

Na podlagi 29. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 57/12 in 109/12) in 20. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepah, št. 24/06 – UPB1 z dne 15. 10. 2006 in 47/08 z dne 1. 12. 2008) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na svoji 13. redni seji, dne 28.02.2013 sprejel

S K L E P

o širitvi območja stavbnih zemljišč

I.

Ta sklep nadomešča Prostorske sestavine družbenega plana Občine Gornja Radgona za obdobje 1986-1990 (Uradne objave, št. 10/88, 3/90 in 16/91 in Uradni list RS, št. 7/95), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Gornja Radgona za Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 82/99) v delu na katerega se sklep o širitvi nanaša tako, da določa širitev območja stavbnih zemljišč, ki se urejajo z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 92/99, 101/01, 54/03, Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepah, št. 54/09 in 72/12).

II.

Širitev območja stavbnih zemljišč se, v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju, dopusti na podlagi pobude lastnika zemljišča, o razširitvi stavbnega zemljišča zaradi obstoječe kmetijske dejavnosti.

III.

V dolgoročnem družbenem planu se razširi območje poselitve tako, da se v območje stavbnih zemljišč z razširitvijo vključi del zemljišča, parc. št. 592, k. o. Mele, ki je po veljavni namenski rabi opredeljeno kot kmetijsko zemljišče. Namen posega je gradnja treh senikov. Površina širitve stavbnega zemljišča po tem sklepu znaša 2695 m².

IV.

Obvezna priloga tega sklepa je »Obrazložitev nameravane širitve območja stavbnih zemljišč«, št. 13-301, ki ga je izdelal PROGRIN, d. o. o., januar 2013.

V.

Ta sklep se pošlje ministrstvu pristojnemu za prostor in ministrstvu pristojnemu za kmetijstvo in okolje, da v 15 dneh preverita skladnost s pogoji, določenimi v 1. odstavku 29. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o prostorskem načrtovanju.

VI.

Po pridobitvi mnenja o skladnosti iz prejšnje točke tega sklepa, se ta sklep objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepah in na spletni strani Občine Gornja Radgona. Veljati začne naslednji dan po objavi.

VII.

Ta sklep preneha veljati, če zainteresirani investitor v dveh letih od njegove objave ne pridobi gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta na območju širitve. Prenehanje veljavnosti tega sklepa ugotovi občina s sklepom, ki ga objavi v uradnem glasilu.

VIII.

Območja stavbnih zemljišč, ki je nastalo kot posledica uporabe tega člena, na ta način ni možno ponovno širiti.

Številka: 3500-1/2013-U107
Datum: 01.03.2013

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Anton KAMPUŠ, l.r.

OBRAZLOŽITEV NAMERAVANE ŠIRITVE OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območje:

Občina Gornja Radgona
k.o. Mele
del parc. št. 592

Velikost območja:

2695 m²

Predlagatelj:

Jožef KOZAR
Mele 13
9252 Radenci

Naslovna stran

Investitor oz. predlagatelj:	Jožef KOZAR Mele 13 9252 Radenci
Vrsta dokumentacije:	OBRAZLOŽITEV NAMERAVANE ŠIRITVE OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
Izdelovalec:	ProGrIn d.o.o., Lackova ulica 23, 9250 Gornja Radgona
Direktor:	Mitja Žnidarič, univ. dipl. inž. gradb.
Odgovorni prostorski načrtovalec:	Mariapia TESSAROLO, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1329 A
Sodelavci:	Mitja Žnidarič, univ. dipl. inž. gradb. IZS G-2743
Številka projekta in izvoda, kraj in datum izdelave projekta:	številka projekta: 13-301 kraj: Gornja Radgona datum: Januar 2013

Vsebina

Tekstualni del:

- 1.0 Uvod
- 2.0 Pravna podlaga
- 3.0 Opis območja in način urejanja
- 4.0 Prikaz stanja za območje spremembe namenske rabe
- 5.0 Opis kmetijske dejavnosti in namen širitve
- 6.0 Utemeljitev širitve
- 7.0 Povzetek

