



6.

STALIŠČA DO PRIPOMB SDOPN OBČINE GORIŠNICA – SPREMEMBE ŠT. 1

Je obravnaval Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami, na svoji 3. redni seji, dne 25.9.2019.

PREDLOG SKLEPA

Člani Odbora za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami so bili seznanjeni s stališči do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Gorišnica – spremembe št. 1 in okoljskega poročila ter okoljskega poročila za presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Gorišnica – spremembe št. 1. Občinskemu svetu Občine Gorišnica predlagajo, da navedena stališča potrdijo in se s tem nadaljuje postopek SDOPN.

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, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – skl. US, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 30. člena Statuta Občine Gorišnica (Uradni list RS, št. 25/06) je Občinski svet občine Gorišnica na X. redni seji, dne XX. X. 2019, sprejel naslednja

STALIŠČA

do pripomb javnosti,

podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Gorišnica – spremembe št. 1 in okoljskega poročila ter okoljskega poročila za presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta Občine Gorišnica – spremembe št. 1

PRIPOMBE PREJETE PO POŠTI IN KOT ZAPIS V KNJIGI PRIPOMB

Pripomba št. 1

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 805/1 k.o. Moškanjci iz namenske rabe kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za potrebe gradnje stanovanjske hiše. Pobudnik želi podariti zemljišče sinu, ki rešuje svoj stanovanjski problem.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pobuda za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske hiše na parceli št. 805/1 k.o. Moškanjci, je bila vključena v osnutek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 in se je vodila pod evidenčno številko 103 (pobuda je bila vključena v območje širitve ŠN-MO-08). Pobuda št. 103 je bila ovrednotena kot nesprejemljiva. Predlog za spremembo namenske rabe je v nasprotju z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi s področja prostorskega načrtovanja, in sicer:

- ni v skladu s 6. členom Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt), ki narekuje celovito obravnavanje prostorskih sistemov ter usklajeno umeščanje dejavnosti in prostorskih ureditev v prostor, kar pomeni, da se parcele znotraj naselja ne obravnavajo posamično, ampak se naselje Moškanjci mora obravnavati celovito.
- ni v skladu s 29. členom Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt), in sicer širitve poselitvenega območja so dopustne kadar smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitiet ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem naselja in ko so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe. Znotraj naselja Moškanjci je namreč še veliko nepozidanih stavbnih zemljišč, zato širitve na nove površine niso upravičene.

Na upoštevanje navedenih urbanističnih kriterijev za presojanje prostorskih ureditev napotuje tudi prvo mnenje s področja razvoja poselitve Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja št. 35032-54/2016/24/10922-02, z dne 19.7.2017 in splošne smernice Ministrstva za okolje in prostor za področje poselitve št. 35001-14/2013/1, z dne 29.1.2013.

Pobude so bile v postopku sprejemanja Sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 celovito obravnavane skladno s temeljnimi načeli Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) in z uporabo strokovnih metod prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja. Glede na urbanistične kriterije gre pri pobudi za neustrezno širitev naselja, saj je znotraj naselja Moškanjci še veliko nepozidanih stavbnih zemljišč.

Utemeljitev in obrazložitev odločitve:

- Rob naselja je na tem delu že zaključen.
- Pobuda prodira v odprt kmetijski prostor.
- Glede na namensko rabo prostora, gre za poseg na najboljša kmetijska zemljišča.
- Pobuda ni v skladu s strokovni podlagami za poselitev za naselje Moškanjci.
- V naselju Moškanjci je še veliko nezazidanih stavbnih zemljišč.

Pripomba št. 2

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 806/1 k.o. Moškanjci iz namenske rabe kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za potrebe gradnje stanovanjske hiše. Pobudnik želi podariti zemljišče svojim 4 otrokom, ki rešujejo svoj stanovanjski problem.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Enako kot pri pripombi št. 1.

Pripomba št. 3

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 164/4 k.o. Gorišnica iz namenske rabe kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za potrebe širitve poslovne dejavnosti. Pobudnik navaja, da je dne 14.1.2016 od Občine Gorišnica pridobil potrdilo o namenski rabi št. 3051-9/2016 iz katerega izhaja, da je namenska raba parcele št. 164/4 k.o. Gorišnica opredeljena kot stavbno zemljišče. Na osnovi pridobljenega potrdila o namenski rabi, ki je priloga pripombe podane na javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 (v nadaljevanju: SDOPN1), je pripombodajalec sklenil kupoprodajno pogodbo, v dobri veri, da kupuje stavbno zemljišče. Kasneje je v fazi izdelave projektne dokumentacije bil opozorjen, da je bila namenska raba parcele spremenjena. Na osnovi trenutno veljavnega prostorskega akta za območje občine Gorišnica, Občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2016 (v nadaljevanju: OPN), je namenska raba parcele št. 164/4 k.o. Gorišnica opredeljena kot kmetijsko zemljišče. Pripombodajalec želi, da se namenska raba ponovno spremeni v stavbno zemljišče, saj je s spremembo namenske rabe utrpel poslovno škodo.

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

S pridobitvijo potrdila o namenski rabi zemljišča št. 351-9/2016 z dne 14.1.2016 je pripombodajalec bil seznanjen, da je Občina Gorišnica sprejela sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje občine Gorišnica in druge spremembe in dopolnitev 2008 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2008, 13/2008, 22/2008) in sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2008). Občina je s tem opozorila pripombodajalca na možnost drugačne opredelitve namenske rabe, med drugimi, tudi njegove parcele. Dolžnost pripombodajalca je bila, da na podlagi teh podatkov sam preveri stanje svoje parcele v novih prostorskih aktih, ki so v izdelavi.

