



OBČINA RADENCI
OBČINSKI SVET

Na podlagi 6.točke 50.člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 43.člen Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12 in 92/13) in 16. člena Statuta Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 2/11) je Občinski svet Občine Radenci na svoji ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP

o sprejetju stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta in okoljskega poročila Občine Radenci

1. člen

Sprejmejo se stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) in okoljskega poročila z dodatkom za varovana območja (v nadaljevanju OP) Občine Radenci.

2. člen

Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPN in OP Občine Radenci (v nadaljevanju: stališča) so preučili in pripravili: izdelovalec OPN in izdelovalec dela OP, ZEU d.o.o. iz Murske Sobote, ter Občina Radenci, z datumom julij 2015.

3. člen

Priloga tega sklepa so stališča. Sprejeta stališča se upošteva pri izdelavi predloga OPN za pridobitev drugega mnenja nosilcev urejanja prostora.

4. člen

Sklep o sprejetju stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPN in OP Občine Radenci bo objavljen na krajevno običajen način, v Informatorju Občine Radenci in na spletni strani Občine Radenci <http://www.radenci.si/>

5. člen

Ta sklep stopi v veljavo takoj.

Številka:
Datum:

Janez Rihtarič
Župan Občine Radenci

Priloga:

- stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega prostorskega načrta in okoljskega poročila z dodatkom za varovana območja Občine Radenci

OBČINA RADENCI



Občinski prostorski načrt Občine Radenci

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA IN OKOLJSKEGA POROČILA Z DODATKOM ZA VAROVANA OBMOČJA OBČINE RADENCI

Radenci, julij 2015

I. Uvod

V času od 1.6.2015 do vključno 1.7.2015 sta v prostorih Občine Radenci bila javno razgrnjena **Dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta občine Radenci** (v nadaljevanju OPN Radenci) in **Okoljsko poročilo za občinski prostorski načrt občine Radenci z dodatkom za varovana območja** (v nadaljevanju: OP). V času javne razgrnitve je bila 8.6.2015 v prostorih Hotela Radin organizirana tudi javna obravnava, kjer je bila javnosti s strani izdelovalcev predstavljena vsebina in potek izdelave omenjenega akta in strokovne podlage.

V času javne razgrnitve je imela javnost pravico vpogleda v razgrnjena dokumenta, na katera je lahko podajala pripombe oz. predloge. Na ta način je bilo **podanih 12 pripomb oz. predlogov na OPN Radenci. Pripomb na okoljsko poročilo ni bilo.** Na podlagi analize podanih pripomb oz. predlogov je bilo pripravljeno **»Stališče do pripomb iz javne razgrnitve«**, ki je predmet tega gradiva in ga je Občinski svet Občine Radenci potrdil.

II. Pripombe in predlogi iz javne razgrnitve

Pripomba 1

Prepis pripombe:

Naprošam za tako oblikovane pogoje gradnje na območju RA 2 v novem OPN, ki je v izdelavi, da bo v RA 2 možna izvedba pohodne mansarde za potrebe bivanja, sprememba naklona strehe na 40 stopinj in izvedba strešnih izidkov.

Za takšno dopolnitev je Občinski svet Občine Radenci na svoji 3. redni seji dne 01.02.1999 v skladu s statutom Občine Radenci že sprejel ustrezen sklep, ki pa ni bil ustrezno implementiran v takrat veljavnem OPN.

Dopolnitev OPN zahteva upravna enota za izdajo gradbenega dovoljenja.

Odgovor na pripombo 1:

Pogoji oblikovanja v Prostorsko ureditvenih pogojih (v nadaljevanju: PUP) za morfološko enoto Ra2 so bili predpisani zelo podrobno in sicer glede etaž, lege objektov, orientiranosti objektov. Zaradi PUP glede oblikovanja, so se le ti povzeli iz PUP z namenom ohranjanja urbanistične, arhitektonske zasnove morfološke enote Ra2. Določilo je namenjeno ohranjanju izgleda tega dela naselja. Za morfološko enoto za katero je določeno enotno oblikovanje, bi se s pričetkom spremenjenih oblikovalskih izhodišč spremenila zasnova EUP RA 2.

Pogled na naselje



Stališče na pripombo 1:

Zaradi ohranjanja podobe naselja, kjer so objekti oblikovani po PUP-u se predlog za spremembo prostorsko izvedbenih pogojev (v nadaljevanju: PIP) ne sprejme.

Pripomba 2

Prepis pripombe 2:

Podajam pripombo v zvezi z razglasitvijo o spremembi namembnosti na parcelni številki: 1321/3 k.o. Radenci iz zazidljivega zemljišča v kmetijske površine. S tem se ne strinjam iz razloga, ker bom v bližnji prihodnosti na omenjenem zemljišču postavil nezahtevne objekte in objekte za domače gospodarsko poslopje.

Odgovor na pripombo 2:

Ker se zemljišče nahaja v ozadju obstoječe poselitve, do katerega ni dostopa je občina pri analizi stavbnih zemljišč, območju spremenila namensko rabo iz stavbnega v kmetijsko. V kolikor se lastnik parcele s predlagano rešitvijo ne strinja, se zemljišče povrne iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča.

