

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti

## OBRAZLOŽITEV MESTNE UPRAVE

### PRAVNA PODLAGA

Postopek izdelave in sprejemanja predmetnega akta poteka na podlagi Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZureP-3) 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 zemljišče. Območje spada po določilih 35. člena SD OPN1 v enoto urejanja prostora SO 91 s podrobnejšo namensko rabo BD – površine drugih območij ter v manjšem delu kot ZD – druge urejene zelene površine. V območje urejanja pa sega tudi enota PPM 13, z namensko rabo prostora PC – površine cest, ki predstavlja zaključni, severni del načrtovane zahodne obvoznice mesta Murska Sobota.

Skladno z določbami 90. člena SD OPN1 je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno območje enote urejanja prostora SO 91 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene za trgovske dejavnosti, oblikovanje območja in objektov je svobodno, višine stavb do P + 3, poudari se oblikovanje zelenih površin. Upošteva se faktor zazidanosti 0,6. Enota SO 91 je delno v vodovarstvenem pasu vodnega zajetja Fazanerija, zato je potrebno upoštevati Pravilnik o kriterijih za določitev vodovarstveni območij (Uradni list RS, št. 61/06) in občinski Odlok o varovanju vodnih virov Črnske meje, Krog in Fazanerija (Uradni list RS, št. 34/00).

### RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM AKTA TER OCENA STANJA

Lastnik oziroma investitor je na Mestno občino Murska Sobota podal namero za gradnjo. Na predmetnem območju je skladno z 90. členom OPN potrebno izdelati OPPN. Sprejet OPPN bo podlaga za gradnjo trgovskega centra ter drugih stavb skladno z namensko rabo prostora s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture in zelenimi površinami. Zemljišča znotraj območja OPPN so trenutno še v kmetijski rabi (njive).

### FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Finančna sredstva za izdelavo predmetnega prostorskega izvedbenega akta zagotavljata podjetji GPR inženiring d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana in SVETOVANJE-CONSULTING, Darinka Mravljak s.p., Št. Janž pri Radljah 110, 2360 Radlje ob Dravi.

### PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

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

22. 4. 2020	Pobuda lastnikov/investitorjev za izdelavo OPPN
9. 11. 2020 – 23. 11.2020	Sodelovanje javnosti pri pripravi izhodišč OPPN
5. 12. 2020	Objava Sklepa o začetku priprave OPPN ter potrditev izhodišč, Uradni list RS, št. 189/20

8. 1. 2021	Pridobitev ID številke 2211
<b>➤ priprava osnutka OPPN</b>	
11. 1. 2021	Vloga za pridobivanje konkretnih smernic NUP in mnenj o verjetnih vplivih na okolje
15. 3. 2021	Vloga na MOP za odločitev o potrebnosti izdelave CPVO
30. 3. 2021	Odločba MOP o nepotrebnosti izvedbe CPVO (št. 35409-48/2021-2550-5)
3. 5. 2021	Usklajevalni sestanek z DRSI
21. 6. 2021	Vloga za pridobitev prvih mnenj
<b>➤ priprava dopolnjenega osnutka OPPN</b>	
23. 8. 2021	Sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi OPPN
23. 8. 2021	Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS
26. 8. 2021 - 27. 9. 2021	Javna razgrnitev
8. 9. 2021	Javna obravnava, velika sejna dvorana MOMS
<b>➤ priprava predloga OPPN</b>	
2. 11. 2021	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
4. 11. 2021	I. obravnava na seji mestnega sveta
8. 11. 2021	Vloga za pridobitev končnih mnenj nosilcev urejanja prostora
<b>➤ Sprejem usklajenega predloga OPPN na mestnem svetu</b>	
26.1.2022	Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo
27. 1. 2022	II. obravnava na seji mestnega sveta
	Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS

## OPIS ZASNOVE

Območje urejanja z OPPN v skupni površini 5,13 ha obsega naslednje parcele ali dele parcel: 4104/4, 4105/1, 4105/2, 4105/4, 4105/5, 4108, 4107/1, 4107/2, 4106/1, 4106/2, 5343/1, 5343/3, 4104/2 in 4100/2, vse k.o. Murska Sobota.

S predvideno zasnovo območja se načrtuje umestitev nestanovanjskih stavb namenjenih trgovskim in drugim podobnim dejavnostim, ureditev pripadajočih zelenih površin ter gradnja potrebnih gradbeno inženirskih objektov. Z odlokom o OPPN se določajo robni pogoji za načrtovane ureditve, ki so zasnovani tako, da omogočajo fleksibilnost glede na potrebe investitorjev, ob hkratnem upoštevanju priporočil in usmeritev za preudarno prostorsko načrtovanje.

Natančnejša obrazložitev načrtovanih ureditev je v prilogi, ki jo je pripravil načrtovalec prostorskega akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotice.

## CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdalo odločbo št. 35409-48/2021-2550-5, z dne 30. 3. 2021, s katero je ugotovljeno, da izdelava celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna.

## SMERNICE IN MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

V postopku priprave predmetnega prostorskega izvedbenega akta so bili skladno s področno zakonodajo po pripravi izhodišč, kot je to določeno tudi v sklepu o začetku OPPN, vsi pristojni nosilci urejanja prostora zaproseni, da podajo konkretne smernice, kasneje pa še prva mnenja k osnutku prostorskega akta.

Prvega mnenja ni podal T-2, ostali nosilci urejanja prostora so k osnutku OPPN podali svoje prvo mnenje. Elektro Maribor ter Direkcija RS za infrastrukturo pa sta podali mnenje, ki hkrati šteje kot drugo (končno) mnenje.

Če nosilci urejanja prostora ne podajo smernic oziroma mnenj, se šteje, da jih nimajo, pri čemer pa mora pripravljavec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni področni predpisi.

Po prvi obravnavi na mestnem svetu je bilo gradivo, dne 8. 11. 2021, posredovano vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo drugo (končno) mnenje k predlogu predmetnega OPPN. Z izjemo MOP (Direktorata za prostor, graditev in stanovanja) ter Vodovoda sistema B, ki sta k predlogu podala negativno mnenje z usmeritvami oziroma zahtevami za ustrezno dopolnitev, so vsi ostali nosilci urejanja prostora podali pozitivno mnenje. Skladno z zahtevami MOP ter upravljavca vodovoda smo predlog OPPN smiselno dopolnili in uskladili predlog odloka z njihovimi zahtevami. Med drugim smo v gradivu dodali faznost gradnje objektov ob upoštevanju vodovarstvenega območja vodnega vira Fazanerija, ki delno v severnem delu posega v to območje obravnave v OPPN. MOP pa je zahteval, da se podrobneje podajo utemeljitve, kako so upoštevana pravila urejanja prostora, ki so zapisana v državni Uredbi o prostorskem redu Slovenije. To je posebej podano v prilogi k temu gradivu kot Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta.

Na dan priprave tega gradiva (13.1.2022) smo na naslov občine prejeli obe manjkajoči pozitivni mnenji.

#### **JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA**

Javna razgrnitev je bila izvedena v času od 26. 8. 2021 do 27. 9. 2021. Gradivo je bilo razgrnjeno v prostorih Mestne občine Murska Sobota ter objavljeno na spletni strani občine. Javna obravnava je potekala 8. 9. 2021. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb k dopolnjenemu osnutku prostorskega akta.

#### **I. OBRAVNAVA NA MESTNEM SVETU**

Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti je bil obravnavan na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo dne 2.11.2021, kjer je bil predlog odloka sprejet z nekaj pripombami oziroma predlogi, ki se nanašajo na lokacijo lopute na razbremenilnem kanalu v primeru visoke vode ter na odvodnjavanje odpadne (fekalne) kanalizacije iz novih predvidenih objektov.

Na 21. redni seji Mestnega sveta, dne 4. 11. 2021, smo v predstavitvi gradiva podali obrazložitev k pripombam, ki so bile izražene na seji odbora.

Za upravljanje z razbremenilnim kanalom je pristojna Direkcija RS za vode, ki je k predlogu predmetnega odloka podala pozitivno mnenje, iz katerega izhaja, da so predlagane rešitve ustrezne. Glede vprašanja lopute na razbremenilnem kanalu, so nam obrazložili, da se v primeru visoke vode v razbremenilnem kanalu načeloma odpira loputa, ki je locirana severneje in da visoka voda iz razbremenilnega kanala ne bo ogrožala območja novo načrtovanih objektov. Pripombe glede priključevanja načrtovanega območja na kanalizacijsko omrežje smo v sodelovanju z upravljavcem kanalizacijskega omrežja proučili in smiselno upoštevali pri pripravi predloga OPPN za II. obravnavo.

V nadaljevanju so v razpravi bile podane še nekatere dodatne pripombe oziroma predlogi (poleg pripomb glede priključevanja na kanalizacijsko omrežje), ki se nanašajo na:

- nabor dopustnih objektov glede na namen in
- prometno urejanje območja (določitev etapnosti oziroma rokov za izvedbo prometnih povezav ter določitev širine površin za pešce in kolesarje).

Predloženo gradivo je bilo v I. obravnavi sprejeto ob pogoju, da se predložene pripombe prouči in smiselno upošteva pri pripravi gradiva za II. obravnavo.

## SPREMEMBE BESEDILA ODLOKA DO II. OBRAVNAVE

V predlog odloka so bile med I. in II. obravnavo vnesene nekatere manjše spremembe oziroma dopolnitve na podlagi podanih pripomb na seji odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo in pripomb podanih na seji mestnega sveta. Nekaj dopolnitev oziroma popravkov je v predlog odloka vnesenih na podlagi zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so jih izrazili v svojih končnih mnenjih k predlogu odloka o OPPN.

