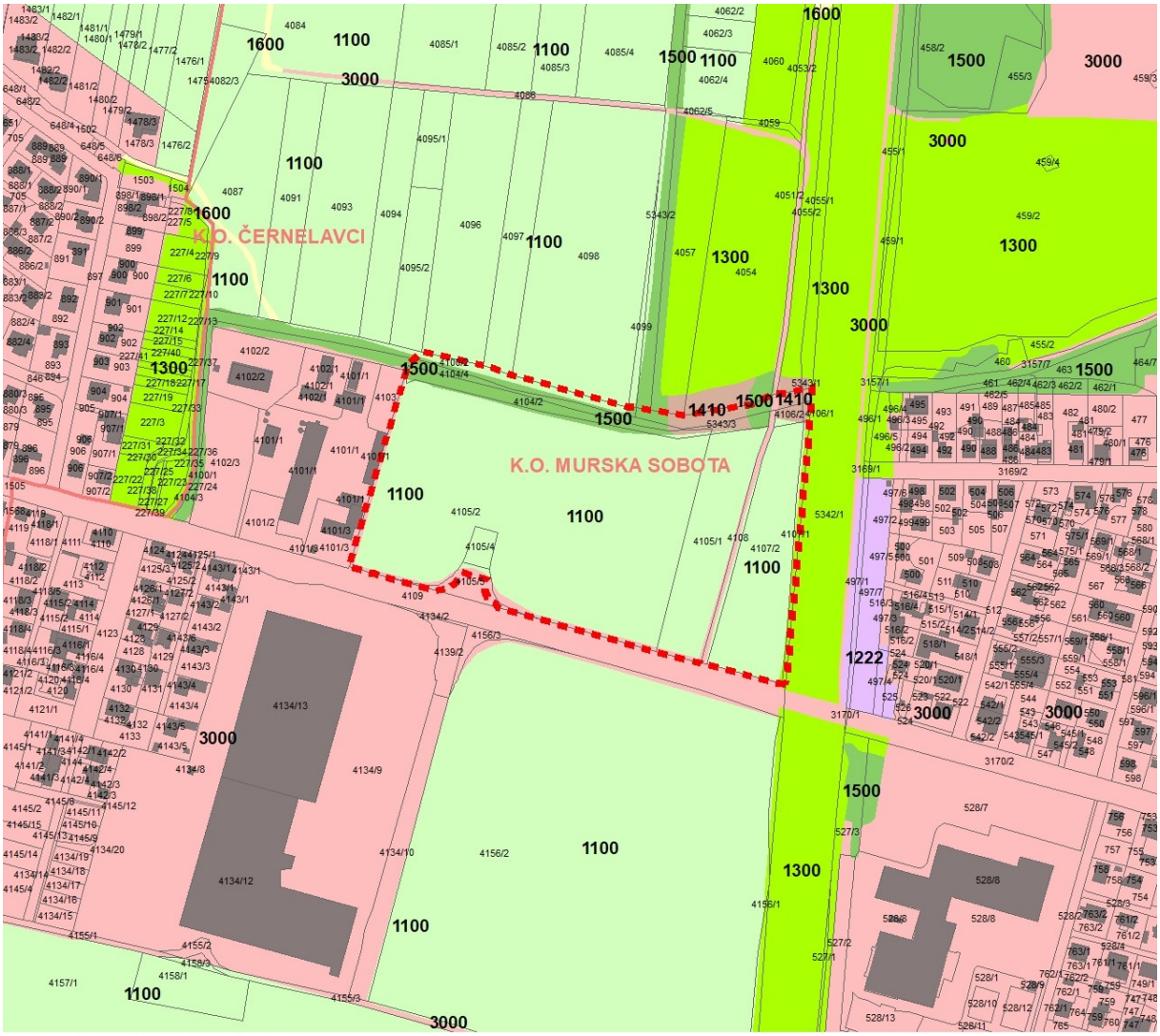
Meje enote urejanja prostora
- meja območja enote urejanja prostora