Stališče na pripombo 2:

Območje parcele 1321/3 k.o. Radenci se ponovno vključi med stavbna zemljišča.

Pripomba 3

Prepis pripombe:

Rešitve dop. osnutka OPN za naselje Radenci in Turjanski Vrh so po mojem mnenju realne, ustrezne in razvojno naravnane. Pa vendar vas že v tej fazi postopka sprejemanja OPN (ponovno) opozarjam na anomalije pri določanju stavbnih zemljišč, ki bodo zahtevale nujne spremembe (revizijo). S svojim pismom z dne 4.2.2014 sem vas pozval k tem spremembam na lokaciji Turjanski Vrh 24. Kaže, da je tedaj pooblaščen organizacija določala status stavbnih zemljišč zelo na hitro, kabinetno in »na pamet« mimo kakršne koli logike in utemeljenosti.

Prepis iz dopisa z dne 4.2.2014:

»V sredstvih javnega obveščanja nas med drugih v skladu z veljavnim zakonom o davku na nepremičnine Geodetska uprava RS obvešča o rokih za izdajo obvestil o podatkih o nepremičninah vsem lastnikom in drugim zavezancem, o datuma stanja zajema teh podatkov ter informativnih izračunih teh davkov. V pristojnosti občine je seveda določitev in sprememba podatkov o namenski rabi kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo stavb. Obravnavani nepremičninski davek države bo po očitno samo še višji, kakor je bil dosedanja občinski davek iz naslova NUSZ.

V zadevnem primeru zemljišč v moji lasti tako ugotavljam, da ste v preteklem obdobju v Občini Radenci v smislu ustreznih zakonskih predpisov in vašim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Radenci opredelili za stavbna ali za delno stavbna zemljišča tudi tiste kmetijske oziroma vinogradniške površine, ki jih dejansko v naravi, kaj šele ob soglasju volje vsakokratnega lastnika teh zemljišč nikakor ne bi mogli prekvalificirati v gradbene parcele. Takšno stanje je bilo postopkovno po urbanističnem zakonu morda še zakonito, nikakor pa ne legitimno.

V mojem denem primeru tako oporekam Občini Radenci enostransko opredeljeni namenski rabi določenih parcel zlasti na Turjanskem Vrhu (mimo parc. št. 800/0, kmetijsko vinogradniški objekt) in sicer v k.o. Rihtarovci, parc. št.:

1. 802/4 v izmeri 232 m², območje stavbnih zemljišč (v celoti), obremenjeno z nepravo stvarno služnostjo (elektrika),
2. 802/1 v izmeri 341 m², dejanska raba: vinograd, namenska raba: najboljša kmetijska zemljišča – 201 m² in območje stavbnih zemljišč – 140 m² obremenjeno kot prej in
3. 802/2 v izmeri 1122 m², dejanska raba: vinograd; namenska raba: najboljša kmetijska zemljišča – 1010 m² in območje stavbnih zemljišč – 112 m², obremenjeno kot prej.

V tej zvezi poudarjam, da je lega in velikost teh parcel dejansko povsem neprimerna za morebitno stavbno gradnjo. Dovoz do omenjenega kmetijsko počitniškega objekta in zaradi del v mojem in sosedovem vinogradu sem pred leti uredil samostojno in brez intabulirane služnostne pravice. Manjša parcela 802/4 meji oziroma leži celo neposredno pred omenjenim počitniškim objektom na njegovi južni strani. To zemljišče v naravi služi kot obračalni pas za kmetijsko mehanizacijo. Konfiguracija tal (strma klančina) morebitni dostop do preostalih dveh, delno gradbenih parcel, predstavlja po mojem mnenju nerešljiv problem v vseh pogledih. O tem se boste z vpogledom v evidenčno stanje teh nepremičnin in ali z vpogledom v naravi lahko prepričali sami. Po drugi strani se na severnem robu teh zemljišč in zemljišč v lasti sosedov vije strmo asfaltirana cestna površina ob kateri so neposredno že na gosto umeščeni počitniški objekti, ki sami po sebi ne dopuščajo še dodatno in večjo stavbno obremenitev ne na tej liniji in ne na svoji južni strani, kjer ležijo vinogradniške površine. V ilustracijo navedenega vam prilagam katastrsko kopijo teh objektov. Ne oziraje se na pomemben vir financiranja občine na tej podlagi, mi v tej zvezi ob rob dovolite čudenje o kvaliteti in načinu dela tedaj izbranega izvajalca občinskega prostorskega plana.

Domnevam, da je vprašanje zelene spremembe namembnosti zemljišča, parc. št. 685/4, k.o. Radenci, dejanska raba: pozidano zemljišče (dejansko pa je njiva), namenska raba: stavbno zemljišče za gradnjo, kultura: njiva, ki leži ob stanovanjski hiši Maistrova ul. 3, Radenci, glede na urbanistično urejenost širšega območja, težje. A parcela je zaradi svoje širine (ozkosti, 9.96 m in 13.46 m) najbrž neprimerna za neko samostojno graditev objekta. V svojem bistvu je z urbanistično ukinitvijo nekdanje kolovozne poti na njeni severni strani le še nekak ostanek zemljiškega pasu ali morebiti le razširjen dodatek k zemljišču oziroma objektu navedene hišne številke. Za odmero davka pa vrednost tega zemljišča (7.104€) seveda ni nepomembna.