Grafični del:

- Grafični prikaz št. 1: Območje spremembe na namenski rabi iz prostorskih sestavin
- Grafični prikaz št. 2: Izrez iz grafičnega dela PUP-a
- Grafični prikaz št. 3: Umestitev nameravanega posega na območje pobude
- Grafični prikaz št. 4: Območje spremembe z prikazom dejanske rabe
- Grafični prikaz št. 5: Območje spremembe z prikazom gospodarske javne infrastrukture
- Grafični prikaz št. 6a: Območje spremembe z prikazom varnostnih režimov (Ekološko pomembno območje)
- Grafični prikaz št. 6b: Območje spremembe z prikazom varnostnih režimov (Vodovarstveno območje – vrelni nivo)
- Grafični prikaz št. 6c: Območje spremembe z prikazom varnostnih režimov (Poplavno območje)

1.0 Uvod

Podana je pobuda zainteresiranega investitorja za manjšo širitev območja stavbnega zemljišča zaradi gradnje posamičnih objektov, ki predstavljajo funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave, namenjene opravljanju kmetijske dejavnosti v Meleh.

V skladu s sprejetimi spremembami 29. člena Zakona o spremembi in dopolnitvi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 57/2012) (ZPNačt-a – spremembe) lahko občina na pobudo zainteresiranega investitorja, do uveljavitve občinskega prostorskega načrta vendar najpozneje do 1. Januarja 2015, izjemoma dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč zaradi gradnje posamičnih objektov, ki predstavljajo funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave, namenjene opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, turističnih ali športnih dejavnosti, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

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

Sklep o dopustnosti širitve območja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: sklep o širitvi) sprejme občinski svet na pobudo zainteresiranega investitorja gradnje po predhodni preveritvi, ali so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka.

Občina pošlje sklep o širitvi ministrstvu pristojnemu za prostor in ministrstvu pristojnemu za kmetijstvo in okolje, da v 15 dneh preverita njegovo skladnost s pogoji iz prvega odstavka 29. člena ZPNačrt-a in o morebitni neskladnosti obvestita občino. Če ministrstvi občine v tem roku ne obvestita o morebitni neskladnosti sklepa o širitvi se šteje, da nanj nimata pripomb.

Po potrditvi sklepa o skladnosti iz prejšnje točke tega sklepa, Občina objavi ta sklep o širitvi na svojih spletnih straneh in v uradnem glasilu občine. Sklep začne veljati naslednji dan po objavi.

Ta sklep o širitvi preneha veljati, če zainteresirani investitor v dveh letih od njegove objave ne pridobi gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta na območju širitve. Prenehanje veljavnosti sklepa o širitvi ugotovi občina s sklepom, ki ga objavi v uradnem glasilu občine in na svojih spletnih straneh.

Na območju širitve območja stavbnih zemljišč se pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo na območju obstoječe pozidave, s katero je območje širitve funkcionalno povezano. Sklep o širitvi je sestavni del investitorjeve vloge za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Sklep o širitvi in presoja sprejemljivosti posega v naravo po predpisih o ohranjanju narave, kolikor je zahtevana, sta sestavni del investitorjeve vloge za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Območja stavbnih zemljišč, ki je nastalo kot posledica uporabe tega člena, na ta način ni možno ponovno širiti.

V nadaljevanju gradiva bodo preverjeni pogoji iz 29. člena ZPNačrt-a spremembe in podane obrazložitve načrtovane ureditve.

2.0 Pravna podlaga

Pravna podlaga za manjšo širitev območja stavbnih zemljišč je 29. člen Zakona o spremembi in dopolnitvi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 57/2012) (ZPNačrt-a – spremembe).

