



OBČINA HAJDINA
ŽUPAN
Zg. Hajdina 44/a, 2288 HAJDINA

Številka: 350-1/2015-1
Datum: 21. 1. 2015

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE HAJDINA

NASLOV: *Predlog Sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka in okoljskega poročila za Občinski prostorski načrt Občine Hajdina*

GRADIVO *Skupna občinska uprava Ptuj*
PRIPRAVILA:

POROČEVALEC: *Predstavnik Skupne občinske uprave Ptuj*

PREDLOG: *Občinski svet Občine Hajdina obravnava in Predlog Sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka in okoljskega poročila za Občinski prostorski načrt Občine Hajdina*

PRILOGA: – *sklep*

Župan Občine Hajdina
mag. Stanislav Glažar

predlog

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 63/07, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/10) je Občinski svet Občine Hajdina na svoji _____redni seji, dne ____ . ____ . 2015 sprejel naslednji

S K L E P

o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka in okoljskega poročila za Občinski prostorski načrt Občine Hajdina

1. člen

Občinski svet Občine Hajdina potrjuje Stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka in okoljskega poročila za Občinski prostorski načrt Občine Hajdina.

2. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejetju.

Številka: 350-1/2015

Datum:

**Župan Občine Hajdina
mag. Stanislav GLAŽAR**

Na podlagi 6. odstavka 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popravek), 43/11 – ZKZ-C, 57/12 – ZPNačrt-B, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 – ZPNačrt-C, 35/13 – sklep ustavnega sodišča) in 16. člena Statuta Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 63/07, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/10) je Občinski svet občine Hajdina na seji, dne 2015, sprejel naslednja

STALIŠČA
do pripomb javnosti,
podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka in okoljskega poročila
za Občinski prostorski načrt Občine Hajdina

1.

Podane so pripombe za območje obrtno poslovne cone ob avtocestnem priključku Hajdina, in sicer:

1. namesto maksimalne višine objektov 8 m pripomba predlaga maksimalno višino 12 – 16 m, vzporedno s tem se spremeni tudi etažnost, saj je za obrtno poslovno dejavnost višina 8 m prenizka, še posebej, če se dejavnost poslužuje mostnega žerjava,
2. glede na lokacijo cone v bližini avtocestnega priključka pripomba predlaga, da se v coni dovolijo hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (v tabeli priloga I vrste objektov glede na namen) in tudi kot glavna dejavnost.

Stališče k1: Pripomba glede maksimalne višine objektov in glede etažnosti se delno upošteva.

Obrazložitev:

1. dopusti se maksimalno višino 12 m (končna zunanja višina stavbe je 12 m, objekt skupaj z morebitnimi reklamami na objektu ne sme presegati 12 m),
2. višine 12 m ne sme presegati višina morebitnega prigrajenega objekta, te višine tudi ne sme presegati postavitev reklamnih stebrov in panojev,
3. število etaž je pogojeno s končno višino 12 m (lahko je samo ena etaža, kar zadošča za žerjavno progo z običajnim industrijskim mostnim žerjavom, ali pa več etaž, ustrezno razporejenih v celotni notranji višini stavbe).

Stališče k2: Pripomba glede dovolitve stavb za kratkotrajno nastanitev se ne upošteva.

Obrazložitev: Obravnavana lokacija ob avtocestnem priključku je optimalna lokacija za obrtno poslovno cono. Namenjena je predvsem lokalnim podjetnikom, ki potrebujejo večje površine za razvoj dejavnosti ali pa njihova dejavnost povzroča konflikte znotraj naselja v katerem delujejo (kar je bila tudi glavna argumentacija pri umeščanju obrtno poslovne cone). Stavbe za kratkotrajno nastanitev pa se dopusti graditi na območjih, ki sta na drugi strani avtocestnega priključka Hajdina predlagani kot posebni območji, kamor se uvrščajo tudi površine za turizem.

2.

Podana je pripomba za zajem obstoječe ceste, potekajoče po južnem delu parcele št. 492/3 in po parceli št. 419/2, obe k.o. Hajdoše, do hiš na parcelah št. 418/2, 418/4, obe k.o. Hajdoše, v območje stavbnih zemljišč ter pripomba za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče na južnem delu parcele št. 492/3 k.o. Hajdoše (na delu parcele št. 492/3 k.o. Hajdoše ob severni strani predhodno navedene ceste) za potrebe gradnje stanovanjske stavbe, garaže in delavnice.

Stališče: Pripomba se upošteva. V območje naselja se zajame obstoječa dovozna cesta ter južni del parcele 492/3 k. o. Hajdoše za potrebe gradnje stanovanjske hiše, delavnice in garaže.

Obrazložitev: V pobudi za OPN Hajdina je bila predlagana sprememba namembnosti celotne parcele št. 492/3 k. o. Hajdina. Pridobljene so bile smernice Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 350-101/2007/42, z dne 6. 12. 2011, ki je predmetni poseg označilo kot poseg v nasprotju s predpisi. Stranka je v okviru javne razgrnitve pobudo dodatno obrazložila in utemeljila ter predlagan poseg bistveno zmanjšala, zato se novo območje naselja prilagodi zasnovi umestitve objektov v skladu z novo zasnovo.

3.

Podana je pripomba za spremembo namenske rabe prostora iz stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče na južnem delu parcele št. 699/1 k.o. Lancova vas, saj zaradi obstoječega daljnovoda ni možna gradnja.

Stališče: Pripomba se upošteva. Južni del parcele št. 699/1 k. o. Lancova vas se izvzame iz območja stavbnih zemljišč.

Obrazložitev: Južni del parcele št. 699/1 k. o. Lancova vas se izvzame iz območja stavbnih zemljišč, saj preko stavbnega dela parcele poteka daljnovod, na predmetni parceli pa lastniki tudi ne nameravajo graditi.

4.

Podana je prošnja za podajo obrazložitve, zakaj parcela št. 162/1 k.o. Slovenja vas, za katero je bila podana pobuda za spremembo v stavbno zemljišče, ni vključena kot gradbena parcela.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Parcela št. 162/1 k.o. Slovenja vas ne obstaja več, temveč na predlaganem območju obstajata parceli št. 162/8, 162/9, obe k.o. Slovenja vas.

Pobuda za spremembo v stavbno zemljišče na območju parcel št. 162/8, 162/9, obe k.o. Slovenja vas, ni bila upoštevana, saj v naselju Slovenja vas obstaja velik del nepozidanih stavbnih zemljišč. Pobuda tako ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Slovenja vas obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj.

Posamična sprememba v stavbno zemljišče na parcelah št. 162/8, 162/9, obe k.o. Slovenja vas, tudi ni smiselna, saj se predlagano zemljišče nahaja sredi območja, ki je z vseh strani obdano s stavbnimi zemljišči. Zato je potrebno območje, ujet med stavbnimi zemljišči, obravnavati celovito in posege v prostor načrtovati z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Načrtovanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom prispeva h kvalitetnejšemu načrtovanju posegov v prostor in k racionalni izrabi prostora, kjer ni posamičnih dovozov do posamičnih parcel s slepimi zaključki, temveč se prometno omrežje celotnega območja načrtuje celovito.

5.

Podana je pripomba, da je nerazumno, da področje na parcelah št. 446/6, 446/7, obe k.o. Hajdoše, ostaja nezazidalno, saj so ob tej lokaciji ob glavni cesti Ptuj – Maribor zgrajene stanovanjske stavbe.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Ob glavni cesti Ptuj – Maribor med naseljem Skorba in južnim delom naselja Hajdoše ni ločnice v prostoru, tudi med naseljem Slovenja vas in severnim delom naselja Hajdoše ob glavni cesti Ptuj – Maribor ni ločnice v prostoru. Parceli št. 446/6, 446/7, obe k.o. Hajdoše, se nahajata v območju, kjer je še edina ločnica na relaciji naselij Skorba, Hajdoše, Slovenja vas, zato na tem območju ostaja namenska raba prostora kmetijska zemljišča, v odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hajdina pa je v členu, ki govori o urbanističnem oblikovanju naselij zapisano, da bo občina prostorski razvoj usmerjala v ohranjanje zelenih cezur med naselji in v preprečevanje neutemeljenega zraščanja naselij. Skladno z navedenim določilom odloka je na karti strateškega dela občinskega prostorskega načrta »Usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve« na lokaciji, kjer se nahajata tudi parceli št. 446/6, 446/7, obe k.o. Hajdoše, s posebnim grafičnim znakom prikazano območje zelene cezure.

Predlagana sprememba v stavbno zemljišče na parcelah št. 446/6, 446/7, obe k.o. Hajdoše, tudi ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Hajdoše obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj.

Sprememba v stavbno zemljišče na parcelah št. 446/6, 446/7, obe k.o. Hajdoše, tudi ni skladna s predpisi s področja prostorskega načrtovanja glede notranjega razvoja naselij (6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, 33. in 34. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij), saj bi sprememba v stavbno zemljišče na parcelah št. 446/6, 446/7, obe k.o. Hajdoše, naselje širila, po predpisih pa imata notranji razvoj naselja in prenova prednost pred širitvijo naselja.

6.

Podana je pripomba za širitev stavbnih zemljišč v naselju Draženci na parcelah št. 165/4, 162/28, 162/29, vse k.o. Draženci.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Do predlagane širitve stavbnih zemljišč se je ministrstvo, pristojno za varstvo kmetijskih zemljišč v izdanih smernicah št. 350-101/2007/42, z dne 6. 12. 2011, opredelilo, da je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč.

7.

