

Predlog sklepa o izdaji soglasja za parcelacijo v okviru odstopanj od določil prostorskega akta na območju naselja Pušča

PRAVNA PODLAGA

Območje predlagane parcelacije se nahaja v strnjenem naselju Pušča in je po Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (SD OPN 1) (Uradni list RS, št. 54/16 in 67/16), opredeljeno kot stavbno zemljišče. Območje se nahaja v enoti urejanja prostora PU1 z oznakami podrobnejše namenske rabe SS (površine za stanovanja).

Za območje naselja Pušča je v veljavi izvedbeni prostorski akt Odlok o ureditvenem načrtu za območje dela naselja Černelavci – ulici Pušča in Kranjčeva (zaselek Pušča), (Uradni list RS, št. 79/1997 z dne 15.11.1997).

V 20. členu določbe odloka dovoljujejo odstopanja od predvidenih prostorskih ureditev in umeščanj objektov. Vendar pa ta akt izjemoma vsebuje tudi določilo v 21. členu, da so odstopanja od predvidenih ureditev možna le v primeru predhodno izdelanih strokovnih podlag in na podlagi ustreznega sklepa organa, ki je ureditveni načrt sprejel. Ureditveni načrt je na 34. seji dne 25. novembra 1997 sprejel Mestni svet Mestne občine Murska Sobota. Zato ta isti organ lahko sprejme sklep o odstopanjih.

RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM SKLEPA

Prostorski izvedbeni akt Odlok o ureditvenem načrtu za območje dela naselja Černelavci – ulici Pušča in Kranjčeva (zaselek Pušča) je bil sprejet pred približno šestindvajsetimi leti. Mestna občina je lastnica parcel in je na podlagi tega sprejetega akta že takrat izvedla parcelacijo. V nadaljnjih letih občina gradnje predvidenih stanovanjskih objektov ni izvedla. Danes je nekaj individualnih stanovanjskih objektov zgrajenih ne glede na obstoječo parcelacijo.

Odlok v 5. členu dovoljuje, da se funkcija posamezne cone lahko spremeni pod pogojem, da se s spremembo ne povečajo škodljivi vplivi na okolje oziroma ne presegajo predpisane mejne vrednosti prvotno predvidene funkcije.

S ciljem, da se območje novozgrajenih objektov in bodočih stanovanjskih objektov uredi tako z gradbenimi dovoljenji kot lastniško, se predlaga drugačna parcelacija od predvidene v ureditvenem načrtu.

Odstopanja od določb odloka so dovoljena v 20. in 21. členu odloka. Vendar brez posebnih strokovnih podlag in ustreznega sklepa organa, ki je akt sprejel, se drugačna parcelacija, kot je predvidena v prostorskem aktu, ne more izvesti. Zaradi tega tudi ni bilo možno pridobiti gradbena dovoljenja za že zgrajene in nove stanovanjske objekte.

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota s sprejetjem tega sklepa ne spreminja predmetnega prostorskega akta, ampak sprejema strinjanje z odstopanji od določil odloka.

Mestna občina bo lahko tako izvedla novo parcelacijo v okviru odstopanj na parcelah 1272, 1263/1, 1263/3, 1263/4, 1263/5, 1263/6, 1263/7, 1263/8, 1263/9, 1263/10, 1263/12 vse k.o. 111 Černelavci in parcele prodala. Lastniki pa si bodo lahko uredili projektno tehnično dokumentacijo in pridobili gradbena dovoljenja.

Za izvedbo parcelacije po odstopanjih od določil prostorskega akta na območju naselja Pušča, je izdelana posebna strokovna podlaga št. U12-23MS; februar 2023,, izdelana pri Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobotne.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sam sklep ne predstavlja nobene finančne obremenitve za proračun občine. Na podlagi sprejetega sklepa, se bo lahko izvedla parcelacija v okviru odstopanj od prostorskega akta in bo mestna občina lahko izvedla postopek prodaje parcel.

Mestna občina je lastnica vseh zgoraj navedenih parcel in ima planirano prodajo teh nepremičnin v Načrtu razpolaganj z nepremičnim premoženjem občine v letu 2023 v okviru predloga Proračuna za leto 2023.

DRUGA SOGLASJA K STROKOVNIM PODLAGAM

Na podlagi predpisov Geodetske uprave RS, se na predloge novih parcelacijskih načrtov, ki jih izdelajo pooblašteni geodeti, morajo pridobiti soglasja občin, katere potrdijo, da je nova parcelacija stavbnih zemljišč v skladu z občinskim prostorskim aktom. Tako bo lahko dovoljena nova delitev parcel v skladu z dovoljenimi odstopanji od določil prostorskega akta.

Lastniki obstoječih objektov in investitorji novogradenj si bodo na projektno dokumentacijo morali pridobiti vsa soglasja pristojnih organov in organizacij pred izdajo gradbenih dovoljenj.

Mestnemu svetu Mestne občine Murska Sobota predlagamo, da obravnava predlog sklepa in ga sprejme.

Pripravil:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota

PRILOGE:

- predlog sklepa in obrazložitev,
- kopija Odloka o ureditvenem načrtu za območje dela naselja Černelavci – ulici Pušča in Kranjčeva (zaselek Pušča), (Uradni list RS, št. 79/1997) z označenim 21.členom,
- kopija iz grafičnega dela Odloka o ureditvenem načrtu za območje dela naselja Černelavci – ulici Pušča in Kranjčeva (zaselek Pušča),(Uradni list RS, št. 79/1997), ARHITEKTONSKA SITUACIJA in PARCELACIJA - OBMOČJE F – predvidena stanovanjska zazidava – sever,
- letalski posnetek s katastrom
- posebna strokovna podlaga z grafiko in obrazložitvijo