3.0 Skladnost s strateškimi usmeritvami občine

Podlaga za preverbo strateških usmeritev širitve območja stavbnih zemljišč za namene, v tem primeru, širitev kmetije v Meleh, je predlog Občinskega prostorskega načrta za Občino Gornja Radgona (OPN Gornja Radgona). V nadaljevanju so povzete strateške usmeritve iz dopolnjenega osnutka OPN Gornja Radgona iz katerih je moč razbrati, da je nameravana širitev po tem postopku skladna s strateškimi usmeritvami Občine Gornja Radgona. Strateške usmeritve v OPN Gornja Radgona za razvoj kmetijstva so:

3. člen (analiza stanja)

(2) Območje občine Gornja Radgona je po površini izrazito kmetijsko, saj kar 4369 ha ali 59,56 % celotne površine zavzemajo kmetijska zemljišča. Zato je kmetijstvo vodilna gospodarska panoga v občini. Razvito je poljedelstvo in živinoreja ter predelovalna industrija, v gričevnatem delu občine pa vinogradništvo. Kmetijska dejavnost iz nekdanjih malih kmečkih gospodarstev, kjer so se ukvarjali z vsemi kmetijskimi panogami, prehaja v intenzivno kmetovanje na večjih kmetijah, ki se usmerjajo v posamezne panoge. Posamične kmetije v kmečkih naseljih se usmerjajo v rejo živine, sadjarstvo in vinogradništvo ter dopolnilne kmetijske dejavnosti. Kljub temu je v kmetijskih dejavnostih zaposlenih le 11,7 % delovno aktivnega ali 4,6 % vsega prebivalstva občine. Gospodarski razvoj občine je usmerjen v kmetijstvo, v turizem, zaradi obmejne lege pa tudi v trgovino in promet. Uspešno se obnavlja tudi nekdanja zelo razvita industrijska in obrtna dejavnost v industrijski coni v Gornji Radgoni.

6. člen (razvojne potrebe v občini in razvojne potrebe države in regije)

(10) Kmetijska dejavnost se prednostno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo. Tako območje je Apaško polje in Ščavniška dolina. Pomembna kmetijska območja so v Občini Gornja Radgona tudi vinorodne gorice.

8. člen (cilji prostorskega razvoja občine)

Cilji na področju kmetijstva in podeželja:

- razvoj kmetijstva in podeželja (promocija in trženje kmetijskih pridelkov, izdelkov in storitev, obnova in razvoj vasi, krepitev podjetnosti in podjetniškega pristopa na podeželju).

23. člen (razvoj dejavnosti v ostalih naseljih)

Večina naselij v občini izhaja iz mešane bivalno – delovne (kmetijske) funkcije, ki se sicer postopoma opušča, vendar je prisotna v pretežnem delu naselij. Število kmetij se sicer zmanjšuje, povečuje pa se njihova velikost in kapaciteta. Da se ohrani funkcija podeželja v celoti (povezanost delovne in bivalne funkcije) se vsa naselja, razen naselja Črešnjevci ter posameznih delov nekaterih ostalih strnjanih

naselij, opredeli kot podeželska naselja, kjer bosta omogočena predvsem ohranitev ter tudi širitev in razvoj kmetijskih in dopolnilnih kmetijskih dejavnosti.

26. člen
(urbanistično oblikovanje ostalih naselij)

(1) V vseh nižinskih obcestnih naseljih s še ohranjeno podolžno obliko naselja (Črešnjevci, Lomanoše, Mele) in v delih naselij, ki so strnjeni ob cesti, se ohranja značilno obcestno zazidavo z upoštevanjem zaporedne zazidave: ob cesti stanovanjski objekti, v notranjosti gospodarski objekti. Ohranja se rastoča domačija, zato se omogoči nadaljnja gradnja gospodarskih objektov in prituklin v ozadju naselij. Ohranja se značilne zelene robove naselij in zaselkov, tu je dopustna le gradnja gospodarskih kmetijskih objektov.

27. člen
(razvojna območja za dejavnosti, ki so vezane na naravne vire)

(1) Razvoj v krajini je usmerjen predvsem v razvoj kmetijstva (poljedelstvo v nižinskem delu občine in vinogradništvo v gričevnatem delu), razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti in v razvoj turističnih dejavnosti, predvsem v območjih varstva narave.