Občinski svet Občine Gorišnica je na 9. seji, dne 28.1.2016 sprejel Občinski prostorski načrt občine Gorišnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2016 z dne 29.1.2016). V času izdaje potrdila je še vedno veljal stari prostorski plan, na podlagi katerega je bila dotična parcela stavbno zemljišče. Območje parcele št. 164/4 k.o. Gorišnica se je v postopku sprejemanja OPN občine Gorišnica vodilo pod evidenčno številko 262 (pobuda je bila vključena v območje širitve NKZ-GO-03), ki je predvidevala vrnitev stavbnega zemljišča nazaj v namensko rabo kmetijskih zemljišč. V času izdelave in sprejemanja novega prostorskega plana je bila izvedena javna razgrnitev in javna obravnava na kateri se je javnost seznanila z novimi prostorskimi ureditvami. V času javne razgrnitve za dotično parcelo niso bile podane nobene pripombe s katerimi bi se nasprotovalo predlagani vrnitvi v kmetijsko zemljišče. Z uveljavitvijo OPN občine Gorišnica se je namenska raba zemljišča spremenila v

namensko rabo kmetijskih zemljišč. Postopek sprejemanja OPN občine Gorišnica je bil voden v skladu s takrat veljavno prostorsko zakonodajo (Zakon 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, 35/13 – skl. US, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO)).

Pripomba se kljub navedenemu upošteva, saj gre pri pripombi za zagotovitev nujno potrebnega stavbnega zemljišča za namen širitve poslovne dejavnosti. Pripomba je v skladu s:

- 6. členom ZPNačrt-a, ki narekuje, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen in da je treba širitev naselja prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem. Pripombodajalec ima že razvito poslovno dejavnost 151/44, 151/135, 151/136 in 168 vse k.o. Gorišnica, ki jo namerava širiti na sosednjo parcelo št. 164/4 k.o. Gorišnica, ki je funkcionalno povezana s parcelami na katerih se dejavnost že vrši. S tem bo omogočen razvoj obstoječe poslovne dejavnosti kovinarstva.
- 29. členom Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt), ki narekuje, da je pri načrtovanju območja za širitev naselja treba upoštevati funkcionalno oziroma geografsko povezanost zemljišč z obstoječim naseljem. Pripombodajalec lahko obstoječo dejavnost širi le na parcelo št. 164/4 k.o. Gorišnica.

Pri pobudi gre za:

- Širitev obstoječe poslovne dejavnosti, s čimer se zagotavlja razvoj gospodarskih dejavnosti.
- Zagotovljena je prometna, komunalna, energetska in ostala infrastruktura.
- Pobuda je v skladu s cilji prostorskega razvoja občine.
- Pri širitvi ne gre za širitev v odprt kmetijski prostor.
- Zapolnitev vrzeli med obstoječim stavbnim zemljiščem na severu, zahodu, jugu in vzhodu.
- Oblikovanje roba naselja.

Ob upoštevanju pripombe št. 3 in določitve stavbnega zemljišča na parceli št. 164/4 k.o. Gorišnica bo ostalo kmetijsko zemljišče na delu parcele št. 164/3 k.o. Gorišnica, ujeta znotraj območja stavbnih zemljišč. Gre za cca 260 m² kmetijskega zemljišča. Mnenja smo, da je potrebno namensko rabo na delu parcele št. 164/3 k.o. Gorišnica prav tako spremeniti iz namenske rabe K1 – najboljša kmetijska zemljišča v namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, da se stavbno zemljišče na tem delu naselja Gorišnica zaokroži. Tako bi se celotna parcela 164/3 k.o. Gorišnica vključila v območje stavbnih parcel.

Pripomba št. 4

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za namen gradnje stanovanjske hiše za parcelo št. 517 k.o. Zamušani. Pripombodajalec želi, da se obstoječe stavbno zemljišče na parcelah št. 518 in 519/2 obe k.o. Zamušani preoblikuje na način, da se stavbno zemljišče na parceli št. 519/2 k.o. Zamušani vrne v kmetijsko zemljišče, namesto njega pa se stavbno zemljišče opredeli na parceli št. 517 k.o. Zamušani. Parcela št. 517 k.o. Zamušani trenutno predstavlja vrzel v liniji poselitve, ki se v naselje Zamušani nadaljuje iz sosednjega naselja Osluševci, sosednje občine Ormož. Pripombodajalec navaja naslednje razloge za zamenjavo:

- Komunalna infrastruktura je zagotovljena s strani sosednje občine Ormož (režim varovanja VVO ni ogrožen) (pripombodajalec prilaga mnenje Občine Ormož v zvezi s priključitvijo na vodovodno in kanalizacijsko omrežje v občini Ormož).
- Gre za poseg na neplodno in deloma močvirnato kmetijsko zemljišče v zaraščanju (boniteta zemljišča je 19).
- Gre za pobudo, ki se navezuje na strnjeno naselje Osluševci (občina Ormož).
- Ne gre za poseg na najboljša kmetijska zemljišča.
- Zamenjava stavbnega zemljišča bi zmanjšala stroške komunalne ureditve parcele namenjene gradnji.
- Zamenjava stavbnega zemljišča bi zmanjšala stroške pri priključitvi na glavni električni vod.
- Z ugoditvijo pobudi bi bila omogočena bolj smiselna umestitev hiše v prostor.

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Poduda predstavlja zamenjavo stavbnega zemljišča. Namenska raba za parcelo št. 519/2 k.o. Zamušani se spremeni v kmetijsko zemljišče in se v enaki velikosti nadomesti na parceli št. 517 k.o. Zamušani. Z zamenjavo stavbnega zemljišča se zapolnjuje vrzel v linije trenutne pozidane. Stavbno zemljišče se bo namreč navezalo na obstoječe stavbno zemljišče v naselju Osluševci.