### **- 10. člen (vrste objektov glede na namen)**

Dopustni objekti so v odloku zapisni skladno s šifrantom standardne klasifikacije razvrščanja objektov. Nabor dopustnih objektov je v predlogu odloka ustrezno zmanjšan skladno s podano pripombo. Črtani so silosi, iz skupine "drugih stavb, ki niso razvrščene drugje" so dopustne le nadstrešnice, iz skupine "vodni stopli in vodnjaki" so dopustne le vrtime, iz nabora so črtane čistilne naprave, iz skupine "elektrarne in drugi energetske objekti" so dopustni samo solarni toplotni in fotonapetostni sistemi na strehah stavb.

### **12. člen (ureditev in oblikovanje zunanjih površin ter zelenih površin)**

Na priporočilo Ministrstva za okolje in prostor so v predlogu odloka bolj natančno zapisani pogoji glede ureditev in oblikovanja zelenih površin (v okviru stavbnega zemljišča se mora zagotoviti vsaj 10% zelenih površin, zagotovitev ustreznega minimalnega števila dreves na parkiriščih, ohranitev zelenega pasu na severnem delu območja itd.).

### **16. člen (odvajanje in čiščenje odpadnih voda)**

Skladno s podano pripombo se je predlog odloka ustrezno dopolnil z določbo, da je pred priključitvijo območja OPPN na kanalizacijsko omrežje potrebno izvesti presojo vpliva predvidenih objektov na hidravlične razmere obstoječega kanalizacijskega omrežja ter da si mora investitor pred priključitvijo objekta pridobiti projektne pogoje in mnenje v skladu z gradbeno zakonodajo ter soglasje za priključitev na kanalizacijsko omrežje.

V zvezi s podano pripombo glede prometnega urejanja območja podajamo naslednjo obrazložitev:

V 35. členu predloga odloka o OPPN, ki določa etapnost izvedbe, je v drugem odstavku zapisano: *"Za vsako etapo je 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."* Natančneje se bodo časovni roki izgradnje infrastrukture za posamezne faze določili v programu opremljanja, ki ga je skladno s prostorsko zakonodajo potrebno izdelati po sprejemu OPPN. Program opremljanja se sprejema z odlokom na mestnem svetu.

15. člen predloga odloka, ki določa prometno urejanje znotraj območja OPPN, med drugim določa minimalne širine vozišča ter hodnika za pešce in kolesarje. Določba glede širine enostranskega hodnika za pešce in kolesarje je določena skladno s Pravilnikom o kolesarskih površinah, zapisana določba pa seveda dopušča tudi večjo širino kot 2,00 m, kar se bo detajlno določalo pri pripravi projektne dokumentacije.

## **POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI PRI PRIPRAVI ODLOKA**

Zaradi večje legitimnosti sprejetih splošnih aktov občine in vključitve občanov, njihovih organizacij, ter strokovne in druge javnosti v pripravo predlogov splošnih aktov občine, bo predlog odloka skladen:

- z določili Dodatnega protokola k evropski listini lokalne samouprave o pravici do sodelovanja pri vprašanih lokalne oblasti (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 2/2011),
- s Smernicami za sodelovanje s strokovno in z drugimi zainteresiranimi javnostmi, ki so sestavni del Resolucije o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/2009),
- z 10. členom Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06 – Uradno prečiščeno besedilo, 117/2006 – ZDavP-2, 23/2014, 50/2014, 19/15 – odl. US, 102/15 in 7/18)
- z 10. členom Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/2016), ki je bil objavljen na spletnih straneh MOMS, v katalogih informacij javnega značaja pa najpozneje sedem (7) dni pred sejo mestnega sveta, na kateri bo izvedena splošna razprava, s pozivom javnosti, da v roku tridesetih (30) dni na način, določen z objavo, sporoči morebitne pripombe in predloge.

Pripombe in predloge je v skladu s prejšnjim odstavkom možno podati na: mestna.obcina@murska-sobota.si. Predlog predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega Mestna občina Murska Sobota ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (6. točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja).

## **ZAKLJUČEK**

Mestnemu svetu predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti sprejme v II. obravnavi v predloženi obliki in vsebini.

## **OBSEG GRADIVA**

### TEKSTUALNI DEL:

1. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora SO 91 v Murski Soboti (z obrazložitvijo členov)

### GRAFIČNI DEL:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN
2. Ureditvena situacija
3. Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo

### PRILOGE:

1. Obrazložitev postopka priprave prostorskega akta
2. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
3. Elaborat ekonomike

Pripravili:

Oddelek za okolje in prostor, Mestna občina Murska Sobota ter izdelovalec akta ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobote.