

## **PРАВNA 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 ter v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-2, Uradni list RS, 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 (SD OPN1) (Uradni list RS št. 54/2016, 67/2016). V njem je območje, ki ga podrobneje obravnava OPPN, opredeljeno kot stavbno.

Območje spada v enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) SO 99, s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Skladno z določili OPN je za EUP SO 99 predvidena izdelava OPPN. Usmeritve, ki so zapisane v 90. členu OPN, je potrebno pri izdelavi OPPN dosledno upoštevati. Omogočena bo gradnja soseske namenjene centralnim dejavnostim in stanovanjem s pripadajočimi ureditvami zunanjih površin ter prometne in komunalne infrastrukture

## **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, precej veliko nepozidano območje, ki ni komunalno opremljeno. OPPN bo tako podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnjo objektov.

Vse parcele znotraj obravnavanega območja OPPN so trenutno njivske površine. Same parcele komunalno niso opremljene, javni komunalni vodi potekajo na severnem robu obravnavanega območja – v sklopu Kološeve in Kroške ulice, ki omejuje območje na severnem in zahodnem robu. Na vzhodnem robu je območje omejeno s Tomšičevo ulico, ki je ena glavnih vpadnic v mesto Murska Sobota z južne strani (z obvoznice in avtoceste). Na južnem delu obravnavanega območja so njivske površine, ki so s prostorskim načrtom (OPN) prav tako predvidene za pozidavo, vendar pa niso vključene v območje obdelave.

Območje urejanja z OPPN zajema severni del EUP SO 99 in predstavlja nepozidana stavbna zemljišča med Ulico Jožefa Benka in podaljškom Tomšičeve ulice v Murski Soboti. Območje OPPN obsega 2,4 ha in zajema naslednje parcele: 2932/16, 2932/17, 2932/18, 2932/19, 2932/20, 2933/6, 2933/8, 2933/9, 3196/2 vse k.o. Murska Sobota.

Lastniki parcel znotraj območja urejanja z OPPN so podali pisno pobudo s predlogom pozidave za pričetek postopka izdelave OPPN. V območju obdelave so samo parcele za katere se je izkazala investicijska namera s konkretnimi predlogi za gradnjo objektov.

## **FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotovi pobudnik in investitor.

## **PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA**

Pripravljavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je po pooblastilu lastnikov parcel podjetje Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobotice.

## POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

7.12.2017	pooblaščenec Projektivni biro Lazar d.o.o. podal pobudo z ureditveno situacijo za začetek postopka priprave OPPN
26.1.2018	Župan sprejme Sklep o začetku priprave OPPN
16.2.2018	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 9/18
16.2.2018	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN na spletni strani MOMS
<b>➤ priprava osnutka OPPN</b>	
2.3.2018	MOMS prejme od načrtovalca osnutek akta (usklajen s pripombami MOMS)
26.3.2018	Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni)
23.4.2018	MOMS izda smernice
6.4.2018	MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-142/2018/4 z dne 5.4.2018)
18.5.2018	Načrtovalec posreduje na MOMS vse pridobljene smernice
<b>➤ priprava dopoljnega osnutka OPPN</b>	
22.6.2018	Župan sprejme sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi OPPN
29.6.2018	Objava Sklepa o JR in JOB OPPN v Uradnem listu RS, št. 44/18
29.6.2018	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
4.7.2018	Načrtovalec preda MOMS dopolnjen osnutek akta
6.7.2018	Objava dopoljnega osnutka OPPN na spletni strani MOMS
6.7.2018 - 6.8.2018	<b>Javna razgrnitev - gradivo na MOMS, pisarna MČ</b>
11.7.2018	<b>Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS</b>
9., 10. in 11.7.2018	Objava vabil na javno obravnavo v medijih
	Priprava stališč do pripomb
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	I. obravnava na seji Mestnega sveta in sprejem stališč
	Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine in na oglasni deski MOMS
<b>➤ priprava predloga OPPN</b>	
	Načrtovalec preda MOMS predlog akta
	Vloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora
	Morebitna usklajevanja z nosilci urejanja prostora
<b>➤ Sprejem usklajenega predloga OPPN na Mestnem svetu</b>	
	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
	II. obravnava na seji Mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

## OPIS ZASNOVE

Zasnova ureditve predmetnega območja je skladna z določili 90. člena OPN, kjer je določeno, da so v enoti urejanja SO99 zemljišča namenjena za mešano gradnjo s centralnimi dejavnostmi in stanovanji. Delež centralnih dejavnosti mora biti 40 %, locirani pa morajo biti pretežno ob Tomšičevi ulici. Na zahodni strani območja enote je možna gradnja individualnih stanovanjskih hiš, vendar naj bo odstotek individualne gradnje do 30 %, ostalo so mešane stanovanjske in centralne dejavnosti.

V skladu z določili OPN je s predmetnim osnutkom OPPN, znotraj obravnavanega območja, predvidena umestitev novih objektov namenjenih mešani vsebini s centralnimi dejavnostmi, gradnji večstanovanjskih objektov in enodružinskih stanovanjskih hiš, ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev (enostavni objekti, manipulativne površine ipd.). OPPN bo predvidel urbanistično arhitektonsko zasnovo stavb ter vse prostorsko izvedbene pogoje za gradnjo. Z novo parcelacijo bodo določene parcele za gradnjo ter ulične povezave s pločniki in kolesarskimi povezavami.

S predmetnim osnutkom je na vzhodni strani območja predvidena umestitev večjega objekta oz. niza objektov, ki bo namenjen centralnim dejavnostim (trgovina, storitvene dejavnosti, mirna poslovna in obrtna dejavnost. V centralnem delu območja se predvideva gradnja večstanovanjskih objektov (vrstne hiše, stanovanjski dvojčki,...). Na zahodnem robu območja pa se predvideva gradnja individualnih stanovanjskih hiš.

V sklopu urejanja obravnavanega območja je predvidena izvedba vse komunalne infrastrukture potrebne za funkcioniranje območja. Izvedla se bo razširitev javnih komunalnih vodov s priključitvijo na obstoječe vode. Priključevanje na komunalno infrastrukturo bo načrtovano v skladu s pogoji iz smernic posameznih nosilcev urejanja prostora.

### **CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE**

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-142/2018/4 z dne 5.4.2018, 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 zaprosene smernice vseh pristojnih služb oz. nosilcev urejanja prostora (NUP) kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Svoje smernice so podali skoraj vsi nosilci urejanja prostora. Smernic niso podali RS MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo 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 javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za severni del EUP SO 99
2. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za severni del EUP SO 99
3. Obrazložitev Mestne uprave MOMS – postopki izdelave akta
4. Obrazložitev prostorskega načrtovalca – povzetek za javnost

#### **GRAFIČNI DEL:**

1. Izrez iz OPN
2. Območje OPPN z obstoječo parcelacijo v M 1:1000
3. Načrt nove parcelacije v M 1:1000
4. Ureditvena situacija v M 1:1000

Pripravili:

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