Pripomba št. 5

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe prostora parcele št. 65/2 in 66/1 obe k.o. Gorišnica na kateri stoji hotel Botra iz namenske rabe BT – površine za turizem v namensko rabo SK – površine podeželskega naselja skladno z uporabnim dovoljenjem. V uporabnem dovoljenju za stavbo je namreč navedeno, da gre za poslovno stanovanjsko rabo.

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Ker se parceli št. 65/2 in 66/1 obe k.o. Gorišnica nahajata znotraj naselja Gorišnica in ker se gre za poslovno stanovanjski objekt smatramo, da je primernejša opredelitev namenske rabe za dotični parceli CU - osrednja območja centralnih dejavnosti. Namenska raba CU - osrednja območja centralnih dejavnosti je glede na Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljevanju: Pravilnik o OPN) opredeljena kot območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Namenska raba SK - površine podeželskega naselja pa je na podlagi Pravilnika o OPN namenjena površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju, kar je bolj primerno za podeželska naselja.

Pripomba št. 6

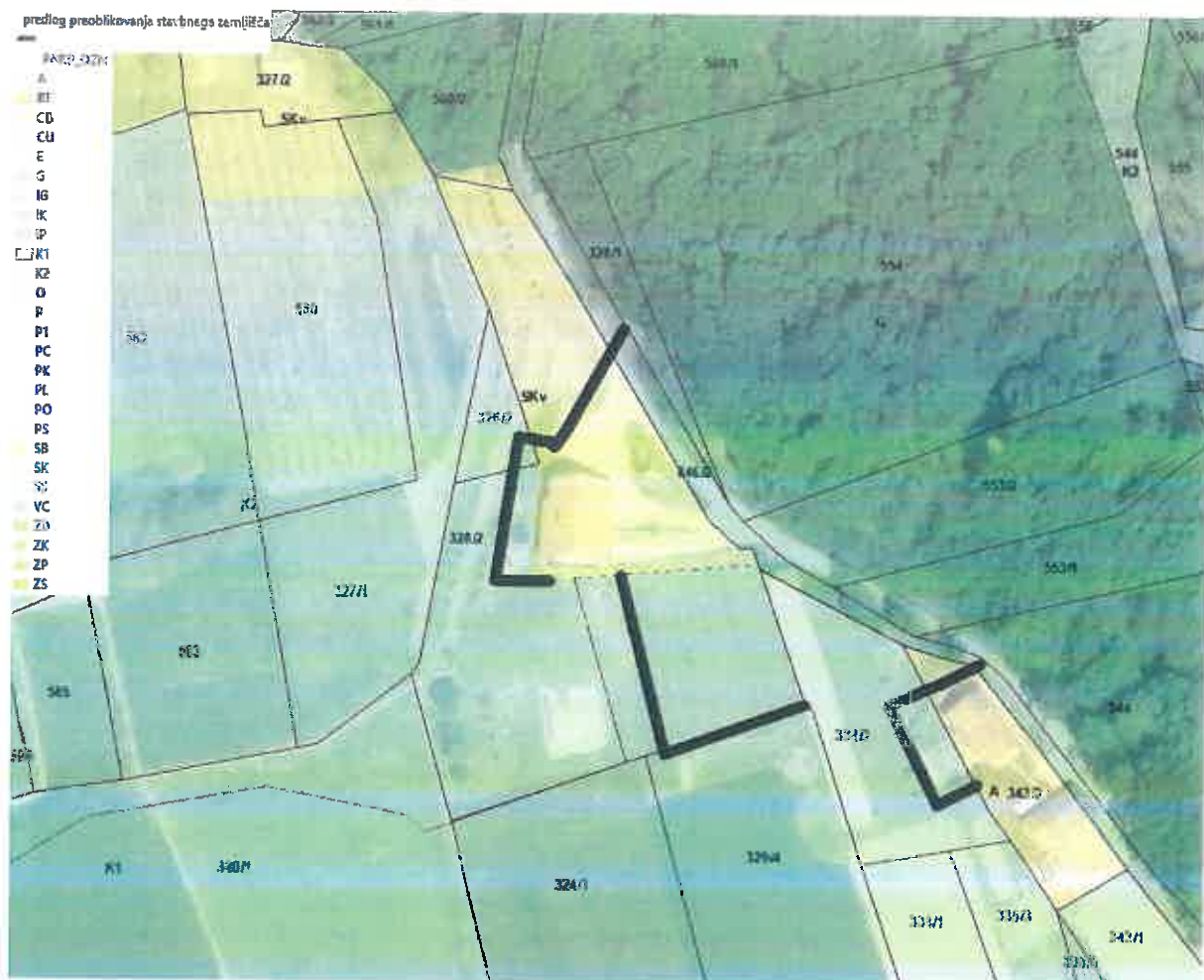
Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za del parcele št. 334/2 k.o. Zamušani. Pobudnik namerava povečati objekt na parceli št. 343/2 k.o. Zamušani in sicer v smeri proti zahodu, na parcelo št. 334/2 k.o. Zamušani. Navaja, da objekta ne more širiti v smeri proti severu, kjer se nahaja obstoječe stavno zemljišče, zaradi bližine ceste in neprimernih odmikov. Širitev objekta na parcelo št. 334/2 k.o. Zamušani bi omogočila ustreznejšo postavitev objekta (prisojna lega) in s tem postavitev energetske varčnega objekta. Severni del parcele št. 343/2 k.o. Zamušani želi pripombodajalec vrniti nazaj v kmetijsko zemljišče. Površina, ki se vrne nazaj v kmetijsko namensko rabo bi tako predstavljala nadomestitev za stavbno zemljišče na parceli št. 334/2 k.o. Zamušani.

