



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 350-2/2013
Datum: 7. 3. 2013

Mestnemu svetu
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Predlog Sklepa o širitvi območja stavbnih zemljišč na delih parcel 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptuju ter na parcelah 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in 76. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07 in 1/09) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Sklepa o širitvi območja stavbnih zemljišč na delih parcel 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptuju ter na parcelah 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh.

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj

Priloge:
- predlog sklepa z obrazložitvijo
- grafični prikaz

Na podlagi 29. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 57/12 - ZPNačrt-B in 109/12 – ZPNačrt-C) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____ sprejel

SKLEP
o širitvi območja stavbnih zemljišč na delih parcel
235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptuj ter na parcelah 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o.
Mestni Vrh

1. člen

Ta sklep dopolnjuje uradne objave prostorskih planskih aktov:

- Družbeni plan občine Ptuj za obdobje 1986 – 1990 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/86, 28/86, 12/87, 28/90 – prečiščeno besedilo, 32/90 – popravek, 25/91, 12/93, 16/94),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986 – 1990 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjenega v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/97),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj ter za center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/02),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/04, 9/04 – popravek),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2007 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/08),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2009 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/13).

2. člen

Mestni svet Mestne občine Ptuj dopusti širitev stavbnih zemljišč na delih parcel št. 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptuj ter na parcelah 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh, ki so v veljavnih prostorskih planskih aktih opredeljeni kot najboljša kmetijska zemljišča. Širitev območja stavbnih zemljišč se dopusti na pobudo nosilcev kmetijskega gospodarstva, katerega sedež je na delih parcel številka 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptuj ter na parcelah 578, 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh.

3. člen

Širitev stavbnih zemljišč predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe kmetije s sedežem na delih parcel številka 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptujju ter na parcelah 578, 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh. Širitev stavbnih zemljišč za potrebe graditve treh ležečih silosov, hleva za plemensko živino, hleva za krave molznice in teleta s silosom ter asfaltiranih dovoznih poti do novih objektov je dopustna na dele parcel številka 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptujju ter na parcelah 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh. V širitev so zajeti tudi deli obstoječih kmetijskih objektov, ki segajo na kmetijsko zemljišče. Površina širitve stavbnih zemljišč znaša 4855 m², območje pa se nahaja ob že obstoječem stavbnem zemljišču kmetije (širitev proti vzhodu in jugu). Območje širitve stavbnih zemljišč je natančno razvidno iz grafične priloge k temu sklepu.

4. člen

Pogoji za predlagano širitev območja stavbnih zemljišč so izpolnjeni, saj:

- so objekti, zaradi gradnje katerih se dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč, namenjeni opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, storitvenih, obrtnih, turističnih ali športnih dejavnosti,
- širitev območja stavbnih zemljišč bistveno ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, razen v primerih, ko predvideni posegi niso v nasprotju s temi režimi,
- površina območja širitve stavbnih zemljišč ne presega 5000 m² površin in
- širitev območja stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

5. člen

Ta sklep o širitvi preneha veljati, če zainteresirani investitor v dveh letih od njegove objave ne pridobi gradbenega dovoljenja za gradnjo na območju širitve.

6. člen

Ta sklep se po preveritvi njegove skladnosti na pristojnih ministrstvih objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-2/2013

Datum:

Obrazložitev:

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 57/12 – ZPNačrt-B in 109/12 – ZPNačrt-C – v nadaljevanju: zakon) v 29. členu določa, da lahko občina najpozneje do 1. januarja 2015 izjemoma dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč zaradi gradnje posamičnih objektov, ki predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave, namenjene opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, storitvenih, obrtnih, turističnih ali športnih dejavnosti, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 29. člena.

Nosilca kmetijskega gospodarstva s sedežem na delih parcel št. 235/7 in 236/5, obe k.o. Nova vas pri Ptujju ter na parcelah 578, 579/2, 583/1 in 583/2, vse k.o. Mestni Vrh, sta podala pobudo, da se v skladu z določili 29. člena zakona za potrebe kmetije dopusti širitev območja stavbnih zemljišč na navedene parcele.

Pobudnika sta mlada prevzemnika kmetije in se ukvarjata s kmetijsko dejavnostjo, ki je njun edini vir dohodka. Na kmetiji se ukvarjajo z govedorejo, in sicer s prirejo mleka in mesa. Imajo skupno 100 GVŽ in obdelujejo preko 70 ha kmetijskih površin. Kmetija leži na območju z omejenimi dejavniki. Širitev območja stavbnih zemljišč je potrebna zaradi pomanjkanja skladiščnih površin za krmo za živali in preobremenitve obstoječega hleva. Širitev bi potekala v sklopu obstoječih objektov, s čimer se funkcionalno zaokroži območje kmetije. Zemljišče je potrebno zaradi graditve treh ležečih silosov v velikosti 40 m x 7,5 m vsak, hleva za plemensko živino v velikosti 40 m x 12 m, hleva za krave molznice in teleta s silosom v velikosti 50 m x 30 m in dovoznih poti do teh objektov. Hlev za plemensko živino in trije ležeči silosi bodo zgrajeni na vzhodnem delu območja širitve, hlev za krave molznice in teleta s silosom pa na južnem delu območja. V širitev bodo zajeti tudi deli obstoječih kmetijskih objektov, ki segajo na kmetijsko zemljišče. Površina potrebne širitve stavbnih zemljišč znaša 4855 m².