Razlika med osnovno dejansko in namensko rabo
- razlika v kmetijskih zemljiščih

Podrobnejša namenska raba prostora

| | |
|---|---|
| SS | Stanovanjske površine |
| CD | Druga območja centralnih dejavnosti |
| IK | Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo |
| BD | Površine drugih območij |
| ZP | Parki |
| ZD | Druge urejene zelene površine |
| PC | Površine cest |
| K1 | Najboljša kmetijska zemljišča |
| K2 | Druga kmetijska zemljišča |
| VC | Celinske vode |

*Prikaz namenske rabe na območju OPPN na izseku iz kartografskega dela OPN v merilu 1 : 5000*




Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020)
Vir podatkov: Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, september 2020)

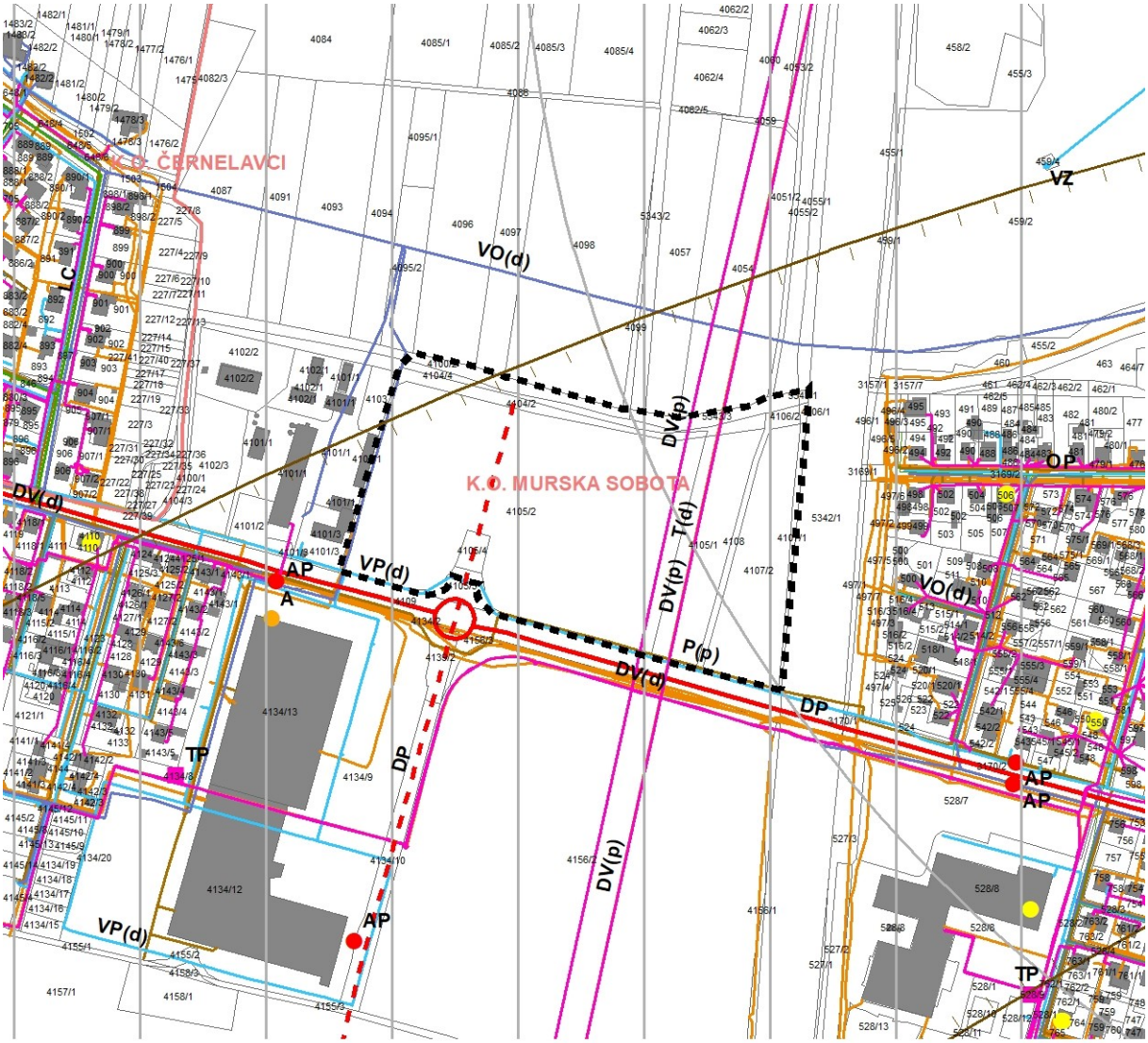
**Legenda**

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč

- njive in vrtovi (1100)
- ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (1222)
- trajni travnik (1300)
- kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
- drevesa in grmičevja (1500)
- neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
- pozidano in sorodno zemljišče (3000)