Pripomba se upošteva, ob pogoju, da je obstoječi objekt na parceli št. 343/2 k.o. Zamušani legalen.

Obrazložitev:

V kolikor bo pripombodajalec predložil gradbeno dovoljene iz katerega bo izhajalo, da je zgrajen objekt na parceli št. 334/2 k.o. Zamušani legalen, se pripomba upošteva na način, da se severni del parcele št. 343/2 k.o. Zamušani, ki je neuporaben za pozidavo (v varovanem pasu lokalne ceste), vrne v kmetijsko zemljišče, na zahodni strani pa se opredeli novo stavbno zemljišče, s katerim se obstoječemu legalno zgrajenemu objektu omogoči funkcionalno zemljišče, na katerem je mogoča dozidava objekta. Sedaj meja stavbnega zemljišča poteka po zahodni fasadi objekta, kar pomeni, da obstoječi OPN objektu ni dodelil pripadajočega funkcionalnega zemljišča.

Skica:



Pripomba št. 7

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 704/5 k.o. Gorišnica iz namenske rabe kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za potrebe gradnje stanovanjske hiše. Kot razloge navaja, da je parcela zaradi svoje velikosti, oblike in lokacije primerna le za gradnjo. V neposredni bližini se nahaja vsa potrebna komunalna infrastruktura, prav tako pa bi naj bila pripombodajalcu že izdano soglasje za priključitev na cestno omrežje in ureditev dovoza na glavno cesto Spuhlja-Ormož iz strani Direkcije RS za ceste. Pobudnik želi podariti zemljišče svojemu otroku, ki rešuje svoj stanovanjski problem. Pripombodajalec je pripravljen kot nadomestno zemljišče zagotoviti vračilo dela parcele št. 260/2 k.o. Muretinci v izmeri cca 380 m² nazaj v namensko rabo kmetijskih zemljišč.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pobuda za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske hiše na parceli št. 704/5 k.o. Gorišnica je bila vključena v osnutek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 in se je vodila pod evidenčno številko 67 (pobuda je bila vključena v območje širitve ŠN-GO-07). Pobuda št. 67 je bila ovrednotena kot nesprejemljiva. Predlog za spremembo namenske rabe je v nasprotju z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi s področja prostorskega načrtovanja, in sicer:

- ni v skladu z 6. členom ZPNačrt-a, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Gorišnica je še veliko nezazidanih stavbnih parcel.
- ni v skladu s 29. členom Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt), in sicer širitve poselitvenega območja so dopustne kadar smotrnega

razvoja in skladnosti urbanih kvalitet ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem naselja in ko so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za zgraditve, prenovo ali spremembo rabe. Znotraj naselja Gorišnica je namreč še veliko nepozidanih stavbnih zemljišč, zato širitve na nove površine niso upravičene.

Na upoštevanje navedenih urbanističnih kriterijev za presojanje prostorskih ureditev napotuje tudi prvo mnenje s področja razvoja poselitve Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja št. 35032-54/2016/24/10922-02, z dne 19.7.2017 in splošne smernice Ministrstva za okolje in prostor za področje poselitve št. 35001-14/2013/1, z dne 29.1.2013.

Pobude so bile v postopku sprejemanja Sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 celovito obravnavane skladno s temeljnimi načeli Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) in z uporabo strokovnih metod prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja. Glede na urbanistične kriterije gre pri pobudi za neustrezno širitev naselja, saj se naselje ne zaokrožuje in se z njo ne oblikuje kvaliteten rob naselja.

Utemeljitev in obrazložitev odločitve:

- Rob naselja Gorišnica je na tem V delu naselja Gorišnica že zaključen in nakazan v strokovnih podlagah;
- Dolgoročno, glede na strokovne podlage, širitev naselja Gorišnica proti V ni predvidena;
- Naselje Gorišnica ima veliko nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer je gradnja mogoča, zato ni potrebe po širitvi naselja v tem delu;
- V naselju Gorišnica je še veliko praznih stanovanj;
- Gre za najboljša kmetijska zemljišča;
- Parcela je neposredno ob glavni cesti (posega v 15 m varovalni pas te ceste, kjer je gradnja objektov prepovedana – predstavlja rezervo za kolesarske steze, pločnike, drevorede);
- Hiša tako blizu glavne ceste ni primerna za bivanje, tako zaradi hrupa, izpušnih plinov, nočne svetlobe od avtomobilov;
- Parcela je trikotne oblike in nefunkcionalna za gradnjo stanovanjske hiše.

Pripomba št. 8

Podana je bila pripomba za preoblikovanje stavbnega zemljišča na parcelah št. 536 - delno in 537 - delno obe k.o. Formin, kot ju predvideva javno razgrnjen dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica - spremembe št. 1, na način, da se stavbno zemljišče poveča proti severu in zmanjša na zahodni strani v enaki kvadraturi, zaradi oblikovanja bolj funkcionalne parcele. Pripombodajalec si je zagotovil nadomestno zemljišče na parcelah št. 118/12, 114/1 – delno in 118/8 – delno vse k.o. Formin, ki ga bo vrnil nazaj v kmetijsko namensko rabo, zaradi pridobitve novega stavbnega zemljišča na parcelah št. 536 - delno in 537 – delno obe k.o. Formin.

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Stavbno zemljišče na parcelah 536 - delno in 537 - delno obe k.o. Formin, kot je bilo določeno z javno razgrnjenim dopolnjenim osnutkom sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica - spremembe št. 1 se preoblikuje na način, da se zemljišče poveča proti severu in zmanjša na zahodni strani v enaki kvadraturi, zaradi oblikovanja bolj funkcionalne parcele.

Skica:



Pripomba št. 9

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 487/58 k.o. Formin iz namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (poslovno stanovanjski namen) v namensko rabo SK – površine podeželskega naselja (stanovanjski namen).

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glede na velikost naselja Formin je možno območje centralnih delavnosti zmanjšati in ga nameniti za stanovanjske površine, ki se bodo neposredno navezale na obstoječe sosednje stanovanjske površine.

Pripomba št. 10

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcel št. 487/56, 487/57, 487/59 vse k.o. Formin iz namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (poslovno stanovanjski namen) v namensko rabo SK – površine podeželskega naselja (stanovanjski namen).

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glede na velikost naselja Formin je možno območje centralnih delavnosti zmanjšati in ga nameniti za stanovanjske površine, ki se bodo neposredno navezale na obstoječe sosednje stanovanjske površine. Mnenja smo, da je enako tako potrebno del parcele št. 487/55 k.o. Formin spremeniti iz namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti v namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, saj v naravi predstavlja ozek pas (širina cca 6 m), ki bi po nepotrebnem delil obstoječe in nove stanovanjske površine.

Pripomba št. 10/1

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 640/2 k.o. Gorišnica iz namenske rabe K1 – najboljša kmetijska zemljišča v namensko rabo SK – površine podeželskega naselja, za namen dostopa do gradbenih parcel.

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Južno od parcele št. 640/2 k.o. Gorišnica se nahaja območje, ki se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za območje Gorišnica – sever 1 (EUP GO01, GO03, GO06), v nadaljevanju: OPPN – sever 1. Na podlagi osnutka OPPN – sever 1 so na skrajnem severu predvidene gradbene parcele do katerih je mogoč dostop le preko parcele št. 640/2 k.o. Gorišnica, zato je potrebna sprememba namenske rabe parcele iz K1– najboljših kmetijskih zemljišč v SK – površine podeželskega naselja.

Pripomba št. 11

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe parcele št. 246/2 k.o. Gajevci iz namenske rabe kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za potrebe gradnje stanovanjske hiše. Kot razloge navaja, da je bila parcela izvzeta iz komasacijskega območja z namenom spremembe namenske rabe v stavbno zemljišče.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripombodajalec je že v postopku sprejemanja Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN) podal pobudo za spremembo namenske rabe parcele št. 246/2 k.o. Gajevci v stavbno zemljišče. Takrat je bila pobuda vodena pod evidenčno številko 109. V postopku OPN je bila pobuda št. 109 le delno upoštevana. Takrat je bil v stavbno zemljišče spremenjen južni del parcele št. 246/2 k.o. Gajevci. Pripombodajalec je v postopku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 (v nadaljevanju: SDOPN1) ponovno vložil pobudo za spremembo namenske rabe severnega dela parcele št. 246/2 k.o. Gajevci. Pobuda za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske hiše na parceli št. 246/2 k.o. Gajevci je bila vključena v osnutek SDOPN1 in se je vodila pod evidenčno številko 8 (pobuda je bila vključena v območje širitve ŠN-GA-02). Za pobudo so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. K pobudi je bilo podano negativno stališče s strani:

- Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Prvo mnenje št. 350-30/2008/97 z dne 5.7.2017 z utemeljitvijo: Pobuda ni sprejemljiva, saj v neposredni bližini (južni del parcele št. 246/2 k.o. Gajevci) obstaja nezazidano stavbno zemljišče primerno za gradnjo. Boniteta zemljišča je 75, prav tako pa je na kmetijskem zemljišču prijavljen GERK. Predlog sprememb kmetijske namenske rabe, je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za varstvo kmetijskih zemljišč pred spremembo namenske rabe, ker je v naselju še znaten delež nepozidanih zemljišč oziroma obrazložitve ne utemeljujejo upravičenosti spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč in jim ministrstvo zato nasprotuje.

Pripomba št. 12

Podana je bila pripomba na prostorsko izvedbene pogoje za območje namenske rabe A – površine razpršene poselitve, javno razgrnjena dopolnjena osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1, in sicer: na parceli št. 60/31 k.o. Zamušani želi pripombodajalec izvesti zeleno streho.

Pobuda se upošteva.

Obrazložitev:

Prostorsko izvedbeni pogoji za namensko rabo A – površine razpršene poselitve se dopolni, in sicer se v tabeli prvega odstavka podpoglavja I.1.6 Podrobnejši PIP za površine razpršene poselitve Priloge 1 -

I. PODROBNI PIP ZA POSAMEZNE PNRP v točki »8 Merila in pogoji za oblikovanje« pod naslovom »Streha, razen za nestanovanjske kmetijske stavbe« doda nova tretja alineja, ki se glasi:

»

– dovoljene so zelene strehe;«.

Enako se dopolnijo prostorsko izvedbeni pogoji za namensko rabo Av - površine razpršene vinogradniške poselitve, in sicer se v tabeli drugega odstavka podpoglavja I.1.6 Podrobnejši PIP za površine razpršene poselitve Priloge 1 - I. PODROBNI PIP ZA POSAMEZNE PNRP se v točki »8 Merila in pogoji za oblikovanje« pod naslovom »Streha« doda nova druga alineja, ki se glasi:

»

– dovoljene so zelene strehe;«.

Zelene strehe se dovoljujejo, ker predstavljajo avtohton način gradnje (nekdanje zemljanke).