4.0 Opis območja in način urejanja

Območje pobude je parcela 592 k.o. Mele ki se nahaja ob zaselku Mele v Občini Gornja Radgona, kjer se nahajajo tudi kmečke domačije. V obstoječih prostorskih aktih Občine Gornja Radgona je območje predlagane širitve po namenski rabi opredeljeno kot najboljša kmetijska zemljišča z oznako K1.

Na območju so evidentirani varstveni režimi, ki so razvidni iz poglavja 5.0 Prikaz stanja za območje spremembe namenske rabe in prilog.

Območje (stavbno zemljišče) h kateremu se priključuje nameravana širitev z namenom funkcionalne zaokrožitve obstoječe kmetije je opredeljeno v prostorskih sestavinah planskih aktov kot »območja urejena namenjena poselitvi« in leži v grafičnem delu PUP-a na »območju stanovanja in kmetijstva«. V kartografskem delu je označeno z SK, kar je razvidni iz izreza grafičnega dela PUP-a za to območje (Grafični prikaz št. 2), kjer velja prostorsko ureditveni pogoj iz 11. člena Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 92/99, 101/01, 54/03, Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis preprih, št. 54/09 – Odlok o prenehanju veljavnosti Odloka o lokacijskem načrtu za plinifikacijo naselij Gornja Radgona in Radenci, na območju občine Gornja Radgona ter spremembe in dopolnitve prostorskih aktov in 72/12). Ta določila bodo veljala tudi za razširjeno območje stavbnih zemljišč, ki se spreminjajo s tem sklepom.

5.0 Prikaz stanja za območje spremembe namembnosti rabe

Območje spremembe iz kmetijskega v stavbno je velikosti 2695 m² in zajema del parcele 592 k.o. Mele, v Občini Gornja Radgona. Po dejanski rabi je območje deloma že pozidano oziroma sorodno zemljišče (3000), ostali del pa je kmetijsko zemljišče kot drevesa in grmičevje (1500) (Grafični prikaz št. 4).

Šifra dejanske rabe	Površina (m ²)	%
1500	329	12,2
3000	2366	87,8
Skupaj	2695	100

Po namembnosti prostorskega akta je območje spremembe kmetijsko zemljišče oziroma najboljše kmetijsko zemljišče K1 (Grafični prikaz št. 1 in 2).

V neposredni bližini območja, kjer je predlagana sprememba je izgrajena pretežno vsa gospodarska javna infrastruktura, in sicer: nizkonapetostno elektro omrežje, cestno omrežje, vodovodno omrežje in komunikacijsko omrežje (Grafični prikaz št. 5).

Na območju spremembe so varnostni režimi, in sicer: Ekološko pomembno območje in Vodovarstveno območje – vrelni nivo (Grafični prikaz št. 6a in 6b).

Predvideno območje spremembe NI v poplavnem območju reke Mure (Grafični prikaz št. 6c).

6.0 Opis kmetijske dejavnosti in namen širitve

Predlagatelj spremembe namembnosti ima v načrtu izgradnjo treh senikov za spravilo poljščin. Seniki bi bili velikosti do 150 m² in bi bili locirani na severnem delu parcele številka 592 k.o. Mele (Grafični prikaz št. 3).

Na kmetiji trenutno obdelujejo cca. 25 ha obdelovalne zemlje. Za spravilo vseh pridelkov pod streho si kmetija prizadeva izvesti tri senike v neposredni bližini domačije in ostalih že obstoječih gospodarskih objektov na kmetiji.

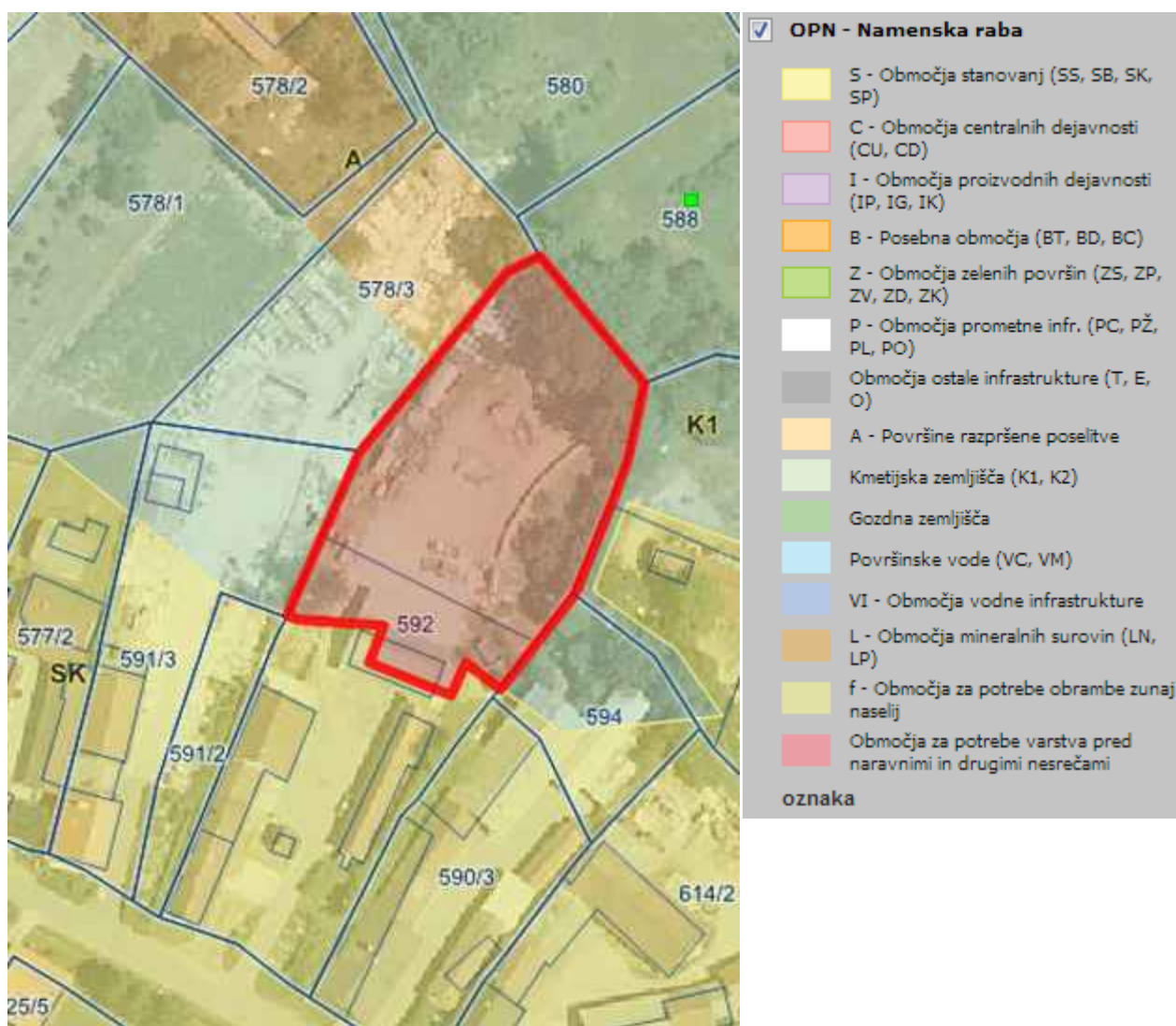
7.0 Povzetek

Nameravana manjša širitev območja stavbnih zemljišč za namen funkcionalne zaokrožitve kmetijske dejavnosti na delu parcele 592 k.o. Mele v velikosti 2695 m² izpolnjuje pogoje iz 29. člena ZPNačrt-a – spremembe:

- namembnost posega kmetijska
- predvideni posegi bistveno ne posegajo v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, in predvideni posegi niso v nasprotju s temi režimi
- površina ne presega 5000 m²: velikost je 2695 m²
- poseg ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

Glede lokacije umestitve nameravanega posega (trije skednji velikosti 150 m²) je iz prostorskega vidika primernejša lokacija na severni strani parcele 592 k.o. Mele, kjer je trenutno urejena utrjena površina za skladiščenje kmetijske mehanizacije in delno tudi za skladiščenje krme, ki je zamotana v PVC folijo. Tako bo s cestne strani vidna fasada stanovanjskega dela h kateremu se v ozadju priključujejo pritikline (gospodarski objekti s manipulativnimi površinami).