Ob zaključku naj še pripomnim, da se zavedam, da zadevni problem ni samo moj, posamični, in da primerna rešitev ni lahka in s tem niti hitra niti rutinska. Iz tega razloga vlogo pošiljam tudi g. županu in ga. direktorici občinske uprave. Kljub temu vas prosim in vljudno pozivam, da odločite o tej stvari v predpisanih rokih. V primeru daljšega roka za odločanje o tej stvari vas pred tem prosim, da me v predpisanem času po zakonu o splošnem upravnem postopku, največ v roku 60 dni od prejema te zahteve, obvestite o predmetnih aktivnostih.«

Odgovor na pripombo 3:

3.1 Ker se zemljišča nahajajo v ozadju obstoječe poselitve, do kamor ni dostopa in kjer ni predvidena gradnja ter namera lastnika po širitvi obstoječih objektov, se glede na navedeno v pripombi lastnika, obstoječim stavbnim zemljiščem s parc. št. 802/4, 802/1, 802/2 vse k.o. Rihtarovci v predlogu OPN Radenci spremeni namenska raba v kmetijsko.

Prikaz parcel št. 802/4, 802/1, 802/2 vse k.o Rihtarovci



3.2 Ker parc. št. 685/4 k.o. Radenci leži znotraj urbanega naselja, premeten izbris iz stavbnega zemljišča ni skladen s konceptom razvoja naselja ter urbanističnim načrtom, ki je strokovna podlaga OPN-ja, zato zemljišče ostaja stavbno.

Pripomba 4:

Prepis pripombe:

Spodaj podpisana _____, sem lastnica parc. števil 114/24, 114/39 in 114/52 k.o. Radenci, ki leži na območju 15/1. V tem naselju imam najmanjšo parcelo, zato se ne strinjam s širino ceste, ki je vrisana po predlogu ZEU d.o.o. Murska Sobota. Predlagam širino ceste 4 m in prilagam tudi risbo predlagane izvedbe ceste.

Prav tako se naj popravi tekstualni del odloka za območje 15/1, kjer naj bo navedeno: Odmik objekta od prometnice mora zagotavljati prometno varnost. Razmiki med objektom in sosednjo parcelo morajo biti najmanj 4 m, oz. tolikšni, da zagotavljajo osnovno funkcionalno zemljišče okoli objekta, da ne delujejo škodljivo na sosednje objekte skladno s sanitarno-tehničnimi, požarnovarstvenimi in obrambnimi predpisi.

Glede na napisano naprošam Občino Radenci, da me sprotno pisno obvešča o aktivnostih, ki se tičejo sprememb predmetnega odloka.

Odgovor na pripombo 4:

4.1 Odbor za varstvo okolja, urejanje prostora in gospodarske javne službe je izbral najugodnejšo rešitev za celotno sosesko oz. enoto urjenja RA 15/1. Sprejeta rešitev je bila priložena k OPN Radenci in taka tudi javno razgrnjena.

4.2 Pogoji oblikovanja v PUP za morfološko enoto, kjer se nahaja parcela so bili oblikovani ob pričetku gradnje objektov. Ker je območje pretežno že pozidano, je nov PIP za odmike nesmiseln in se upošteva določilo, ki je bilo za to območje predpisano in glasi: »Odmik od prometnice mora biti enak kot pri sosednjih objektih, ob upoštevanju prometno – varnostnih predpisov,« ter določen odmik od parcelne meje 2 m. Z ohranjanjem obstoječega določila se bo ohranila zasnova naselja ter v predpisanih odmikih zapolnilo prazne vrzeli. Z vključitvijo novega določila, bi se porušila zastavljena ulična regulacija oz. morfologija tega dela naselja. EUP RA 15/1 za katero je povzeto oblikovanje iz PUP-a, bi se s spremenjenimi oblikovalskimi izhodišči spremenila zasnova EUP.

4.3 Postopek priprave OPN je predpisan v Zakonu o prostorskem načrtovanju, kjer je seznanjanje javnosti ter obveščanje javnosti predpisano z javno razgrnitvijo, javno razpravo in stališči do pripomb, ki se objavijo na svetovnem spletu.

Stališče na pripombo 4:

4.1 V OPN se vključi potrjena varianta ureditve Finžgarjeve ulice, ki je bila tudi javno razgrnjena.

4.2 V OPN-ju se PIP-i za odmike v EUP RA 15/1 ne spremenijo.

4.3 Javnost, ki je podala pripombe na dopolnjeni osnutek OPN Radenci, je v skladu z ZPNačrt-om, seznanjena s stališči do pripomb z objavo na svetovnem spletu.

Pripomba 5

Prepis pripombe:

Kot lastnika zemljišč po katerih je, po sedaj veljavnem odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološko enoto Ra21, planirana cestna povezava med Kajuhovo in Finžgarjevo ulico, se strinjava z javno razgrnjenim dopolnjenim osnutkom občinskega prostorskega načrta Občine Radenci, ki predvideva manjši zamik poteka cestne povezave, oz. podaljšanje Kajuhove ulice.

