

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU 2)

**OBRAZLOŽITEV
MESTNE UPRAVE**

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 po določilih 35. člena OPN v enoto urejanja prostora PU 2 s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti.

Skladno z določbami 90. člena OPN je potrebno pri izdelavi OPPN za predmetno območje EUP PU 2 upoštevati, da so površine znotraj predmetnega območja namenjene individualni stanovanjski gradnji, parcelacija mora biti pravokotna na dovozne ceste, stavbe se umešča v cestno gradbeno linijo, oblika objektov je poljubna, višina objektov do 2 etaži nad terenom, strehe v naklonu od 35° do 45°, kritina opečna. Isti člen OPN določa tudi, da se lahko pri izdelavi OPPN usmeritve iz OPN spremenijo brez poprejšnje spremembe OPN, v kolikor so le te dopustne oz. v skladu s prostorsko zakonodajo. Ugotavlja se, da so vsebine dopolnjenega osnutka odloka usklajene z OPN.

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, zaradi izkazanih potreb po širitvi zemljišč za gradnjo kot širitev naselja Pušča. OPN za to enoto urejanja prostora predpisuje OPPN, saj gre za novo, v večjem delu nepozidano območje v velikosti cca. 1,9 ha, ki ni komunalno opremljeno. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja stanovanjske soseske s pripadajočimi ureditvami gospodarske javne infrastrukture. OPPN bo tako podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Lastniki parcel znotraj območja urejanja z OPPN so različni. V dejanski rabi obravnavana zemljišča predstavljajo njivske oziroma travniške površine, v vzhodnem delu pa se nahaja 5 obstoječih objektov, ki so nastali še pred spremembo v stavbna zemljišča.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

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

PRIPRAVLJAVEC TER NAČRTOVALEC PROSTORSKEGA AKTA

Pripravljavec prostorskega akta je Mestna občina Murska Sobota.

Načrtovalec (izdelovalec) prostorskega akta je Projektivni biro Lazar d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota.

POSTOPEK IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA

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

| | |
|---|--|
| 21.12.2016 | Sklenitev pogodbe z izbranim načrtovalcem (Projektivni biro Lazar d.o.o.) |
| 11.1.2017 | Župan podpiše Sklep o začetku priprave OPPN |
| 27.1.2017 | Objava Sklepa o začetku priprave OPPN v Uradnem listu RS, št. 4/17 |
| 1.2.2017 | Objava Sklepa o začetku priprave OPPN na spletni strani MOMS |
| ➤ priprava osnutka akta | |
| 8.9.2017 | Vloga za pridobivanje smernic NUP ter vloga na MOP za odločitev o CPVO (zakonski rok 30 dni) |
| 18.10.2017 | Načrtovalec posreduje na MOMS vse pridobljene smernice |
| 9.1.2018 | MOMS prejme odločbo MOP o nepotrebnosti izvedbe postopka CPVO (št. 35409-286/2017/3) |
| ➤ priprava dopolnjenega osnutka akta | |
| 14.12.2017 | Župan sprejme sklep z javnim naznanilom o javni razgrnitvi in javni obravnavi OPPN |
| 22.12.2017 | Objava Sklepa o JR in JOB OPPN v Uradnem listu RS, št. 75/17 |
| 9.1.2018 | Objava Sklepa o JR in JOB na spletni strani MOMS |
| 12.1.2018 | Načrtovalec preda MOMS dopolnjen osnutek akta |
| 16.1.2018 - 16.2.2018 | Javna razgrnitev - gradivo na MOMS |
| 31.1.2018 | Javna obravnava, večnamenska dvorana v Pušči |
| ➤ priprava stališč do pripomb | |
| 16.4.2018 | Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo |
| 19.4.2018 | I. obravnava na 28. redni seji Mestnega sveta in sprejem stališč |
| | Javna objava stališč do pripomb na spletni strani občine in na oglasni deski MOMS |
| ➤ priprava predloga akta | |
| 18.7.2018 | Načrtovalec preda MOMS predlog akta |
| 18.7.2018 | Vloga za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora |
| 16.8.2018 | prejeta mnenja nosilcev urejanja prostora (rok 17.8.2018) |
| ➤ sprejem usklajenega predloga akta na Mestnem svetu | |
| | Obravnava na Odboru za urbanizem, urejanje prostora in gospodarsko infrastrukturo |
| | II. obravnava in sprejem na seji Mestnega sveta |
| | Objava odloka v Uradnem listu RS in na spletni strani MOMS |

OPIS ZASNOVE

Območje OPPN zajema naslednje parcele ali dele parcel: 1276, 1686/3, 1686/4, 1687, 1688, 1689/1, 1689/2, 1690, 1691, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1693/4, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1695/1, 1695/2, 1696/1, 1696/2, 1697/1, 1697/2, 1698/1, 1698/2, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1701/1, 1701/2, 1702/1 in 1702/2 vse k.o. Černelavci.