*Prikaz dejanske rabe na območju OPPN v merilu 1 : 5000*




Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020)
Vir podatkov: Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (GURS, september 2020); Avtobusna postajališča, Enotni daljinar, marec 2017; Območja omejitev za potrebe obrambe, MORS, Direktorat za logistiko, maj 2013; Strokovne podlage za vključitev "Zahodne obvoznice Murska Sobota" v OPN, Lineal d.o.o., junij 2009

**Legenda**

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Gospodarska javna infrastruktura

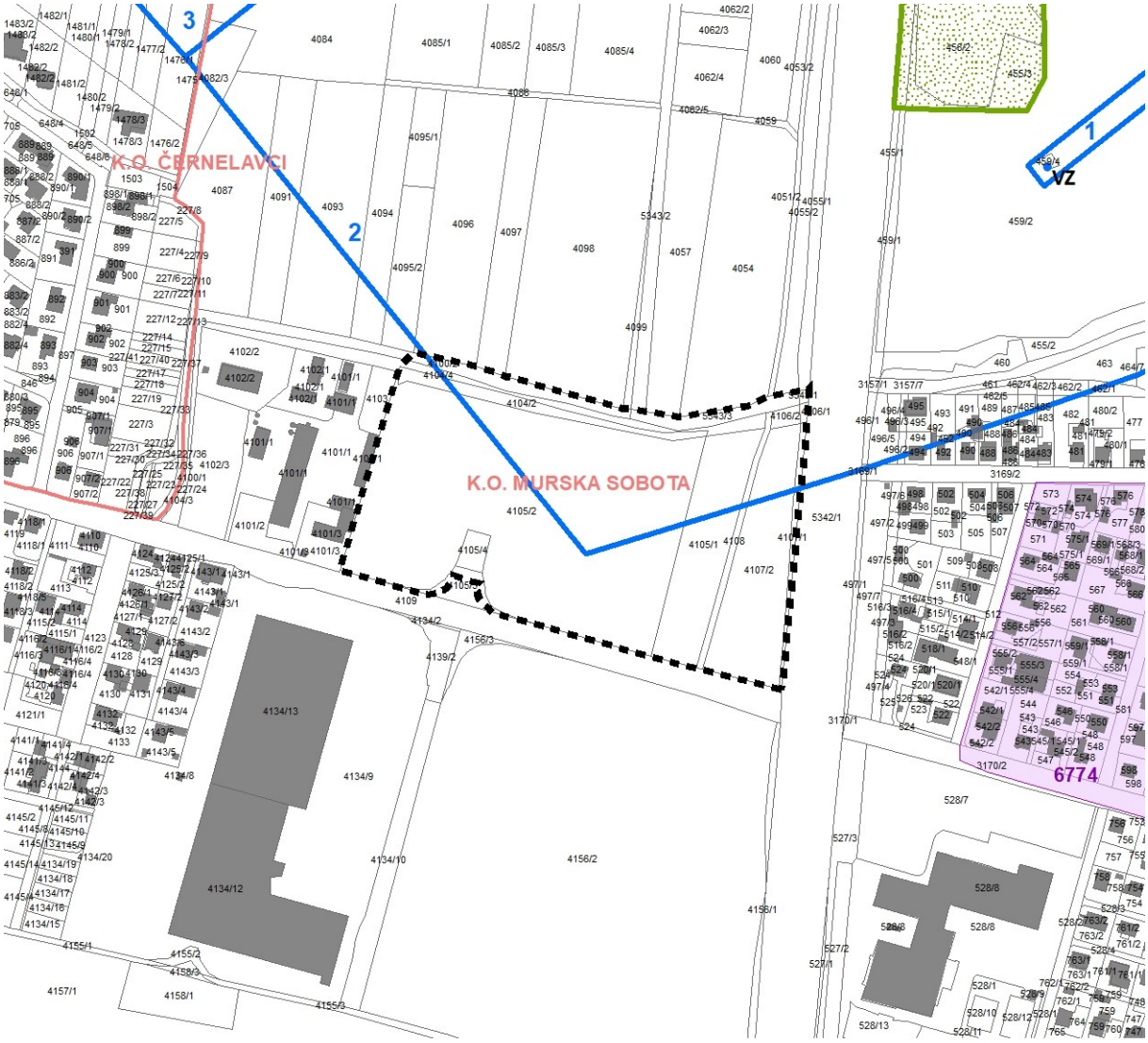
obstoječe / predvideno

- ostale državne ceste (DP)
- lokalne ceste (LC)
- kolesarske in druge poti (OP)
- avtobusno postajališče (AP)

obstoječe / predvideno

- transformatorska postaja (TP)
- elektroenergetski vodi (DV(d/p))
- cevovodi za pitno vodo (VP(p/d))
- plinovodi (P(p/d))
- cevovodi za odpadno vodo (VO(d))
- objekti za potrebe komunikacij (A-antena)
- komunikacijski vodi (T(d))
- zbiralnice ločenih frakcij
- območja omejitev za potrebe obrambe
- letališče

*Prikaz gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN v merilu 1 : 5000*




Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, oktober 2020)
Vir podatkov: Vodovarstvena območja, določena na podlagi občinskih odlokov, DRSV, eVode, oktober 2019; Zavarovana območja, ARSO, marec 2012; Območja in objekti kulturne dediščine, Pravni režimi varstva KD (eVRD), Register nepremične KD (RKd), Ministrstvo za kulturo, september 2020

**Legenda**

- območje obdelave OPPN
- meja katastrske občine iz geodetskih evidenc
- zemljiški kataster
- kataster stavb

Območja varstvenih režimov kulturne dediščine

- območja in objekti kulturne dediščine

Vodovarstvena območja

- vodovarstveno območje (1, 2, 3)
- vodno zajetje (VZ)

Območja varstva naravnih vrednot in ohranjanja biotske raznovrstnosti

- zavarovano območje

*Prikaz varstvenih režimov na območju OPPN v merilu 1 : 5000*