- Predlog spremembe je izdelal ZUM d.o.o., Maribor in ga prikazal v sliki 5.
- S potrditvijo spremembe, ne bo potrebno premestiti ulične svetilke in hidroforja, ki stojita prav na mestu priključitve Kajuhove na Finžgarjevo ulico, po sedaj veljavnem načrtu.
- S potrditvijo predlagane spremembe poteka ulične povezave, bo olajšan dovoz do gradbenih parcel 114/48 in 114/60, ter bo v Radencih ena slepa ulica manj.

Odgovor na pripombo 5:

Občina Radenci bo predlog spremembe za Finžgarjevo ulico vključil v predlog OPN Radenci.

Stališče na pripombo 5:

Predlog se sprejme.

Pripomba 6

Prepis pripombe:

V skladu z javnim naznanilom o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Občina Radenci in Okoljskega poročila z dodatkom za varovana območja za občinski prostorski načrt Občine Radenci, z dne 15.5.2015, št. 35017-0001/2014-42, v odprtem roku podajam pripombo v zvezi z ureditvijo prometne infrastrukture.

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Radenci v tretjem odstavku 14. člena določa, da cestno omrežje občinskih cest ostaja v obstoječem okviru. Spodbuja se rekonstrukcije obstoječe cestne mreže, razširitve in posodobitve obstoječih vozniških pasov. Predvidena je izgradnja in ureditev cestnih povezav na novo priključenih stavbnih zemljiščih. Iz zasnove prometnega omrežja (214_1_zas_prom_omr) in priloge izvedbenih del (J2826_02) Javnega naznanila o razgrnitvi OPN in okoljskega poročila (dostopna na spletni povezavi) http://www.radenci.si/index.php?option=com_content&task=view&id=710&Itemid=1 ni razvidno kje bodo te izgradnje in ureditve cestnih povezav oz. ali bo pod to določbo urejena tudi moja cestna povezava.

Sem lastnica parcele 184/8 (k.o. Radenci) in bi prosila, da se v okviru 14. člena določi ureditev cestne povezave do mojega stavbnega zemljišča, ki poteka po zahodni meji zasebne parcele 182 (k.o. Radenci). Kot lahko vidite iz priložene skice (Priloga 1) je to edina pot do mojega zemljišča, ki je kadarkoli obstajala in se v praksi uporablja. Od uporabe poti sem vedno bila odvisna od lastnikov drugih zemljišč in takšno stanje postaja nevdržno. Skica je izrez iz priloge Izvedbenih del (J2826_02) in ponazarja stanje v naravi. Dostop do stavbnega zemljišča je moja pravica, ki mi jo lastnica parcele 182 omejuje. Sem plačnica komunalnih prispevkov in po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), je občinska cesta ena izmed oblik komunalne opreme, do katere sem upravičena. Sedanja edina obstoječa pot je prav tako v uporabi tako od lastnice parcele 182, ki je hkrati lastnica parcele 183/3. Vsa leta sem v pot vlagala, saj druge poti nikoli nisem imela na voljo. Želim, da se cesta opredeli za javno korist, z OPN uredi in postane v skladu s 109. členom ZPNačrt last občine, saj bodo le tako zagotovljeni normativi in standardi, ki veljajo za občinske ceste.

Odgovor na pripombo 6:

Vsebina pripombe iz drugega odstavka se nanaša na strateške usmeritve OPN-ja za Občino Radenci, ki predstavlja dolgoročno usmeritev urejanja prometne infrastrukture na območju Občine Radenci. V strateškem delu zaradi predpisanega merila vse ceste niso vidne, nakazani so pomembnejši koridorji skozi občino. Predmetna dovozna pot je prikazana v izvedbenem kartografskem delu na kartah namenske rabe in na kartah GJI v merilu 5000. Območje dovozne poti je v širini, kot je odmerjeno v zemljiškem katastru, vključeno v OPN Radenci v namensko rabo prometnih površin z oznako podrobnejše namenske rabe PC, s čimer je izpolnjeni pogoj 109. člena ZPNačrt-a. Širina poti je ca 3,0 m, kar zadostuje standardu SIST DIN 14090:2005, ki določa: »Svetla širina ravnega dela dovozne poti za gasilska vozila mora biti najmanj 3 m. Če je dovozna pot na dolžini več kot 12 m obojestransko omejena z deli stavb (zid, steber ipd.), mora biti svetla širina najmanj 3,5 m.« Nadaljnje aktivnosti niso predmet OPN-ja in jih bo občina vodila po postopkih, ki so predpisani za ureditev tovrstnih razmerij.