S predvideno urbanistično zasnovo območja se načrtuje nekaj več kot 20 novih parcel za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb ter ostalih spremljajočih objektov oziroma ureditev. Velikosti gradbenih parcel so različne, povprečna velikost je cca. 400 m². Oblikovanje gradbenih parcel je načrtovano z upoštevanjem obstoječe parcelacije, kjer je to možno ter želja, ki so jih izrazili posamezni lastniki zemljišč znotraj območja urejanja. Pri pripravi so upoštevane splošne urbanistične smernice, vendar je zaradi specifičnega prostora dopustna tudi drugačna parcelacija ter posledično drugačna umestitev objektov ter ureditev dostopov do druge vrste objektov (v kolikor bo izkazana potreba).

Oblikovanje objektov je lahko nekoliko bolj svobodno (oblika objektov je poljubna, strehe so lahko dvokapne, ravne ali njihova kombinacija, višinski gabarit največ P + 1 + M)

Natančnejšo obrazložitev načrtovanih ureditev je na javni obravnavi podal načrtovalec prostorskega akta Projektivni biro Lazar d.o.o. iz Murske Sobotne.

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je izdal odločbo št. 35409-286/2017/3, z dne 9.1.2017, 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 kot je bilo določeno v Sklepu o pričetku izdelave tega akta. Smernic niso podali ARSO 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.

PRIPOMBE PREJETE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN STALIŠČA

Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen na sedežu Mestne občine Murska Sobota ter v večnamenski dvorani v Pušči, in sicer v času med 16.01. 2018 in 16.02.2018. Javna obravnava je potekala 31. januarja 2018 v večnamenski dvorani v Pušči. V času javne razgrnitve ter na javni obravnavi je bilo podanih nekaj pripomb. Vse pripombe, pobude in vprašanja so skupaj s stališči bile podane h gradivu za I. obravnavo na seji Mestnega sveta in so bila s sklepom tudi sprejeta.

Stališča do pripomb so javno objavljena na spletni strani MOMS.

UPOŠTEVANJE SKLEPOV MESNEGA SVETA TER STALIŠČ ODBORA ZA URBANIZEM IN UREJANJE PROSTORA TER GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO

Na seji Odbora za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo, dne 16.4.2018, je bilo gradivo s sklepom soglasno sprejeto, sprejet pa je bil še dodatni sklep:

»Mestna uprava Mestne občine Murska Sobota posreduje predlog Odloka (tekstualni in grafični del) Upravni enoti Murska Sobota ter zaprosi za mnenje ali bodo na podlagi tako pripravljenega prostorskega akta izdali gradbena dovoljenja investitorjem. Predlaga se, da se grafični del dopolni z načrtom parcelacije.«

Predmetno gradivo je bilo obravnavano v I. obravnavi na 28. redni seji Mestnega sveta, dne 19.4.2018. S sklepom so bili odlok in stališča do pripomb sprejeti. Sprejet pa je bil še dodatni sklep:

»Pri pripravi predloga odloka za II. obravnavo bo predlagatelj proučil in smiselno upošteval podana stališča in pripombe iz razprave ter pristojnega odbora.«

Pri pripravi gradiva za II. obravnavo je občina upoštevala stališče svetnikov in odbora.

Vso gradivo, tekstualni in grafični del, se je 18.4.2018 z dopisom in stališčem odbora posredoval na naslov Upravne enote Murska Sobota. Na občini smo 30.4.2018 prejeli pisno pojasnilo Upravne enote MS, da sicer nimajo zakonske podlage za izdajo pisnega mnenja, so pa pripravljeni sodelovati. Tako se je po posvetu s predstavniki Upravne enote, arhitekta Lazarja in predstavniki občine dogovorilo, kako se gradivo naj korigira, da pri prihodnji izdaji gradbenih dovoljenj ne bo večjih zapletov.

V gradivu se je dopolnil načrt parcelacije tako, da je vsaka parcela vrisana posebej k vsakemu novo zasnovanemu objektu. V odloku pa je posebej zapisano, da so odstopanja tudi dopustna.

MNENJA K IZDELAVI PROSTORSKEGA AKTA

Po pripravi predloga prostorskega akta se je nosilce urejanja prostora naprosilo, da podajo svoja končna mnenja. Rok je bil trideset dni in je potekel 17.8.2018. Bila so prejeta vsa pozitivna mnenja.

OBSEG GRADIVA

TEKSTUALNI DEL:

- *Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Pušči (EUP PU2) – II. obravnava (z obrazložitvijo posameznih členov)*
- *Obrazložitev Mestne uprave MOMS - postopki priprave akta*
- *Obrazložitev prostorskega načrtovalca*

GRAFIČNI DEL:

- *Izsek iz grafičnega dela OPN*
- *Ureditvena situacija*

Pripravili:

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