## 2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Z OPPN se bodo v skladu z OPN določili prostorski izvedbeni pogoji za umestitev trgovskih in drugih stavb ter gradbenih inženirskih objektov na parcelah št. 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/2, 4107/1, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2 vse v k.o. 105 – Murska Sobota.

(2) OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

(3) Potrebo po pripravi OPPN je izkazala Odvetniška družba Vesenjak, o.p., d.o.o.

## 3 KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

(1) Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb namenjenih trgovskim, poslovnim, gostinskim in podobnim dejavnostim s pripadajočimi parkirišči,
- gradnja kraka zahodne obvozne ceste mesta Murska Sobota,
- gradnja dostopne ceste,
- gradnja priključkov na prometno, kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje ter ostalih gradbenih inženirskih objektov pod pogoji in zahtevami posameznega upravljavca,
- izvedba traktorske poti za dostop do severno ležečih njivskih površin z dostopne ceste.

(2) Načrtovane objekte in površine se bo oblikovalo ter umeščalo v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki bo omogočal fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa bo zagotavljal utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(3) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap bo odvisna od izkazanega interesa investitorjev. Za vsako etapo bo treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

OSNUTEK

*Prikaz nameravane rešitve prostorske ureditve*

## 4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

(1) Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so:
- gradnja dela zahodne obvozne ceste,
- gradnja dostopne ceste,
- gradnja cestnih priključkov,
- gradnja in priključitve na javno vodovodno omrežje,
- gradnja in priključitve na javno kanalizacijsko omrežje,
- zagotovitev ustreznega odvodnjavanja padavinskih odpadnih voda s strešin in utrjenih površin,
- gradnja in priključitve na elektroenergetsko omrežje,
- gradnja in priključitve na plinovodno omrežje,
- gradnja in priključitve na komunikacijsko omrežje.