Pripomba št. 13

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe prostora za parcelo št. 219/8 k.o. Zagojiči iz namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za namen stanovanjske gradnje. Pripombodajalec navaja, da predlog spremembe namenske rabe ne predstavlja neustrezne širitve naselja, saj se naselje s pobudo zaokrožuje, prav tako pa se z njo oblikuje kvalitetnejši rob naselja. Stavbno zemljišče bi se s pobudo izravnalo s soslednjim, obstoječim gradbenim območjem. Zahodni del parcele je že stavbno zemljišče, ki je v celoti pozidano.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na povsem novo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske hiše za del parcele št. 219/8 k.o. Zagojiči, ki ni bila vključena v osnutek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 (v nadaljevanju SDOPN1) in zanjo niso bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Pobuda ni bila pravočasna in posledično, ni bila zajeta v pripravo osnutka.

Ob vključitvi te prostorske ureditve v SDOPN1 bi bilo potrebno pridobiti dopolnilne smernice vseh nosilcev urejanja prostora, pri čemer bi bile zelo pomembne smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč. Naknadno vključevanje novih površin za spremembo namenske rabe v stavbna zemljišča bi zaradi pridobivanja dopolnilnih smernic nosilcev urejanja prostora povzročalo nesorazmerne zamude pri sprejemanju SDOPN1. Pobuda se bo obravnavala pri naslednji spremembi OPN.

Pripomba št. 14

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe prostora za celotni parceli št. 217 in 218/1 obe k.o. Zagojiči iz namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč v namensko rabo stavbnih zemljišč za namen športa in rekreacije. Pripombodajalec navaja, da se parceli že dlje časa uporabljata za šport in rekreacijo. S spremembo namembnosti bi bili izpolnjeni pogoji, da se na tem območju dokončajo že začeta dela in objekti za šport in rekreacijo, ki služijo javni rabi.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na povsem novo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za potrebe športa in rekreacije za parceli št. 217 in 218/1 obe k.o. Zagojiči, ki ni bila vključena v osnutek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 (v nadaljevanju SDOPN1) in zanjo niso bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Pobuda ni bila pravočasna in posledično, ni bila zajeta v pripravo osnutka.

Ob vključitvi te prostorske ureditve v SDOPN1 bi bilo potrebno pridobiti dopolnilne smernice vseh nosilcev urejanja prostora, pri čemer bi bile zelo pomembne smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč. Naknadno vključevanje novih površin za spremembo namenske rabe v stavbna zemljišča bi

zaradi pridobivanja dopolnilnih smernic nosilcev urejanja prostora povzročalo nesorazmerne zamude pri sprejemanju SDOPN1. Pobuda se bo obravnavala pri naslednji spremembi OPN.

Pripomba št. 15

Podana je bila pripomba za preoblikovanje stavbnega zemljišča na parceli št. 328/2 k.o. Zamušani, na način, da se severni del parcele št. 328/2 k.o. Zamušani vrne nazaj v kmetijsko namensko rabo, površina pa se nadomesti na zahodnem in JV delu parcele št. 328/2 obe k.o. Zamušani ter delno na parceli št. 326/2 k.o. Zamušani, kjer se predvidi novo stavbno zemljišče. Pobudnik namerava zgraditi nadstrešek na zahodni strani obstoječega objekta, in sicer na delu parcele št. 326/2 k.o. Zamušani in delu parcele št. 328/2 k.o. Zamušani, prav tako pa namerava na JV strani parcele št. 328/2 k.o. Zamušani, kjer je trenutno v izvajanju gradnja strojne lope, le to spremeniti v hlev. Površina, ki se vrne nazaj v kmetijsko namensko rabo bi tako predstavljala nadomestitev za pobudo za spremembo namenske rabe v stavbno zemljišče.