Podane so pripombe:

1. k drugemu odstavku 48. člena odloka, da se dovoli povišanje etažnosti za stavbe za rejo živali,
2. k drugi točki prvega odstavku 49. člena odloka je podan predlog za tlorisno razmerje stranic 1:1,25 do 1:3,
3. pri objektih za rejo živali (tipski objekti – projekti so širine 12 m) je potrebno uskladiti oziroma definirati naklon streh za objekte, ki niso široki 16 m in so nakloni streh manjši od 25°.

Stališče k1: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: 2. odstavek 48. člena se v predlogu OPN spremeni, tako da se glasi: *"na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do $(K) + P + (1N)$, s kolenčnim zidom do 0,2 m, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja (za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh*

okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja); ni pa povišanje etažnosti dopustno pri nestanovanjskih kmetijskih stavbah, z izjemo stavb za rejo živali".

Stališče k2: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: 2. odstavek 49. člena se v predlogu OPN spremeni tako, da se glasi: *"tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1,25 do 1:3".* Že sedaj veljavni PUP za območje Občine Hajdina dopušča tlorisno razmerje enodružinskih stanovanjskih objektov v razmerju vsaj 1:1,25, zato je smiselno, da se tudi v OPN zagotavlja kontinuiteta oblikovanja objektov.

Stališče k3: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: 10. odstavek 49. člena se v predlogu OPN spremeni tako, da se glasi: *"pri objektih, kjer funkcija objekta zahteva veliko širino objekta (večjo od 12 m), je dopusten manjši nagib strehe, dopustna je tudi izvedba simetrične dvokapnice z lomljenima strešinama, pri čemer je vrhnje dele lomljenih strešin dopustno pokriti s pločevino in ozeleniti z rastlinjem, ali pa uporabiti enako kritino kot je dopustna pri spodnjih delih lomljenih strešin".*

Ustrezno se v predlogu OPN popravi tudi 6. točka 7. odstavka 85. člena, tako da se glasi: *"pri objektih za intenzivno vzrejo živali je dopustna dvokapna streha z minimalnim naklonom 12° v enem nivoju ali lomljena simetrična dvokapnica v dveh nivojih, s kritino primerno naklonu strehe (tudi pokritje s sončnimi celicami ali sončnimi zbiralniki kot strešno kritino), dopustna širina objektov je do 25 m, razmerje stranic pa lahko presega predpisano razmerje 1:3, ki je značilno za tradicionalno gradnjo iztegnjenih domov v kulturni krajini".*

8.

Pobudnik gradnje hleva za piščance v naselju Zgornja Hajdina je podal pripombo za zmanjšanje pobude za gradnjo hleva za piščance za polovico, s čimer je stavbno zemljišče predlagal na območju približno 37 m od obstoječega objekta. Pripomba se nanaša na del parcel št. 94, 95/3, 97, vse k.o. Hajdina.

Stališče: Pripomba se upošteva. V predlogu akta se predmetna pobuda zmanjša na cca. 37 m od obstoječega objekta.

9.

Podana je pripomba, da se parcelo št. 161/31 k.o. Draženci zajame v območje stavbnih zemljišč.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Pripomba ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Draženci obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj. Pripomba tudi ni skladna s predpisi s področja prostorskega načrtovanja glede notranjega razvoja naselij (6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, 33. in 34. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij), saj bi sprememba v stavbno zemljišče na parceli št. 161/31 k.o. Draženci naselje širila navzven, v kmetijski prostor, po predpisih pa imata notranji razvoj naselja in prenova prednost pred širitvijo naselja.

Pri pripravi predloga občinskega prostorskega načrta pa se predlaga zajem celotne sosednje parcele istega lastnika s parcelno št. 161/21 k.o. Draženci, na kateri so obstoječa objekta in dvorišče, v območje stavbnih zemljišč. Za še ne zajeti južni del parcele z obstoječim objektom bo potrebno usklajevanje z nosilci urejanja prostora, od njihovega mnenja pa bo odvisno, ali bo celotna parcela 161/21 k.o. Draženci tudi v končnem občinskem prostorskem načrtu zajeta v območje stavbnih zemljišč.

10.

Podana je pripomba, da parcela št. 1078/1 k.o. Hajdina ni izvzeta iz nezazidanega stavbnega zemljišča.

Stališče: Pripomba se upošteva. Na predmetni parceli se opredeli območje zelenih površin s podrobno namensko rabo ZD (druge urejene zelene površine).

Obrazložitev: Zaradi omejitev s področja varstva kulturne dediščine (navedena parcela se nahaja znotraj območja kulturnega spomenika državnega pomena Arheološko najdišče v Spodnji Hajdini (EŠD 581)) se na parceli št. 1078/1 k.o. Hajdina prikaže območje zelenih površin, in sicer se prikaže podrobnejšo namensko rabo prostora z oznako ZD (druge urejene zelene površine), kamor se uvrščajo zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo.

11.