Pripomba 7

Prepis pripombe:

Na javno razgrnjen OPN dajem naslednje pripombe:

- 1.) Kot lastnik zemljišč s parc. št. 1288/2 in 1288/1 k.o. Radenci se ne strinjam s spremembo namenske rabe dela navedenih zemljišč iz stavbnega v kmetijsko zemljišče. Namenska raba obeh navedenih zemljišč mora ostati taka kot je sedaj, saj imam namen gradnje na celotnem sedaj stavbnem delu navedenih zemljišč.
- 2.) Cesta, ki je kot nova namenska raba narisana do mojih zemljišč s parc.št. 1288/1 in 1288/2 k.o.Radenci (preko parc.št. 1298/4, 1293, 1294/1 k.o.Radenci) je le začasne narave in je narisana preko zemljišč drugega lastnika. Dostopna pot do mojih zemljišč s parc.št. 1288/2 in 1288/1 k.o.Radenci poteka že 50 let preko zemljišč s parc.št. 1291, 1292 in 1294/2 k.o.Radenci in se naj kot namenska raba območje prometnih površin-površine ceste tudi vriše v OPN.

Odgovor na pripombo 7:

7.1 Ker se zemljišče nahaja v ozadju obstoječe poselitve, do katerega ni dostopa je občina pri analizi stavbnih zemljišč, območju spremenila namensko rabo iz stavbnega v kmetijsko. V kolikor se lastnik parcele s predlagano rešitvijo ne strinja, se zemljišče povrne iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča.

7.2 Dostopna pot do zemljišč s parcelno št. 1288/1 in 1288/2 k.o. Radenci je že vrisana in sicer preko parcel 1298/4, 1293, 1294/1 k.o. Radenci in tudi javno razgrnjena. Podlaga za vris poti, ki je v OPN – ju po namenski rabi opredeljena kot prometne površine z oznako podrobnejše namenske rabe PC, je po dejanskem stanju v prostoru (DOF 2014) in dejanski rabi kmetijskih zemljišč (MKGP, DR, 2015).

Ker je območje parcel št. 1291, 1292 in 1294/2 k.o. Radenci po dejanski rabi kmetijsko zemljišče se namenska raba v OPN-ju ni spreminjala. Predmetni predlog, da se zemljišča s parcelnimi št. 1291, 1292 in 1294/2 k.o. Radenci spremenijo po namenski rabi v prometno površino (PC) ni bil javno razgrnjen. Iz slednjega lahko povzamemo, da lastniki parcel št. 1291, 1292 in 1294/2 k.o. Radenci s spremembo namenske rabe niso bili seznanjeni. V kolikor se sprejme stališče po vključitvi prometne površine v namensko rabo na parcelnih št. 1291, 1292 in 1294/2 k.o. Radenci, je za lastnike predmetnih parcel, potrebno gradivo OPN-ja ponovno razgrniti.

Prikaz parcel 1288/1 in 1288/2 k.o. Radenci in dostopne poti po parcelah 1298/4, 1293, 1294/1 k.o. Radenci



Stališče 7:

7.1 Območje parcele št. 1288/2 in 1288/1 k.o. Radenci se ponovno vključi med stavbna zemljišča.

7.2 Dostopna pot je do zemljišč s parcelno št. 1288/1 in 1288/2 k.o. Radenci je vrisana preko parcel 1298/4, 1293, 1294/1, 1294/2 k.o. Radenci.

Pripomba 8

Prepis pripombe 8:

Leta 2008 smo z namenom kasnejše gradnje kupili parcelo, ki je v večjem delu kmetijska površina, v določenem delu pa je predvidena gradnja. Glede na to, da je to zemljišče primerno za gradnjo v nadaljevanju strnjenega naselja, hkrati pa je kmetijsko zemljišče toliko odmaknjeno, da imam tam v vidu najti kupca, ki bi zgradil hišo s kmetijskim objektom, obstoječe kmetijske površine pa uporabil za manjši konjenski center, ki bi služil turizmu v Radencih.

Sam nimam ne statusa kmeta, ne kmetijske mehanizacije in tudi ne potrebe po kmetovanju. V bližini tudi ni kakšne kmetije, kamor bi se lahko naravno priključilo kmetijsko zemljišče. Eden od kmetov je zahteval dodatno plačilo, 100 evrov, da bi površino za svoje potrebe sploh pokosil. Bolj razumljiva sprememba bi bila, če bi bila ta površina v strogem kmetijskem kompleksu.

Na to spremembo me je opozoril sosed, gospod _____, ki dela na Upravni enoti Gornja Radgona in si je ta status že pridobil.

Pričakujem, da bodo navedena dejstva zadostovala, da se ohrani obstoječi status, seveda pa bom od zdaj naprej intenziviral uresničitev moje osnovne ideje, da se tam tudi nekaj uredi. V kolikor bi Občina imela interes, obstoja možnost odkupa.

Nasprotujem spremembi parc. št. 684 in 708/1 k.o. Rihtarovci iz stavbnega v kmetijsko zemljišče.

Odgovor na pripombo 8:

Ker se zemljišče nahaja v ozadju obstoječe poselitve, do katerega ni dostopa je občina pri analizi stavbnih zemljišč, območju spremenila namensko rabo iz stavbnega v kmetijsko. V kolikor se lastnik parcele s predlagano rešitvijo ne strinja, se zemljišče povrne iz kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča.

Prikaz parcele št. 708 in 684 obe k.o. Rihtarovci, ki se povrneta v stavbno



Stališče na pripombo 8:

Območje parcel št. 684 in 708/1 k.o. Rihtarovci se ponovno vključi med stavbna zemljišča.

