

Mestna občina
MURSKA SOBOTA



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

- STALIŠČA DO PRIPOMB-

V Murski Soboti, januar 2020

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

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

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

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

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

1. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

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

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

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

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



Ureditvena situacija – prva javna razgrnitev, januar 2018



Ureditvena situacija – ponovna javna razgrnitev, november 2019



Dopolnjena ureditvena situacija – predlog, januar 2020

2. PRIPOMBA:

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

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

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se delno upošteva.

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

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

3. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

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

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

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

4. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

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

5. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se ne upošteva.

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

6. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

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

7. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

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

8. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se upošteva.

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

9. PRIPOMBA:

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE: Pripomba se ne upošteva.

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

10. PRIPOMBA

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

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

11. PRIPOMBA

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

STALIŠČE DO PRIPOMBE:

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