Glede na to, da prvotno podana pobuda za spremembo celotne parcele št. 168 k.o. Slovenja vas v stavbno zemljišče ni zajeta v dopolnjen osnutek občinskega prostorskega načrta, je pobudnik podal pripombo, da se v območje stavbnih zemljišč zajame samo severni del parcele št. 168 k.o. Slovenja vas, s katerim bi v območje stavbnih zemljišč bila zajeta celotna obstoječa gospodarska objekta in kjer bi bilo mogoče ob domačiji reševati stanovanjsko problematiko mlade družine, saj je obstoječa stanovanjska hiša dokaj dotrajana.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V območje stavbnih zemljišč naselja Slovenja vas se zajame severni del parcele št. 168 k.o. Slovenja vas v skladu s predlagano varianto 1. Za opisano širitev stavbnega zemljišča bo potrebno usklajevanje z nosilci urejanja prostora, od njihovega mnenja pa bo odvisno, ali bo opisana širitev tudi v končnem občinskem prostorskem načrtu zajeta v območje stavbnih zemljišč. Pripombodajalec naj na Skupno občinsko upravo občin v Spodnjem Podravju dostavi mnenje kmetijske svetovalne službe.

Opomba: Del gospodarskega objekta, ki na parceli št. 168 k.o. Slovenja vas sega izven obstoječega območja stavbnih zemljišč, je v dopolnjenem osnutku občinskega prostorskega načrta že zajet v območje stavbnih zemljišč.

12.

Podani sta pripombi:

1. za spremembo v stavbno zemljišče vsaj na delu parcele št. 284/2 k.o. Draženci,
2. za povečanje območja stavbnih zemljišč na parcelah št. 91/1, 92/2, obe k.o. Draženci.

Stališče k1: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Iz podane pobude za širitev stavbnih zemljišč v enoti razpršene poselitve (parc. št. 284/4 k.o. Draženci) ni razvidno, da bi pobuda pomenila širitev stavbnih zemljišč za potrebe kmetije. Širitev bi bila v nasprotju z veljavno prostorsko zakonodajo.

Sprememba v stavbno zemljišče na parceli št. 284/2 k.o. Draženci tudi ni smiselna, ker bi predstavljala širitev stanovanjskega območja bližje k avtocesti.

Stališče k2: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V postopku priprave OPN je bila skladno z dejansko rabo zemljišč usklajena namenska raba prostora na parc. št. 91/1 ter 91/2 k.o. Draženci (U-198 ter U-199). Stavbno zemljišče se razširi do območja stavbnih zemljišč na sosednjem zemljišču. Predlagan poseg bo potrebno dodatno usklajevati s pristojnimi nosilci urejanja prostora (v nadaljevanju NUP), zato bo dokončna odločitev o sprejemljivosti posega odvisna od mnenj NUP.

13.

Podana je pripomba za spremembo delov parcel št. 491, 492/2, obe k.o. Hajdina, ki še nista zajeta v območje stavbnih zemljišč, v stavbno zemljišče, da bi celotni navedeni parceli bili stavbno zemljišče.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Pripomba predstavlja novo pobudo za širitev naselja. Pripombodajalec lahko poda pobudo za naslednji postopek priprave prostorskega akta, to je za postopek priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta. Glede na to, da se predlagano zemljišče nahaja znotraj območja kulturnega spomenika državnega pomena Arheološko najdišče v Spodnji Hajdini (EŠD 581), bi pri spreminjanju tega zemljišča v stavbno zemljišče poleg ostalih ključnih nosilcev urejanja prostora (s področij varstva kmetijskih zemljišč, razvoja poselitve) pomembno vlogo imel tudi nosilec urejanja prostora s področja varstva kulturne dediščine.

14.

Podana je pripomba za spremembo parcele št. 276 k.o. Slovenja vas v stavbno zemljišče.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Sprememba v stavbno zemljišče ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Slovenja vas obstajajo večja nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj.

Posamična sprememba v stavbno zemljišče na parceli št. 276 k.o. Slovenja vas tudi ni smiselna in strokovno sprejemljiva, saj se ta parcela nahaja na lokaciji, ki je del območja kmetijskih zemljišč, katero je z vseh štirih strani obdano s stavbnimi zemljišči naselja Slovenja vas. Celotno območje, ujeta med pozidavo naselja Slovenja vas, bo v prihodnosti potrebno načrtovati z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, kateri bo celovito obravnaval posege v prostor. Načrtovanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom prispeva h kvalitetnejšemu načrtovanju posegov v prostor in k racionalni izrabi prostora, kjer ni posamičnih dovozov do posamičnih parcel s slepimi zaključki, temveč se prometno omrežje celotnega območja načrtuje celovito. Posamična sprememba v stavbno zemljišče na parceli št. 276 k.o. Slovenja vas bi v prihodnosti lahko predstavljala oviro za celovito načrtovanje, saj bi pozidava

parcele št. 276 k.o. Slovenja vas lahko onemogočala kvalitetno in racionalno načrtovanje posegov v prostor, še zlasti prometnega omrežja.

15.

