

Dopolnjen osnutek Odloka o OPPN za stanovanjsko območje KR 2 "Za Ogradi" v Krogu

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

PРАВNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) 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 (v nadaljevanju SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava predmetni prostorski akt, opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje spada po določilih 35. člena OPN v enoto urejanja prostora KR 2 s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine.

Skladno z določbami 90. člena OPN je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno enoto urejanja prostora KR 2 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 dopoljenega osnutka odloka usklajene z OPN.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Območje urejanja s predmetnim OPPN-jem predstavlja precej veliko zaokroženo območje nepozidanih stavbnih zemljišč na vzhodnem robu naselja Krog v velikosti cca 4,15 m². Predmetna zemljišča so bila v prostorskem planu v namenski rabi prostora določena kot stavbna že spred sprejemom OPN. Občinski prostorski načrt predpisuje, da je za območje enote urejanja prostora KR 2 potrebno izdelati podrobnejši prostorski akt OPPN.

Na pobudo Krajevne skupnosti Krog je Mestna občina pristopila k izdelavi OPPN, ki bo predstavljal podlago za izvedbo komunalne opreme znotraj območja ter za pridobitev gradbenih dovoljenj za graditev stanovanjskih objektov znotraj bodoče stanovanjske soseske.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

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

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravlavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je 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:

25.08.2019	KS Krog na MOMS podala pobudo za izdelavo OPPN.
24.09.2019	Priprava projektne naloge ter izvedba javnega naročila
27.11.2019	Z izbranim načrtovalcem (ZEU d.o.o. Murska Sobota) podpisana pogodba
	Načrtovalec pripravi idejno zasnovno območja v variantnih rešitvah ter osnutek izhodišč
28.09.2020 9.10.2020	Seznanitev javnosti o možnosti podaje predlogov in pripomb na izhodišča
30.09.2020	Uvodno srečanje z lastniki, predstavitev osnutka izhodišč
5.02.2021	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 16/21)
10.02.2021	Pridobljena ID št. prostorskega akta (izda MOP)
	➤ priprava osnutka OPPN
11.02.2021	Načrtovalec pripravi gradivo in poda vlogo za pridobivanje konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti vplivov plana na okolje
1.06.2021	Načrtovalec poda vlogo na MOP za odločitev o potrebnosti izdelave CPVO
11.10.2021	Prejem odločbe MOP o nepotrebnosti izvedbe CPVO (št. 35409-56/2021-2550-6)
	➤ priprava dopoljenega osnutka OPPN
29.12.2021	Načrtovalec pripravi gradivo in poda vloga za pridobitev prvih mnenj
8.03.2022	MOMS na zahtevo Elektro MB naroči strokovno podlago za EE omrežje
21.03.2022	Prejem SP za ureditev EE omrežja na območju OPPN
24.03.2022	Objava Sklepa o JR in JOB OPPN na spletni strani
28.03.2022 28.04.2022	Javna razgrnitev
13.04.2022	Javna obravnava, Vaško kulturni dom Krog
	Priprava stališč do pripomb iz javne razgrnitve
	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
	➤ priprava predloga OPPN
	Načrtovalec pripravi predlog prostorskega akta ter poda vlog za pridobitev drugih mnenj (končnih mnenj) nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
	➤ Sprejem usklajenega predloga OPPN na Mestnem svetu
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	2. obravnava na seji mestnega sveta
	Objava odloka o OPPN v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

OPIS ZASNOVE

Območje predmetnega OPPN obsega naslednje parcele: 2153, 2154, 2161, 2163, 2168, 2169, 2180, 2176, 2458, 2457, 2456, 2455, 2454, 2453, 2452, 2451, 2450, 2448, 2447, 2446, 2445, 2444, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2639, 2638, 2641, 2640, 2642, 2643, 2184, 2183, 2182, 2181, vse k.o. Krog.

S predmetnim prostorskim aktom se načrtuje zasnova nove stanovanjske soseske z 44 parcelami za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb, v delu območja lahko tudi dvojčkov.

Načrtovalec je v začetni fazi pripravil dve variantni rešitvi. Varianta, ki je predstavljena v razgrnjenem gradivu, je bila izbrana ob upoštevanju pridobljenih informacij in želja lastnikov znotraj območja, ki so jih izrazili v fazi priprave izhodišč za pripravo OPPN.

Velikost gradbenih parcel je različna (najmanjša meri 514 m², največja pa 1569 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 pravil prostorskega načrtovanja in splošnih urbanističnih smernic. V največji možni meri je upoštevano tudi obstoječe parcelno stanje, predvsem pri načrtovanju površin cest, tako da le te v veliki meri potekajo po zemljiških parcelah, ki so že v lasti Mestne občine Murska Sobota.

Z zapisanimi prostorsko izvedbenimi pogoji so postavljeni robni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov. Oblikovanje objektov je lahko precej svobodno, objekti ne smejo biti podkleteni, so lahko etažnosti P+1 ali P+M, umestitev objektov mora upoštevati obcestno in stransko gradbeno linijo, faktor zazidanosti parcele pa je lahko do največ 0,4.

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev bo na javni obravnavi podal predstavnik načrtovalca prostorskega akta ZEU d.o.o. iz Murske Sobotice.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdalo odločbo št. 35409-56/2021-2550-6, z dne 11.10.2021, 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 najprej zaprosene konkretne smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora (NUP), nato pa prva mnenja k osnutku prostorskega akta kot je določeno v sklepu o začetku priprave tega akta.

Prvega mnenja do faze priprave dopolnjenega osnutka ni podal le Telekom. Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic oziroma mnenj, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec smiselno upoštevati vse področne predpise. V razgrnjenem gradivu so smiselno upoštevane usmeritve oziroma zahteve iz vseh prejetih mnenj nosilcev urejanja prostora.

OBSEG GRADIVA ZA JAVNO RAZGRNITEV

TEKSTUALNI DEL:

1. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR 2 "Za ogradi" v Krogu
2. Obrazložitev postopka priprave (Mestna uprava MOMS)
3. Javno naznanilo o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje KR 2 "Za ogradi" v Krogu
4. Spremljajoče gradivo (le v digitalni obliki):
 - Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
 - Izhodišča za pripravo prostorskega akta
 - Prikaz stanja prostora

- Strokovne podlage
- Smernice in prva mnenja nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost

GRAFIČNI DEL:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN
2. Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija
5. Prikaz priključevanja na GJI
6. Prikaz ureditev za obrambo ter varstvo pred naravnimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
7. Prikaz nove parcelacije

Pripravili:

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