(2) Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju OPPN niso predvidene oziroma niso potrebne.

## 5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

Roki za izvedbo priprave OPPN so naslednji:

- sprejem in objava sklepa o pripravi OPPN v uradnem glasilu,
- javna objava sklepa o pripravi OPPN skupaj z izhodišči za pripravo OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja, da v 30 dneh podajo konkretne smernice ter poziv nosilcem urejanja, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da sočasno podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.
- pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v 21 dneh,
- izdelava osnutka OPPN v 7 dneh,
- javna objava osnutka OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
- dopolnitev osnutka OPPN v 7 dneh in javna objava v prostorskem informacijskem sistemu ter javna razgrnitev najmanj 30 dni (med javno razgrnitvijo se zagotovi javno obravnavo razgrnjenega gradiva),
- priprava stališč do pripomb in predlogov javnosti v 3 dneh od njihove pridobitve,
- javna objava stališč do pripomb in predlogov javnosti v prostorskem informacijskem sistemu,
- izdelava predloga OPPN v 15 dneh,
- javna objava predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu in poziv nosilcem urejanja prostora, da v 30 dneh podajo mnenje,
- priprava usklajenega predloga OPPN v 7 dneh,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN ministrstvu, da v 30 dneh potrdi predlog s sklepom,
- javna objava potrjenega predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- sprejem in objava odloka o OPPN v uradnem glasilu,
- javna objava veljavnega OPPN v prostorskem informacijskem sistemu s strani ministrstva,
- predaja kompletiranih izvodov OPPN v 7 dneh.