Podana je pripomba, da se daljnovod, ki vodi preko parcel št. 465/1, 471/2, obe k.o. Hajdina, položi v zemljo, saj je, zaradi bližine stanovanjskih hiš, moteč in nevaren za stanujoče v bližini.

Stališče: Pripomba ni predmet postopka priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta. Pobudo za položitev elektrovoda v zemljo naj pripombodajalca podata na upravljalca elektrovoda (Elektro Maribor d.d.).

16.

Podana je pripomba glede podane vloge za ureditev gradbene parcele na parceli št. 123/12 k.o. Skorba in prošnja za vročitev sklepa ali odločbe.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Po podatkih geodetske uprave parcela št. 123/12 k.o. Skorba ne obstaja. Na podlagi proučitve podane pobude za pripravo prostorskega akta je ugotovljeno, da je pobuda bila podana za del parcele št. 125/12 k.o. Skorba. Parcela št. 125/12 k.o. Skorba, za katero je bila podana pobuda, ne obstaja več, temveč na predlaganem območju obstaja parcela št. 125/16 k.o. Skorba.

V dopolnjenem osnutku občinskega prostorskega načrta zemljišče, ki ga je pobudnik predlagal za spremembo v stavbno zemljišče, ostaja zajeto v območje kmetijskih zemljišč, saj predlog za spremembo v stavbno zemljišče na tej lokaciji predstavlja poseg nazaj za obstoječo pozidavo – v odprti prostor kmetijskih zemljišč, širitev naselja pa tudi ne bi bila skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Skorba obstajajo večja nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj.

Obveščanje glede podane pripombe in glede podane pobude:

1. glede podane pripombe v času javne razgrnitve: skladno z določili 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, kateri je začel veljati v letu 2007, bodo stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve, objavljena na krajevno običajen način (na oglasni deski občine) in v svetovnem spletu, pripombodajalci pa bodo pisno seznanjeni s stališči glede pripomb, ki so jih izrazili v okviru javne razgrnitve,
2. glede podane pobude za pripravo prostorskega akta: po začetku veljavnosti odloka o občinskem prostorskem načrtu bodo pobudniki pisno obveščeni glede rešitve njihove pobude v občinskem prostorskem načrtu (opomba glede nadaljevanja postopka priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta: na podlagi stališč do pripomb javnosti iz javne razgrnitve bo izdelan predlog občinskega prostorskega načrta, h kateremu bodo nosilci urejanja prostora zaproseni za podajo mnenj, po uskladitvi predloga občinskega prostorskega načrta z nosilci urejanja prostora in po pridobitvi odločbe o sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega prostorskega načrta na okolje pa sprejme občinski svet odlok o občinskem prostorskem načrtu).

17.

Podane so pripombe:

1. glede oblikovanja in dopustnosti velikosti objektov za kmetijske objekte za rejo živali, predvsem za piščančje farme, v območjih z namensko rabo prostora z oznako SK in oznako IK:

- da se dopusti etažnost P+1 (s tem je najbolj učinkovito izrabljeno zemljišče, na katerem stoji farma; stroški izgradnje in obratovanja se znižajo; tudi že obstoječe farme so zgrajene v etažnosti P+1; če bi lastniki farm želeli povečati obstoječe objekte, po sedanjem predlogu občinskega prostorskega načrta to ne bi bilo možno v etažnosti P+1, ampak bi morali prizidati pritlični objekt; gradnjo v etažnosti P+1 je dopuščal tudi odlok o prostorskih ureditvenih pogojih, ki je bil v veljavi pred letom 2008; z etažnostjo P+1 ne bi šlo za dopuščanje gradnje novih tipov objektov, ampak zgolj za dopuščanje nadaljevanja gradnje že obstoječih vrst objektov),
 - da za te objekte ne velja razmerje stranic 1:3, ampak je lahko večje (dimenzije objektov so pogojene s tehnološko opremo in tehnologijo vzreje; pri objektih za vzrejo živali gre praviloma za daljše objekte, ki presegajo najvišje dovoljeno razmerje med stranicama, takšna oblika omogoča najvišjo ekonomičnost izgradnje objekta in njegove eksploatacije tekom življenjske dobe; že obstoječi objekti presegajo najvišje predvideno dovoljeno razmerje stranic, z dovolitvijo višjega razmerja se ohranja obstoječe stanje na področju objektov za intenzivno vzrejo živali),
 - da se za te objekte dopusti nižji naklon strehe, in sicer najmanj 18° (predlagani minimalni naklon strehe ni primeren za objekte za intenzivno rejo živali in piščančje farme, pri načrtovanju je pomembna predvsem tehnologija reje in oblika objekta sledi tehnologiji; pri navedenih objektih gre praviloma za tipske objekte, širine približno 12 m; pri širini 12 m in etažnosti P+1 bi navedeni objekti presegali najvišje dovoljene višine objektov, kar pa ni zaželeno, zato je potrebno dopustiti nižji naklon strehe, in sicer najmanj 18°),
 - v kolikor se ti objekti dozidajo, mora biti dozidava izvedena tako, da dozidava skupaj z že obstoječim objektom daje enoten videz objekta, pri čemer ne veljajo omejitve glede etažnosti, naklona strehe in razmerja stranic, ampak se morajo glede teh elementov prilagoditi že obstoječemu objektu,
2. da se na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina, kjer je zgrajena piščančja farma, namesto namenske rabe prostora z oznako SK določi namenska raba prostora z oznako IK v okviru enote urejanja prostora v naselju Zgornja Hajdina z oznako ZH01, s čimer se določi namenska raba prostora, ki ustreza dejanski rabi (v bližini parcele št. 85/4 k.o. Hajdina je namenska raba prostora z oznako IK predvidena na parcelah št. 94, 95/3, 97, vse k.o. Hajdina, kjer je tudi predvidena gradnja farme).