Pripomba 9

Prepis pripombe 9:

V naselju Hrastje Mota k.o. 218 Hrastje Mota, na parcelni številki 621/1 in 620 da se opredeli kot površina možnosti za pozidavo več stanovanjskega objekta.

Trenutno na tej lokaciji stoji staro gospodarsko poslopje katero je v zelo slabem stanju zato potrebuje ta objekt popolno obnovo. V stanju kot je trenutno ni več za varno uporabo. Ta objekt bi renovirali in bi tu nastal več stanovanjski objekt za namen oddaja stanovanj, v mislih pa imamo da bi se začeli ukvarjati z dodatno dejavnostjo na kmetiji – oddaja sob z domačo postrežbo oz. z pogostitvijo doma pridelane hrane. V tem primeru bi pridobili lepši izgled ter podobo tega področja. Objekt stoji ob cesti Hrastje Mota-Murščak.

Odgovor na pripombo 9:

Na območju podeželskih naselij na območju občine Radenci je v skladu s Strategijo prostorskega razvoja naselij, Prostorskim redom Slovenije in ZPNačt-om predvidena gradnja podeželskega tipa objektov, ki so značilni za to območje. To so domačije s kmetijami, enostanovanjski objekti in objekti spremljajočih dejavnosti. Na podlagi navedenega v območju enote urejanja prostora niso predvidene večstanovanjske stavbe za namene ureditve večstanovanjskega objekta (bloka). Na območju EUP HM 1 so predvidene gostinske stavbe, kjer se lahko uredi prenočišča in stanovanje za latnika ali upravljavca.

Stališče na pripombo 9:

Na območju EUP se ohrani panonski tip poselitve, kot izhaja iz usmeritev državna prostorske zakonodaje.

Pripomba 10

Prepis pripombe 10:

_____, stanujoča _____, _____, vam vlagava prošnjo za spremembo namembnosti in sicer iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče, ker bi rada zidala hišo.

Zemljišče se nahaja v občini Radenci v kraju Žrnova: njiva v izmeri 924 m², parcelna številka 1544. Zemljišče je že nekaj let neobdelano (zapuščeno) in po najinem mnenju neprimerno za kmetijsko obdelavo, za kar prilagava rezultate analize zemlje, ki sva jo naročila leta 2010.

Mimo zemljišča vodi občinska cesta, v bližini (100 m) je tudi vodovod in elektrika, po naselju je speljana tudi kabelska tv, tako da ni problemov priključitve objekta na javno infrastrukturo.

Prosiva za pozitiven odgovor ter vas lepo pozdravljava. Prav tako pa vas naprošava, da naju o sprejemanju prostorskega akta sprotno obveščate.

Odgovor na pripombo 10:

Javna razgrnitev in javna obravnava ni namenjena podaji novih pobud z namenom spremembe namenske rabe v stavbna zemljišča ali obratno, pač pa le podaji pripomb in predlogov na rešitve, ki so javno razgrnjene. Nove tovrstne pobude bodo obravnavane v postopku sprememb in dopolnitev OPN (po sprejemu OPN).

Stališče na pripombo 10:

Pripomba se zavrne. Zemljišče s parcelno št. 1544 v k.o. Radenci se ne vključi v spremembo namenske rabe iz kmetijskega v stavbno.

Pripomba 11

Prepis pripombe 11:

Kot lastnik parcele št. 582/4 k.o. Radenci, dajem pripombe na predlagani osnutek Občinskega prostorskega načrta za občino Radenci, in sicer v naslednji vsebini:

Za enoto urejanja prostora **RA 38**, s podrobno namensko rabo CU, je sedaj v osnutku OPN v 84. členu predpisana izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN. Ugotavljam, da enota ni obsežna oz. obsega le par parcel. Zato tudi predlagam, da se za to območje raje predpišejo prostorsko izvedbeni pogoji, ki bi, v kolikor se za to pokaže poslovna priložnost lahko gradil takoj, brez predhodne izdelave OPPN.

Za to enoto se delno strinjam, da je podrobna namenska raba opredeljena kot CU, kjer je opredeljeno:

»k) RA 38-območje centralnih dejavnosti ob zdraviliškem kompleksu-CU:

V enoti urejanja RA 38, je območje namenjene izvajanju centralnih dejavnosti (CU) (trgovina, butiki, poslovne dejavnosti, pisarne) z bivanjem **za turistične namene**. Ker gre za območje zavarovane kulturne dediščine se objekte oblikuje v skladu s kulturno varstvenimi pogoji. Do izdelave OPPN-ja se obstoječe objekte lahko vzdržuje in rekonstruira pod kulturno varstvenimi pogoji.«

Pri tem pa vseeno želim pojasnilo ali so na tem mestu dovoljenje samo vsebine, ki so izključno **za turistične namene**...ali pa vse vsebine ki so opisane v 44. členu pod CU:

»CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih, in podobnih dejavnosti ter bivanju;«

Želim oz. predlagam, da so zajete oz. da je dovoljena gradnja vseh vsebin (različnih) kot je opisano v 44. členu in da ni omejeno samo za turizem. Ne nazadnje so skoraj vse vsebine, ki niso opredeljene kot proizvodne, namenjene turizmu, saj turist v času svojega bivanja v turističnem kraju, išče različne vsebine.