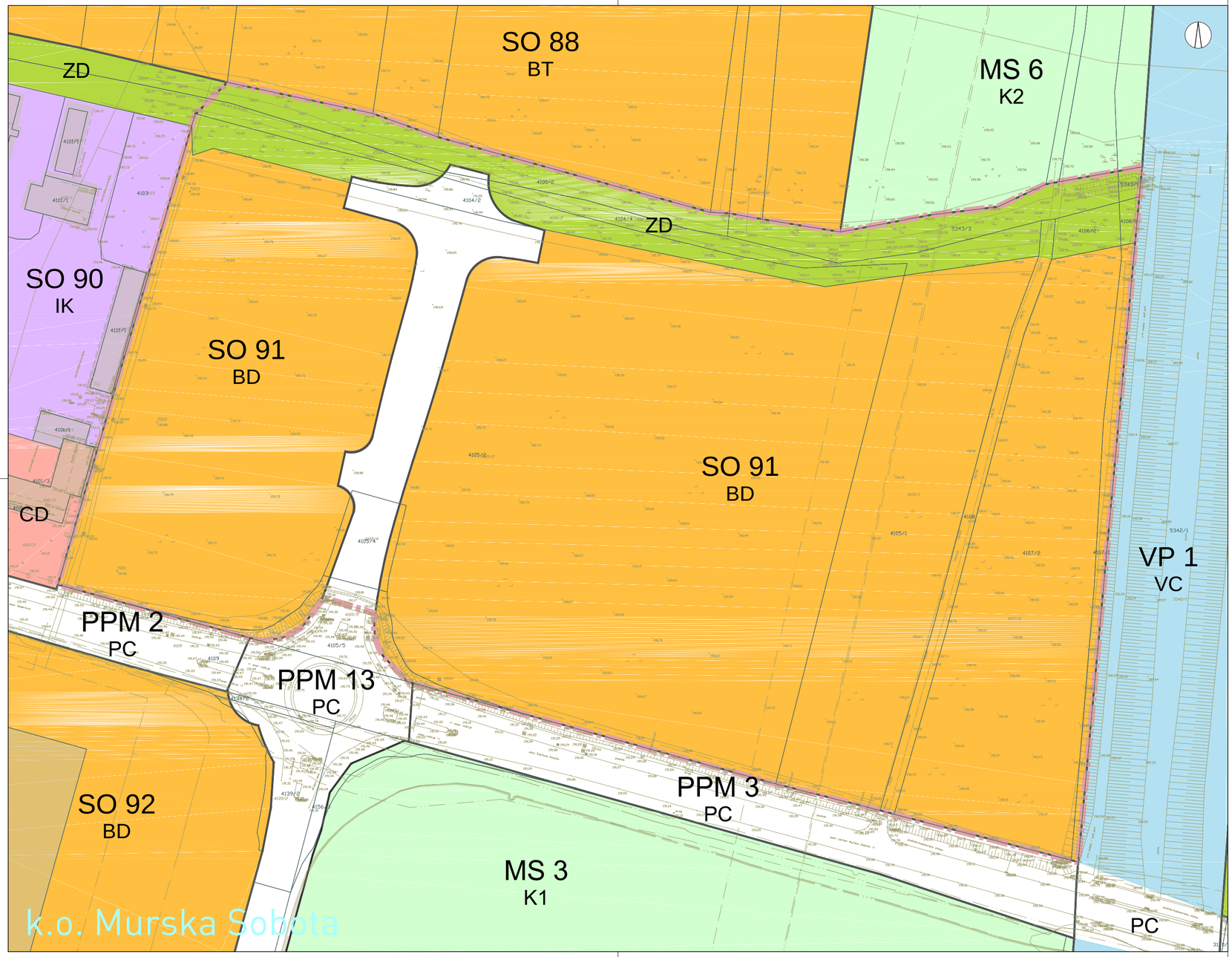
OSNUTEK

ZEU

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta v merilu 1 : 1000
2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000
3 Zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000

OSNUTEK




LEGENDA

- katastrski načrt
- kataster stavb
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja enote urejanja prostora
- IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- CD – druga območja centralnih dejavnosti
- BT – površine za turizem
- BD – površine drugih območij
- ZD – druge urejene zelene površine
- PC – površine cest
- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- K2 – druga kmetijska zemljišča
- VC – celinske vode

OSNUTEK

ZEU

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Investitor: Odvetniška družba Vesenjak, o.p., d.o.o. Ulica Vita Kraigherja 5v, 2000 Maribor | | | Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661 A | | |
| Pripravljavec: Mestna občina Murska Sobota Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota | | | Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič, univ. dipl. geog. Polona Majcan, mag. inž. arh. urb. | | |
| Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora SO 91 | | | Grafični načrt: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta | | |
| Številka: OPPN-11/20 | Identifikacijska številka: / | Datum: oktober 2020 | Merilo: 1 : 1000 | Datum geodet. načrta: avgust 2020 | Številka lista: 1 |

LEGENDA

- katastrski načrt
- kataster stavb
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta

OSNUTEK

ZEU

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Investitor: Odvetniška družba Vesenjak, o.p., d.o.o. Ulica Vita Kraigherja 5v, 2000 Maribor | | | Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661 A | | |
| Pripravljavec: Mestna občina Murska Sobota Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota | | | Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič, univ. dipl. geog. Polona Majcan, mag. inž. arh. urb. | | |
| Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora SO 91 | | | Grafični načrt: Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | | |
| Številka: OPPN-11/20 | Identifikacijska številka: / | Datum: oktober 2020 | Merilo: 1 : 1000 | Datum geodet. načrta: avgust 2020 | Številka lista: 2 |

LEGENDA

- katastrski načrt
- kataster stavb
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- stavba
- pohodna površina
- povozna površina
- gramozirana površina
- zelena površina
- dostop do parcele

OSNUTEK

ZEU

ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.
Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija
Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Investitor: Odvetniška družba Vesenjak, o.p., d.o.o. Ulica Vita Kraigherja 5v, 2000 Maribor | | | Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661 A | | |
| Pripravljavec: Mestna občina Murska Sobota Kardoševa ulica 2, 9000 Murska Sobota | | | Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič, univ. dipl. geog. Polona Majcan, mag. inž. arh. urb. | | |
| Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora SO 91 | | | Grafični načrt: Zazidalna oziroma ureditvena situacija | | |
| Številka: OPPN-11/20 | Identifikacijska številka: / | Datum: oktober 2020 | Merilo: 1 : 1000 | Datum geodet. načrta: avgust 2020 | Številka lista: 3 |