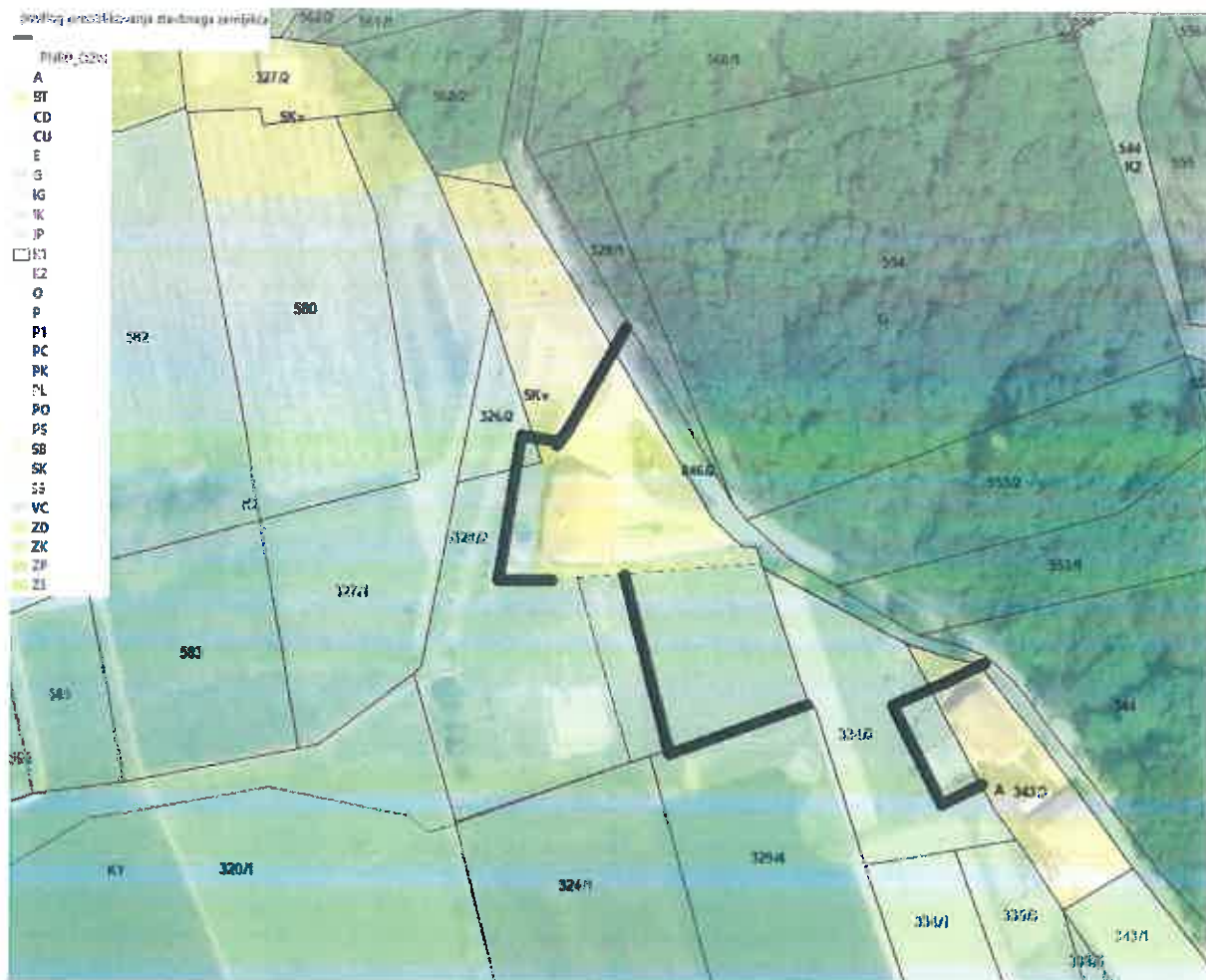
Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Stavbno zemljišče na parceli 328/2 k.o. Zamušani se preoblikuje na način, da se stavbno zemljišče poveča proti jugo-vzhodu in zahodu parcele št. 328/2 k.o. Zamušani ter jugo-vzhodu parcele št. 326/2 k.o. Zamušani in zmanjša na severni strani parcele št. 328/2 k.o. Zamušani v enaki kvadraturi, zaradi oblikovanja bolj funkcionalne parcele.

Ob preoblikovanju stavbnega zemljišča na parceli št. 328/2 k.o. Zamušani ostane del stavbnega zemljišča na jugu parcele št. 560/2 k.o. Zamušani, v izmeri cca 35 m², ločen od preostalega stavbnega zemljišča in neuporaben za kakršnokoli gradnjo. Mnenja smo, da se ob opredelitvi kmetijskega zemljišča na severu parcele št. 328/2 k.o. Zamušani, le-to opredeli tudi na jugu parcele št. 560/2 k.o. Zamušani.

Skica:



PRIPOMBE IZ JAVNE OBRAVNAVE

Pripomba št. 16

Pripombe v povezavi s parcelno št. 805/1, 806/1 in 806/2 vse k.o. Moškanjci se nanaša na spremembo namenske rabe prostora iz najboljših kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče zaradi gradnje stanovanjske hiše.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Enako kot pri obrazložitvi za pripombo št. 1 in 2.

Pripomba št. 17

Pripomba v povezavi s hotelom Botra v naselju Gorišnica se nanaša na spremembo namenske rabe prostora iz BT v SK.

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Enako kot pri obrazložitvi za pripombo št. 5.

Pripomba št. 18

Pripomba v povezavi s parcelno št. 728 k.o. Moškanjci v naselju Cunkovci se nanaša na preoblikovanje podane pobude za spremembo namenske rabe, ki se v postopku SDOPN1 vodi pod evidenčno št. 81, in sicer namesto prvotno predlaganega stavbnega zemljišča ob lokalni cesti št. 102071 Cunkovci-Sobetinci se sedaj predlaga novo stavbno zemljišče ob južnem robu obstoječega stavbnega zemljišča na parceli št. 726/1 k.o. Moškanjci.

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pobuda za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za potrebe gradnje stanovanjske hiše na delu parcele št. 728 k.o. Moškanjci, je bila vključena v osnutek sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 in se je vodila pod evidenčno številko 81 (pobuda je bila vključena v območje širitve ŠN-CU-01). Pobuda št. 81 je bila ovrednotena kot nesprejemljiva. Predlog za spremembo namenske rabe je v nasprotju z veljavno zakonodajo in podzakonskimi predpisi s področja prostorskega načrtovanja, in sicer:

- ni v skladu z 6. členom ZPNačrt-a, ki pravi, da je širitev naselja treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem. Pobuda predstavlja poseg na najboljša kmetijska zemljišča (obstoječo njivo).
- ni v skladu s 29. členom Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt), in sicer je pri načrtovanju območja za širitev naselja treba upoštevati tip, položaj in vlogo naselja v omrežju naselij in v odnosu do drugih naselij. Naselje Cunkovci, glede na svojo vlogo v omrežju naselij, sodi pod ostala naselja, ki so funkcijsko manj pomembna.

Na upoštevanje navedenih urbanističnih kriterijev za presojanje prostorskih ureditev napotuje tudi prvo mnenje s področja razvoja poselitve Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja št. 35032-54/2016/24/10922-02, z dne 19.7.2017 in splošne smernice Ministrstva za okolje in prostor za področje poselitve št. 35001-14/2013/1, z dne 29.1.2013.