Stališče k1: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: 2. odstavek 48. člena se v predlogu OPN spremeni, tako da se glasi: *"na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 0,2 m, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja (za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja); ni pa povišanje etažnosti dopustno pri nestanovanjskih kmetijskih stavbah, z izjemo stavb za rejo živali"*. V naselju in njegovi bližnji okolici se že pojavljajo hlevi za rejo perutnine v izvedbi pritličje in nadstropje (P+1), zato se z novim OPN uvaja možnost gradnje nadstropnih hlevov za rejo perutnine. Povečano etažnost je v preteklosti že omogočila ureditev s PUP-om iz leta 1971, zato ponovna uvedba predstavlja kontinuiteto prostorskih izvedbenih določil za gradnjo tovrstnih objektov.

10. odstavek 49. člena se v predlogu OPN spremeni tako, da se glasi: *"pri objektih, kjer funkcija objekta zahteva veliko širino objekta (večjo od 12 m), je dopusten manjši nagib strehe (ali ravna streha pri gradnji s pefabrikati), dopustna je tudi izvedba simetrične dvokapnice z lomljenima strešinama, pri čemer je vrhnje dele lomljenih strešin dopustno pokriti s pločevino in ozeleniti z rastlinjem, ali pa uporabiti enako kritino kot je dopustna pri spodnjih delih lomljenih strešin"*.

Ustrezno se v predlogu OPN popravi tudi 6. točka 7. odstavka 85. člena, tako da se glasi: *"pri objektih za intenzivno vzrejo živali je dopustna dvokapna streha z minimalnim naklonom 12° v enem nivoju ali lomljena simetrična dvokapnica v dveh nivojih, s kritino primerno naklonu strehe (tudi pokritje s sončnimi celicami ali sončnimi zbiralniki kot strešno kritino). Oblika in naklon strehe sta lahko tudi*

drugačna, če je objekt zgrajen iz prefabriciranih elementov. Dopustna širina objektov je do 25 m, razmerje stranic pa lahko presega predpisano razmerje 1:3, ki je značilno za tradicionalno gradnjo iztegnjenih domov v kulturni krajini".

Stališče k2: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V naselju je tradicionalno prisotna intenzivna kmetijska dejavnost. Z namenom omejitve širjenja stanovanjske in podobne gradnje v širino naselja (v drugo vrsto za obstoječe objekte), naselje Zgornja Hajdina je po tipologiji obcestna vas, je za namene kmetijske proizvodnje določena podrobna namenska raba IK - površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo. Nadaljnje širitve območja za kmetijsko proizvodnjo v širino naselja niso možne.

18.

Podana je pripomba za spremembo v stavbno zemljišče na parceli št. 93/1 k.o. Hajdina in severnih delih parcel št. 93/2, 92/2, obe k.o. Hajdina, do podaljška jugozahodne meje parcele št. 93/1 k.o. Hajdina preko parcel št. 93/2 in 92/2, do parcele št. 94, vse k.o. Hajdina.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Vsebina pripombe je delno že upoštevana v razgrnjenem dopolnjenem osnutku občinskega prostorskega načrta, in sicer je upoštevana na območju, kjer gre za usklajitev namenske rabe prostora z dejansko rabo v prostoru na območju, kjer obstajajo objekti, nadaljnja širitev stavbnih zemljišč pa predstavlja novo pobudo za širitev naselja. Pripombodajalec lahko poda pobudo za nadaljnjo širitev območja stavbnih zemljišč za naslednji postopek priprave prostorskega akta, to je za postopek priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta.

19.