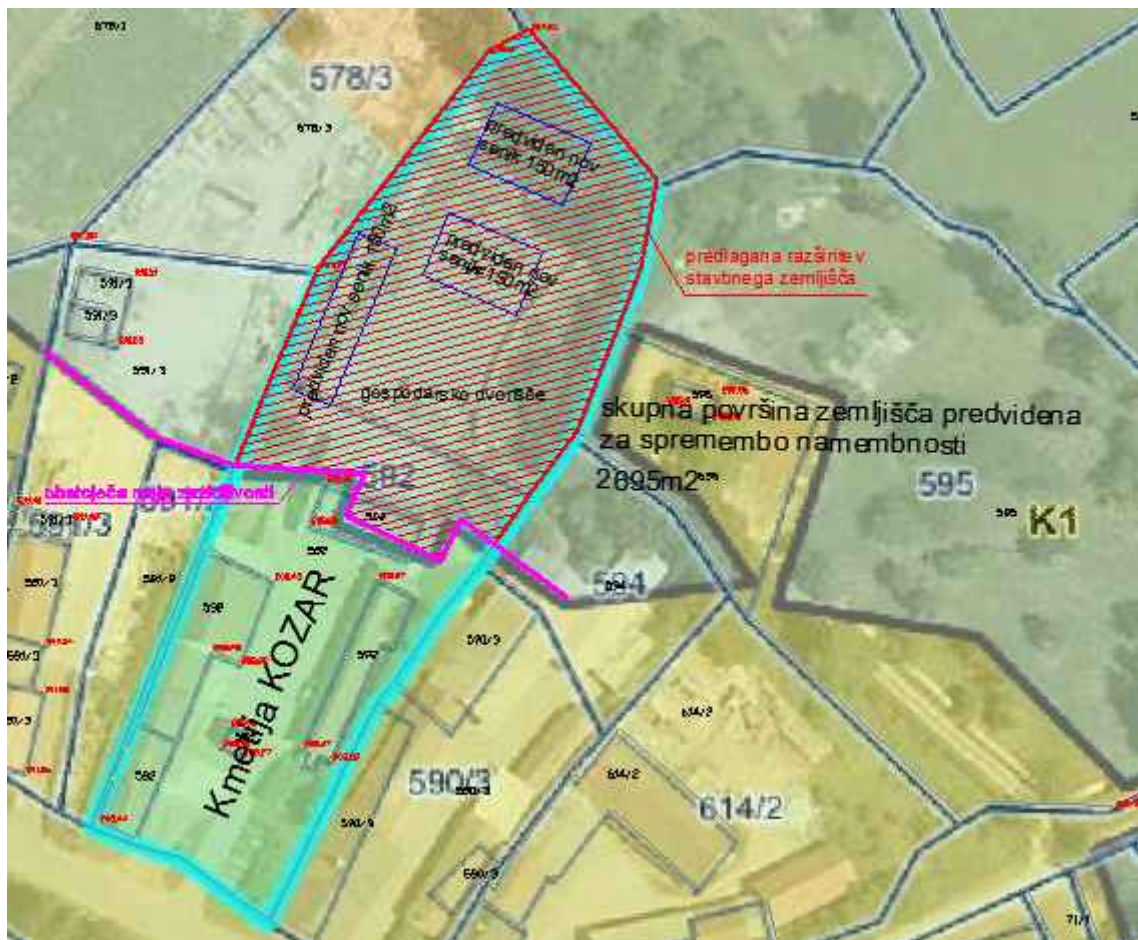
Grafični prikaz št. 1: Območje spremembe na namenski rabi iz prostorskih sestavin