Pobude so bile v postopku sprejemanja Sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica – spremembe št. 1 celovito obravnavane skladno s temeljnimi načeli Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) in z uporabo strokovnih metod prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja. Glede na urbanistične kriterije gre pri pobudi za neustrezno širitev naselja.

Utemeljitev in obrazložitev odločitve:

- Rob naselja je na tem delu že zaključen.
- Pobuda prodira v odprt kmetijski prostor.
- Glede na namensko rabo prostora gre za poseg na najboljša kmetijska zemljišča.
- Pobuda ni v skladu s strokovni podlagami za poselitev za naselje Cunkovci.

Pripomba št. 19

Pripomba v povezavi s parcelno št. 536 - delno in 537 - delno obe k.o. Formin, predvideva preoblikovanje stavbnega zemljišča, kot je bilo določeno v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Gorišnica - spremembe št. 1, na način, da se stavbno zemljišče poveča proti severu in zmanjša na zahodni strani v enaki kvadraturi, zaradi oblikovanja bolj funkcionalne parcele.

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:
Enako kot pri pripombi št. 8.

Pripomba št. 20

Pripomba v povezavi s parcelno št. 328/2 k.o. Zamušani predvideva preoblikovanje stavbnega zemljišča, na način, da se severni del parcele št. 328/2 k.o. Zamušani vrne nazaj v kmetijsko namensko rabo, površina pa se nadomesti na zahodnem in JV delu parcele št. 328/2 obe k.o. Zamušani ter delno na parceli št. 326/2 k.o. Zamušani, kjer se predvidi novo stavbno zemljišče. Pobudnik namerava zgraditi nadstrešek na zahodni strani obstoječega objekta, in sicer na delu parcele št. 326/2 k.o. Zamušani in delu parcele št. 328/2 k.o. Zamušani, prav tako pa namerava na JV strani parcele št. 328/2 k.o. Zamušani, kjer je trenutno v izvajanju gradnja strojne lope, le to spremeniti v hlev. Površina, ki se vrne nazaj v kmetijsko namensko rabo bi tako predstavljala nadomestitev za pobudo za spremembo namenske rabe v stavbno zemljišče.

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:
Enako kot pri pripombi št. 16.

Pripomba št. 21

Podana je bila pripomba na prostorsko izvedbene pogoje navedene v Prilogi 3: Preglednica dopustnih objektov glede na namen po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora, javno razgrnjenega dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Gorišnica – spremembe št. 1, in sicer pripombodajalec želi, da se gradnja objekta 12420 – garažne stavbe, omogoči za namenske rabe SS – stanovanjske površine, SK – površine podeželskega naselja in SKv – površine podeželskega naselja v gričevnatih in vinogradniških območjih.

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Prostorsko izvedbeni pogoji v Prilogi 3: Preglednica dopustnih objektov glede na namen po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora, javno razgrnjenega dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Gorišnica – spremembe št. 1, za namenski rabi SS – stanovanjske površine in SK – površine podeželskega naselja se spremenijo tako, da se omogoči gradnja objekta 12420 – garažne stavbe kot manj zahtevnega objekta pod naslednjimi pogoji:

»Pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah je dovoljena gradnja objekta do površine 100 m², pri čemer ima objekt lahko samo eno etažo, višina objekta pa ne presega 6 m. Pri tri-stanovanjskih stavbah je dovoljena gradnja objekta do površine 150 m², pri čemer ima objekt lahko samo eno etažo, višina objekta pa ne presega 6 m.«

Prostorsko izvedbeni pogoji v Prilogi 3: Preglednica dopustnih objektov glede na namen po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora za namensko rabo SKv – površine podeželskega naselja v gričevnatih in vinogradniških območjih ostanejo nespremenjeni, saj so s to namensko rabo opredeljena območja, kjer gre za slemensko pozidavo gričevnatega dela občine Gorišnica, kjer gradnja tri-stanovanjskih stavb ni dovoljena. Na teh območji se garažne stavbe lahko gradijo kot nezahtevni ali enostavni objekti.

Opozorilo: Dokončno stališče do pripomb se bo oblikovalo po pridobitvi zadnjih mnenj nosilcev urejanja prostora.

Stališča k pripombam javnosti se objavi na oglasni deski Občine Gorišnica in na spletni strani Občine Gorišnica www.gorisnica.eu.

Številka:

Datum:

Jožef Kokot
župan občine Gorišnica

PRIPOMBA

Podana je bila pripomba za spremembo namenske rabe prostora v stavbno zemljišče za del parcele št. 255/3 k.o. Zagojčiči. Pobudnik je pri izdelavi projektov za rekonstrukcijo obstoječe garaže ugotovil, da objekt garaže ne stoji na stavbnem zemljišču. Pripombodajalec navaja, da je obstoječi objekt garaže bil zgrajen pred letom 1990. Obstoječi objekt garaže namerava pobudnik podreti in na mestu tega urediti nov objekt, primerne velikosti.

Pripomba se upošteva, ob pogoju, da je obstoječi objekt garaže na parceli št. 255/3 k.o. Zagojčiči legalen.

Obrazložitev:

V kolikor bo pripombodajalec predložil gradbeno dovoljene ali kakšno drugo veljavno listino, iz katerega bo izhajalo, da je zgrajen objekt garaže na parceli št. 255/3 k.o. Zagojčiči legalen ali kako drugače dokaže, da je objekt garaže zgrajen legalno, se pripomba upošteva na način, da se del parcele št. 255/3 k.o. Zagojčiči na katerem stoji obstoječi objekt garaže opredeli kot stavbno zemljišče.