Podane so pripombe:

1. Pripomba ugotavlja, da je v razgrnjenem občinskem prostorskem načrtu v naselju Zgornja Hajdina v enoti urejanja prostora z oznako ZH01 načrtovan objekt za intenzivno kmetijstvo (piščančja farma), kar je v nasprotju z navedbami skozi celotni načrt, saj je naselje Zgornja Hajdina v celotnem dokumentu opredeljeno kot osrednje in najpomembnejše izmed sedmih naselij v občini in je tudi opredeljeno kot lokalno središče s funkcijo občinskega središča. Enota urejanja prostora ZH01 je ob občinskem središču in pravzaprav sega v samo občinsko središče, zato zelo preseneča, da načrt umešča v to območje objekt, v katerem bi se naj odvijala intenzivna kmetijska proizvodnja, čeprav se obenem v bližini načrtuje umestitev doma za starejše občane in čeprav je v bližini načrtovana izključno stanovanjska cona (namenska raba prostora z oznako SS). Namesto tega, da se take objekte umešča v strnjena naselja, bi morali razmisliti o samostojnih enotah za takšne dejavnosti. Objekti z industrijskimi kmetijskimi dejavnostmi za rejo živali ne spadajo v neposredno bližino ali celo v samo občinsko središče.
2. Pripomba k razpravi iz javne obravnave v času javne razgrnitve glede spremembe namenske rabe prostora na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina iz namenske rabe prostora z oznako SK v namensko rabo prostora z oznako IK: na razpravi je bila podana izjava, da za objekt, ki stoji na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina, obstajajo gradbena dovoljenja, vendar pripombodajalec to izjavo ovrže, priloži kopije dokumentov in zapiše, da gre za neskladno gradnjo in nedovoljeno gradnjo. Pripombodajalec med drugimi dokumenti priloži tudi kopijo odločbe, s katero je upravni organ v letu 2003 zavrnil zahtevek za izdajo dovoljenja za legalizacijo dograditve hleva za vzrejo piščancev na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina, s to odločbo pa je upravni organ nadomestil odločbo iz istega leta, s katero je bilo izdano

enotno gradbeno dovoljenje za legalizacijo dograditve hleva za vzrejo piščancev na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina. Pripombodajalec priloži tudi kopijo izvedensko-ekspertnega mnenja, v katerem je na podlagi povzetkov iz strokovne literature zapisano, da je iz razlogov higiene zunanjega zraka (koncentracije snovi v zraku, vonjave, ...) najmanjša razdalja živinorejskega objekta, ki ima 7000 piščancev, od stanovanjskega objekta oziroma naselja najmanj 200 m, z večanjem števila perutnine pa se razdalja med hlevom in stanovanjskimi objekti bistveno povečuje (v hlevu na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina je najmanj 25 000 piščancev, kar pomeni, da je vplivno območje veliko večje).

Stališče k1: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Dejavnost intenzivne kmetijske vzreje piščancev se v podeželskem naselju Zgornja Hajdina odvija že več desetletij, zato ne moremo govoriti o novih umestitvah dejavnosti v naselju. Slovenska in evropska zakonodaja, po zagotovitvi izdelovalca okoljskega poročila, ne poznata omejitev pri umeščanju tovrstnih dejavnosti razen za objekte, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, kar pa se presoja v postopkih pred izdajo gradbenega dovoljenja. Za predmetni prostorski akt in v njem načrtovane ureditve je bila izvedena celovita presoja vplivov na okolje, ki v konkretnih primerih ni omejila načrtovanih ureditev.

Stališče k2: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: V naselju je tradicionalno prisotna intenzivna kmetijska dejavnost. Z namenom omejitve širjenja stanovanjske in podobne gradnje v širino naselja (v drugo vrsto za obstoječe objekte), naselje Zgornja Hajdina je po tipologiji obcestna vas, je za namene kmetijske proizvodnje določena podrobna namenska raba IK - površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo. Ugotavljanje skladnosti gradenj in nedovoljenih gradenj na parceli št. 85/4 k. o. Hajdina je stvar inšpekcijskih postopkov, v danem prostorskem aktu pa na predmetni parceli ne načrtujemo novih prostorskih ureditev in povečanja kapacitet glede na obstoječe stanje.

20.

Podana je pripomba, da se obrobje obrtne cone v Slovenji vasi na delu zemljišča s parcelnimi št. 293/3, 293/29, 293/30, 293/15, vse k.o. Slovenja vas, ki večinoma ni primerno za pozidavo zaradi naklona terena, opredeli kot območje drugih zelenih površin. Opredeljeni zeleni pas bo ločilni pas med cono in obstoječo poselitvijo.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Podana je pripomba za izvzem predmetnih parcel ali njihovih delov iz območja zazidljivih parcel, saj na parcelah gradnja ni možna zaradi konfiguracije terena ali drugih danosti oziroma se v določenih delih vzpostavi ločilni pas z zasajeno vegetacijo med območjem obrtne cone in stanovanjskim območjem.

21.

Podana je pripomba, da se iz območja stavbnih zemljišč izvzame parcele št. 721/1, 717/1, 718, vse k.o. Hajdoše, in se jih uvrsti v območje kmetijskih zemljišč.

Stališče: Pripomba se upošteva.

22.