Predlagam, da se navedena pripomba upošteva, saj je po vsebini smiselna in s tem grobo ne posega v bistvo predlaganega Občinskega prostorskega načrta Občine Radenci.

Odgovor na pripombo 11:

Gradivo dopolnjenega osnutka OPN Radenci je bilo javno razgrnjeno, ki se ga je z vidika vplivov na okolje presodilo v Okoljskem poročilu za občinski prostorski načrt Občine Radenci (v nadaljevanju : OP). Ker je na OP bilo podano negativno mnenje Ministrstva za kulturo, med drugim tudi zaradi predmetne EUP RA 38, je bil na občini Radenci organiziran usklajevalni sestanek, kjer so bil s strani Zavoda za kulturno dediščino republike Slovenije (v nadaljevanju: zavod) postavljeni pogoji urejanja na tem območju, s katerimi je tudi pobudnik bil seznanjen. Zahteva zavoda je bila povzeta v OP, ki se bo po sprejetju predmetnih stališč do pripomb, upoštevala v predlogu OPN Radenci. V nadaljevanju podajamo izrez ukrepov, za območje EUP RA 38 iz OP-ja:

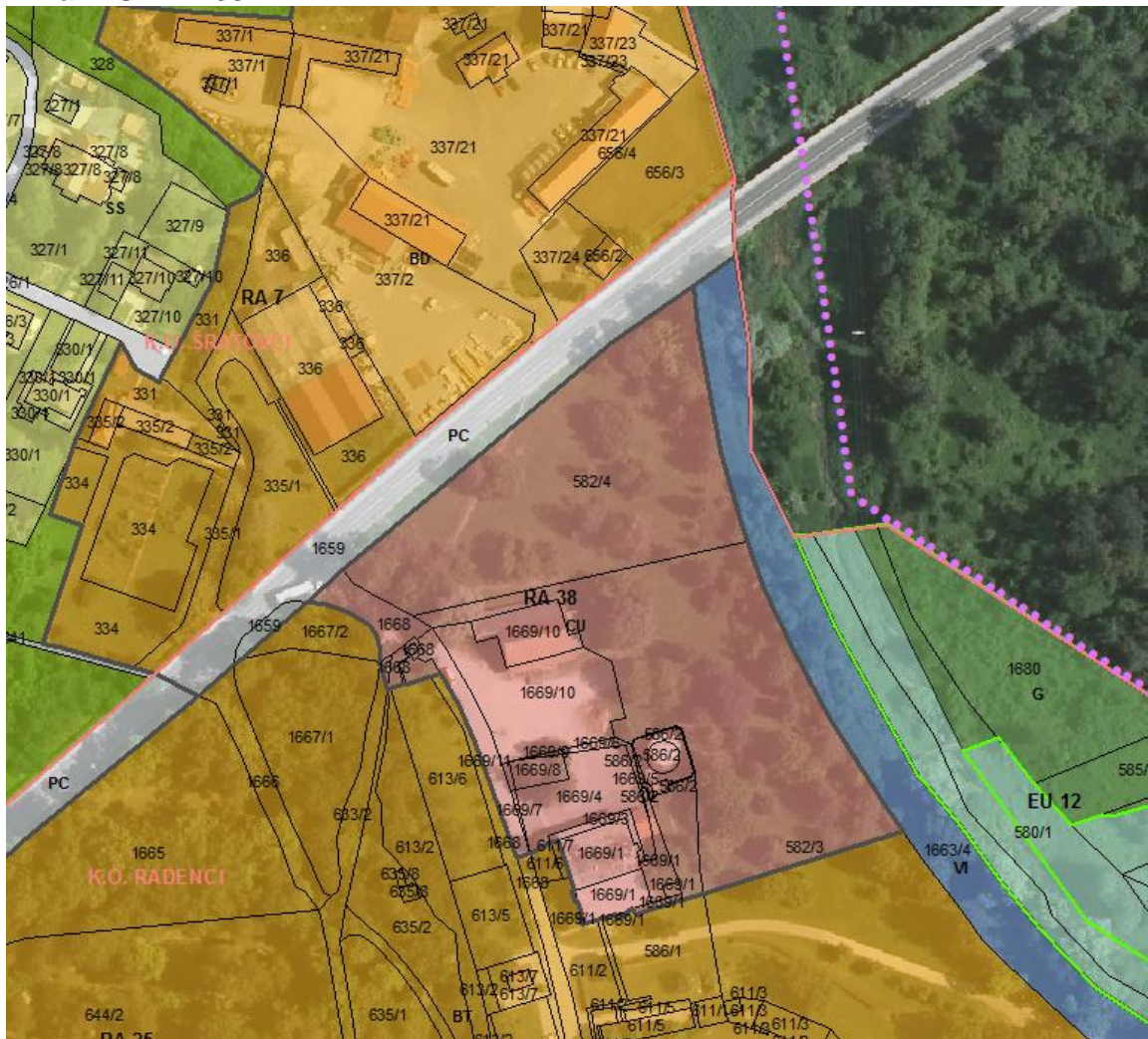
» - *Zdraviliški park v naselju Radenci (EUP RA_25, RA_26, RA_28 in RA_38) je bil v preteklih ujmah močno poškodovan. Park je zato potrebno sanirati, še pred tem pa je treba pripraviti Konservatorski načrt.*