Obravnavano zemljišče je vključeno v postopek priprave in sprejema Občinskega prostorskega načrta (OPN) Mestne občine Ptuj, vendar bo s sklepom o širitvi območja stavbnih zemljišč kmetija hitreje prišla do potrebnih objektov. V postopku priprave in sprejema OPN se je do pobude pozitivno opredelilo ministrstvo, pristojno za varstvo kmetijskih zemljišč.

Pobudnik si je pridobil obrazložitev Kmetijske svetovalne službe o utemeljenosti predlagane širitve. Iz podatkov o načrtovanih kapacitetah hlevov je razvidno, da kapacitete ne bodo presegle praga za posege, za katere je potrebna presoja vplivov na okolje v skladu z Uredbo o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 78/06, 72/07, 32/09 in 95/11).

Predlog širitve območja stavbnih zemljišč izpolnjuje vse zahtevane pogoje iz 29. člena zakona, saj:

- so objekti, zaradi gradnje katerih se dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč, namenjeni opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, storitvenih, obrtnih, turističnih ali športnih dejavnosti,
- širitev območja stavbnih zemljišč bistveno ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, razen v primerih, ko predvideni posegi niso v nasprotju s temi režimi,
- površina območja širitve stavbnih zemljišč ne presega 5000 m² površin in
- širitev območja stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

Strateške usmeritve Mestne občine Ptuj so določene v osnutku OPN – strateški del in Integralnem razvojnem programu Mestne občine Ptuj (IRPMOP). Predmetna širitev območja stavbnih zemljišč je ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami, saj:

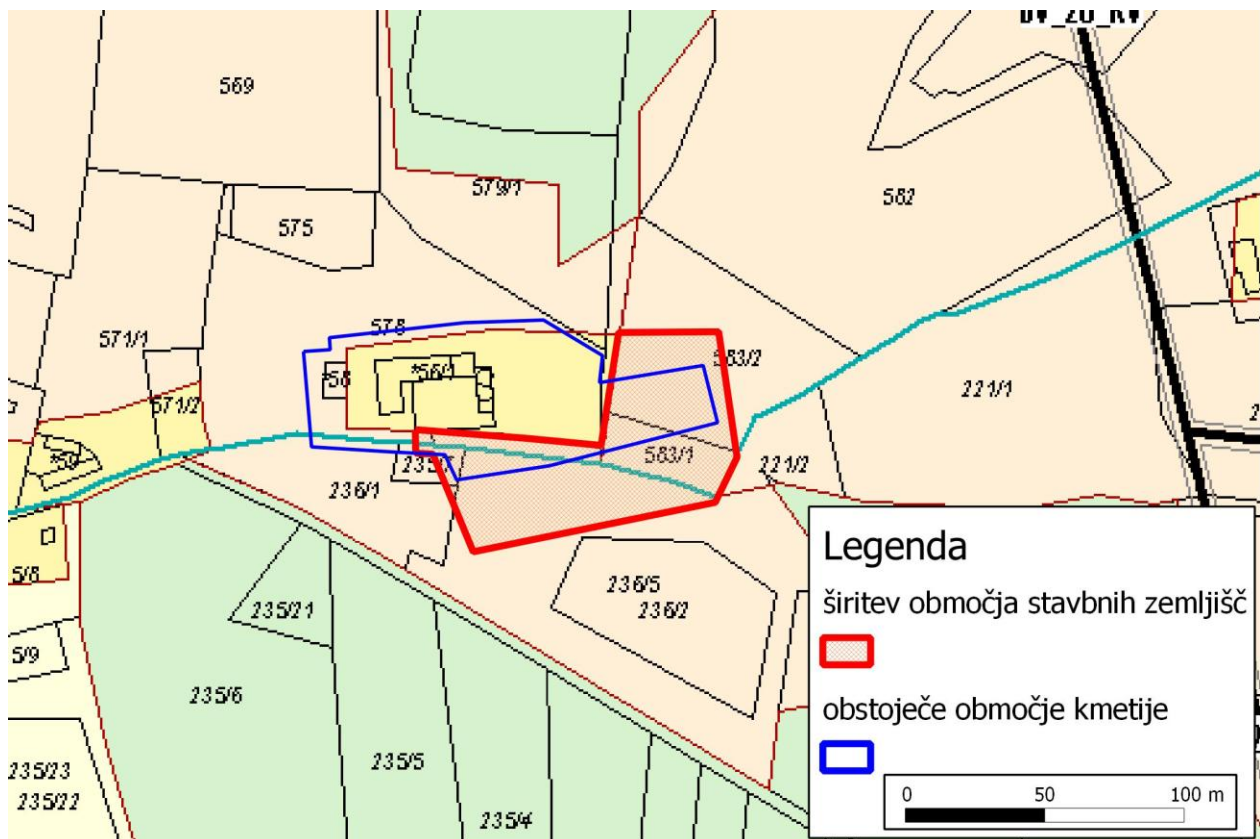
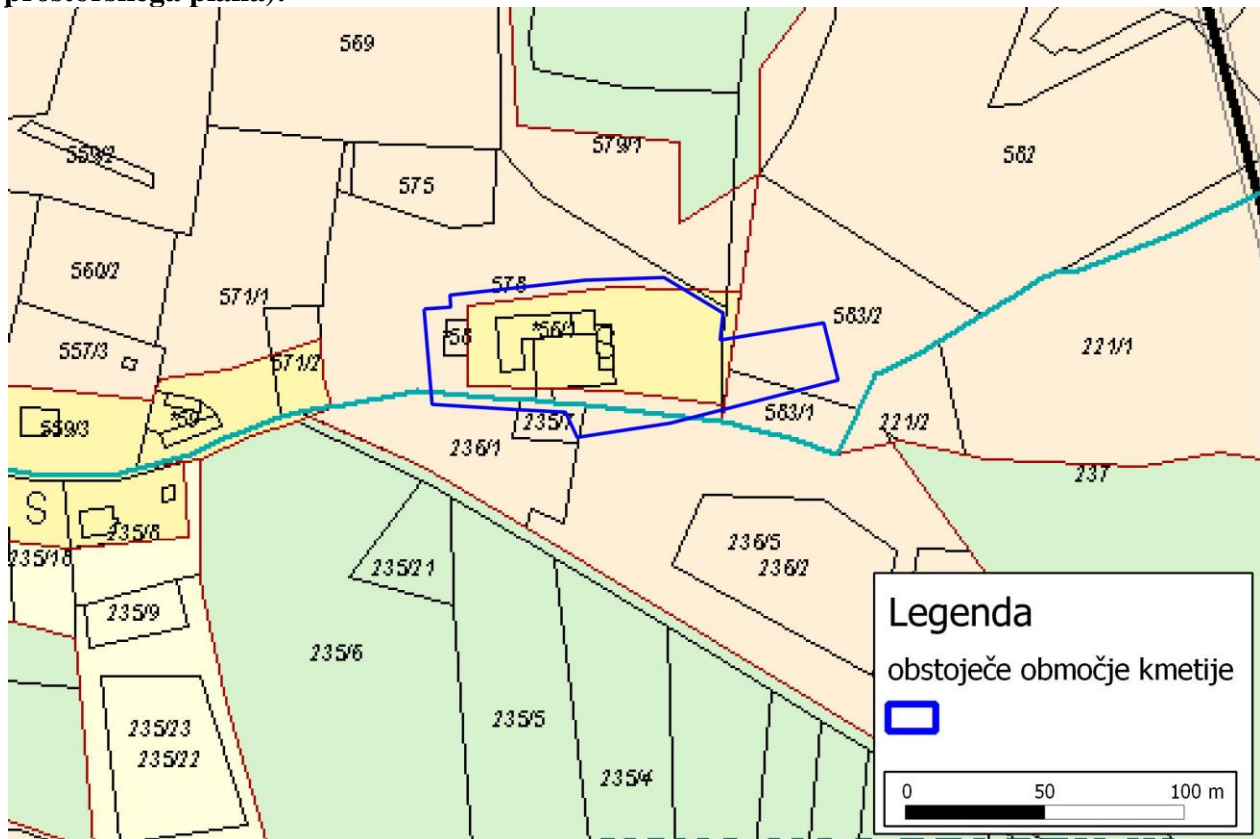
- ohranja razpršeno poselitev: razvoj dejavnosti na kmetiji ohranja poselitev območja in prispeva k ohranjanju videza kulturne krajine (povzeto iz strateškega dela OPN),
- so v strateškem delu OPN na območjih razpršene poselitve predvidene manjše širitve obstoječih dejavnosti avtohtonega značaja,
- širitev sledi cilju IRPMOP glede ohranjanja in razvoja osnovnih kmetijskih dejavnosti na podeželju (Program 5: razvoj podeželja).

Glede na zgoraj navedeno mestnemu svetu predlagam, da po obravnavi sprejme predlagani sklep.

Pripravil: mag. Dejan Zorec

Dr. Štefan ČELAN
župan Mestne občine Ptuj

Grafična priloga 1 (prikaz obstoječega območja kmetije in območja širitve na izseku iz prostorskega plana):



Grafična priloga 2 (prikaz obstoječega območja kmetije in območja širitve na digitalnem ortofoto posnetku):