Podana je pripomba, da se parcel št. 789/3, 787/3, 787/5, 787/13, 787/12, 787/1, vse k.o. Hajdoše, ne izvzame iz območja stavbnih zemljišč, temveč na njih ostane namenska raba iz veljavnih prostorskih aktov.

Stališče: Pripomba se upošteva.

23.

Podana je pripomba, da se iz območja stavbnih zemljišč izvzame parcele št. 453, 454, 455, vse k.o. Hajdoše, in se jih uvrsti v območje kmetijskih zemljišč.

Stališče: Pripomba se upošteva.

24.

Podana je pripomba, da se parcel št. 354/1, 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 354/6, 353/1, 353/2, 353/3, 353/4, 353/5, 353/6, 353/10, 353/11, vse k.o. Hajdoše, ne izvzame iz območja stavbnih zemljišč, temveč na njih ostane namenska raba iz veljavnih prostorskih aktov.

Stališče: Pripomba se upošteva.

25.

Podana je pripomba, da se parcel št. 225/1, 225/2, 225/3, 226/3, 226/4 in dela parcele št. 793/1 ob predlaganih parcelah, vse k.o. Hajdoše, ne izvzame iz območja stavbnih zemljišč, temveč na njih ostane namenska raba iz veljavnih prostorskih aktov.

Stališče: Pripomba se upošteva.

26.

Podana je pripomba, da je potrebno upoštevati podano pobudo za izvzem stavbnega zemljišča na delu parcele št. 219/5 k.o. Skorba in predlagano zemljišče uvrstiti v območje kmetijskih zemljišč.

Stališče: Pripomba se upošteva.

27.

Podana je pripomba, da se iz območja namenske rabe prostora z oznako CD izvzame parceli št. 278/64, 278/65, obe k.o. Skorba, in se ju umesti v območje stanovanjske gradnje, ostalo območje z namensko rabo prostora z oznako CD pa je potrebno prikazati smiselno glede na zemljiški kataster ter lastništvo občine in Republike Slovenije (tako, da bodo v območje z oznako CD zajeta le zemljišča, ki so v lasti občine in Republike Slovenije).

Stališče: Pripomba se upošteva.

28.

Podana je pripomba, da se na parceli št. 438 k.o. Hajdina ne izvzame stavbnega zemljišča, saj do zemljišča vodi pomemben del komunalne opreme – fekalna kanalizacija.

Pripomba se upošteva.

29.

Podana je pripomba, da se na parceli št. 531/1 k.o. Hajdina predvidi nov dostop do občinskega središča.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Opomba: na strateški karti št. 2 (zasnova GJI) izbrisati drugo (južnejšo varianto), prikazati pa novo predvideno cesto tudi na strateški karti št. 4 (usmeritve za razvoj v krajini); prikazati tudi na karti GJI v izvedbenem delu; preveriti še vse pripadajoče zapise v odloku.

30.

Podana je pripomba, da se iz predloga za širitev pokopališča izvzame parcele št. 606/9, 606/10, 606/11, vse k.o. Hajdina.

Stališče: Pripomba se upošteva.

31.

Podana je pripomba za zajem parcele št. 1069/12 in dela parcele št. 1063/4, obe k.o. Hajdina, v poselitveno območje za namen stanovanjske gradnje. Zemljišče predstavlja sanirano gramozno jamo, zato ne predstavlja pridelovalnega in arheološkega potenciala.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V dopolnjenem osnutku občinskega prostorskega načrta je na delu predlaganega zemljišča, in sicer na in ob območju obstoječe stanovanjske stavbe, predlagana sprememba v stavbno zemljišče (na tem delu zemljišča je pripomba že upoštevana). Zajem celotnih parcel bi predstavljal dodatno širitev območja stavbnih zemljišč, za kar pa ni bilo podane pobude za postopek priprave občinskega prostorskega načrta. V podani pripombi gre za razširitev stavbnega zemljišča na celotno parcelo za potrebe stanovanjske stavbe. Predlog se ustrezno dopolni.

32.

Podana je pripomba, da se parcelo št. 1078/1 k.o. Hajdina v celoti izvzame iz območja za gradnjo. Na parceli se naj opredelijo zelene površine, saj zaradi arheološke dediščine na tem zemljišču ni možno izvajati posegov v prostor.

Stališče: Pripomba se upošteva.

33.

Podana je pripomba, da se na parceli št. 552/1 k. o. Hajdina zaokroži meja stavbnega zemljišča do meje stavbnega zemljišča na parceli št. 550/1 k. o. Hajdina kot izhaja iz grafične priloge. Na predmetnem delu parcele želijo graditi stanovanjski objekt za potrebe naslednikov na kmetiji. Priloženo je mnenje KSS.

Stališče: Pripomba se upošteva.

xxxxxx.

Stališča k pripombam javnosti se objavi na oglasni deski Občine Hajdina in na spletni strani Občine Hajdina www.hajdina.si.

Številka: 350-1/2015-1

Datum:

Občina Hajdina
Župan mag. Stanislav GLAŽAR