- *EUP RA_38, ki sega na območji kulturne dediščine EŠD 14066 Radenci - Zdraviliški park in EŠD 946 Radenci - Zdravilišče Radenci, se lahko ureja samostojno pod pogojem, da bodo dejavnosti v območju skladne z dejavnostmi Zdravilišča Radenci ali pa se naj ureja z obstoječimi veljavnimi prostorskimi akti občine, oboje pod pogoji in usmeritvami*

spomeniškega varstva. Predvidena trgovska dejavnost na območju EUP RA_38 oz. znotraj zdraviliškega kompleksa ni dopustna. Namenska raba naj bo skladna z obstoječo dejavnostjo na območju (PNRP z oznako BT). OPPN-ji na tem območju se naj izdelajo v skladu s pridobljenimi strokovnimi podlagami podanimi s strani Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS), Območne enote Maribor. Do izdelave in sprejetja OPPN so na območju EUP RA_38 možna le vzdrževalna dela oz. dela, ki so možna po obstoječem zazidalnem načrtu, ki velja za to območje, v sodelovanju z Zavodom RS za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS), Območno enoto Maribor.«

Iz izreza OP-ja lahko povzamemo, da predlogi pobudnika niso sprejemljivi. Povzeti bodo ukrepi iz OP-ja, saj v nasprotnem primeru mnenje na predlog OPN Radenci ne bo pozitivno.

Prikaz EUP RA 38



Pripomba 12

Prepis pripombe 12:

Kot lastniki parcele št. 62/2 in 62/4 k.o. Boračeva, podajamo pripombe na osnutek Občinskega prostorskega načrta za občino Radenci, in sicer v naslednji vsebini:

1. Za enoto urejanja prostora **BO 7**, s podrobno namensko rabo CU, je sedaj v osnutku v 84. členu predpisana izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN. Ker enota ni obsežna oz. obsega par parcel, predlagamo, da se za to območje raje predpišejo prostorsko izvedbeni pogoji, ki bi nam, v kolikor se za to pokaže poslovna priložnost lahko takoj gradili, brez predhodne izdelave OPPN. Menimo, da OPPN ni potreben, ker je zemljišče tudi že dolgo stavbno, predvsem pa menimo, da bi morebitnega investitorja oz. gradnjo lahko »izgubili« zaradi časovnega zamika, ker bi se čakala cca. 2 leti izvedba in sprejem OPPN. Sicer pa se strinjamo z določeno podrobno rabo CU in že zapisanimi pogoji v 84. členu:
»V enoti urejanja **BO 7**, je območje namenjene izvajanju centralnih dejavnosti (CU) z bivanjem.«
2. Prav tako dajemo pripombo na tisti del vsebine, ki govori o prepovedi gradnje samostojnih stanovanjskih objektov. Namreč, v prihodnje je v tem delu predvidena izgradnja nove dovozne poti proti objektu Dosor (mimo Jagra), kar bo celotnemu področju dalo novo vsebino in razsežnosti. Sedanja Prisojna ulica bi s tem lahko postala »ulična« cesta in s tem uporabna samo za lastnike hiš in stanovanj. Navedena parcela gravitira tako na »novo«, kakor tudi na obstoječo cesto, zato smo mnenja, da je individualna stanovanjska gradnja smiselna.

Predlagamo, da se obe pripombi upoštevata, saj sta po vsebini smiselni in s tem grobo ne posegata v bistvo predlaganega Občinskega prostorskega načrta Občine Radenci.

Odgovor na pripombo 12:

Območje EUP BO 7 je bilo v OPN Radenci vključeno, kot območje, kjer je predvidena priprava OPPN in kot tako v tudi presojava v okoljskem poročilu. Ker je območje večje kot 1 ha in na območju ni objektov je na območju predvidena izdelava OPPN-ja. V kolikor se občina odloči sprejeti pripombo glede izvzema OPPN-ja na območju EUP BU 7 se mora dopolniti OPN z novimi PIP-i za katere mora biti izdelan poseben del OPN-ja (izdelan na nivoju OPPN-ja). Poleg tega bi se morale dopolniti OP, daj se območje, kjer so predvideni OPPN-ji, kjer ni znan investitor in podrobna dejavnost na območju, v OP-ju niso presojali. Tovrstna sprememba OPN-ja in posledično OP-ja bi povzročila zastoj v postopku priprave OPN-ja in novo finančno breme občini ali investitorju.

V skladu s konceptom razvoja naselja in urbanističnim načrtom je območje namenjeno centralnim dejavnostim, s podrobnejšo namensko rabo CU, ki so v večji meri namenjeni javnim funkcijam, ki se lahko kombinirajo s stanovanjsko funkcijo. Samostojni stanovanjski objekti so predvideni v neposredni bližini v EUP RA 14.

Prikaz območja EUP BO 7



Stališče 12:

Pripomba se zavrne. Način urejanja na območju EUP BO 7 se ne spreminja.