Grafični prikaz št. 2: Izrez iz grafičnega dela PUP-a



Grafični prikaz št. 3: Umestitev nameravanega posega na območje pobude

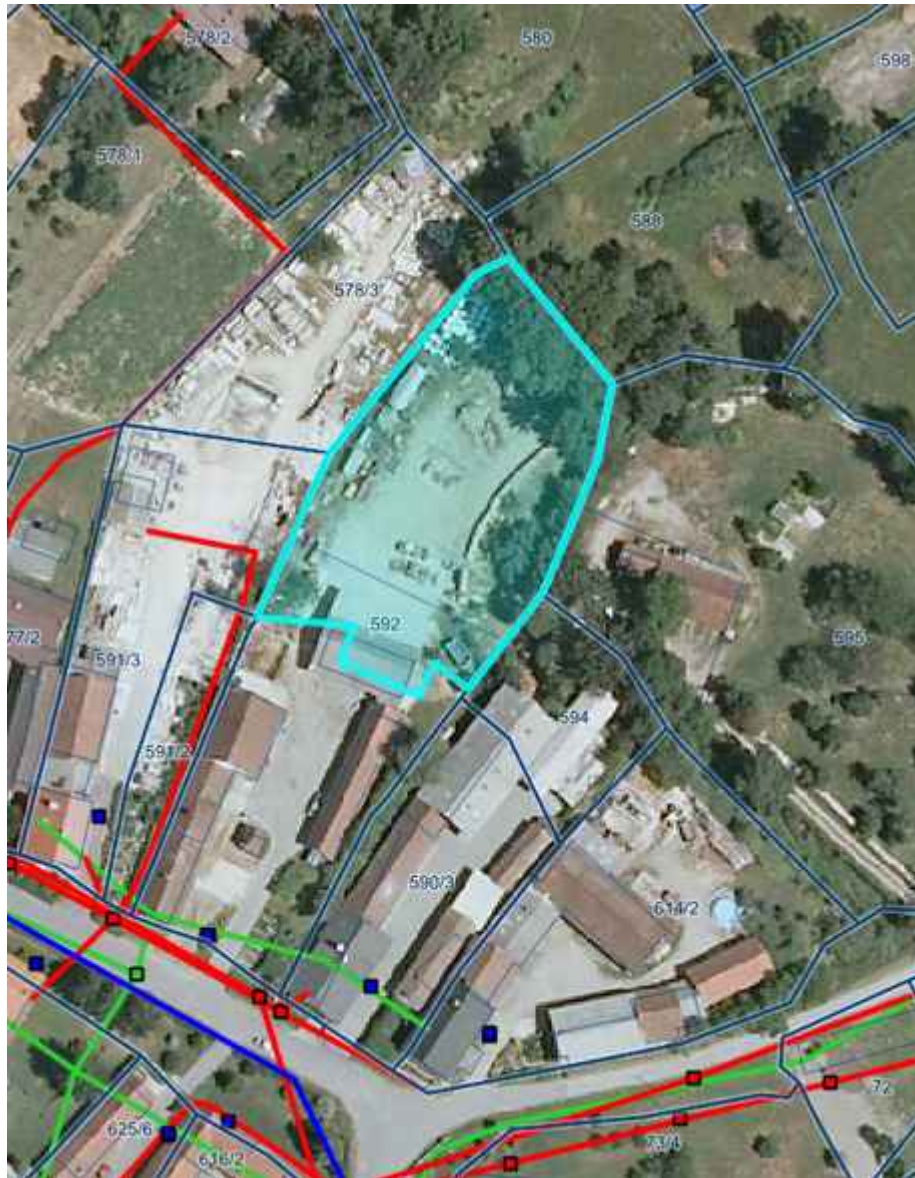


Skupna površina zemljišča predvidenega za spremembo namembnosti je 2695 m².

Grafični prikaz št. 4: Območje spremembe s prikazom dejanske rabe

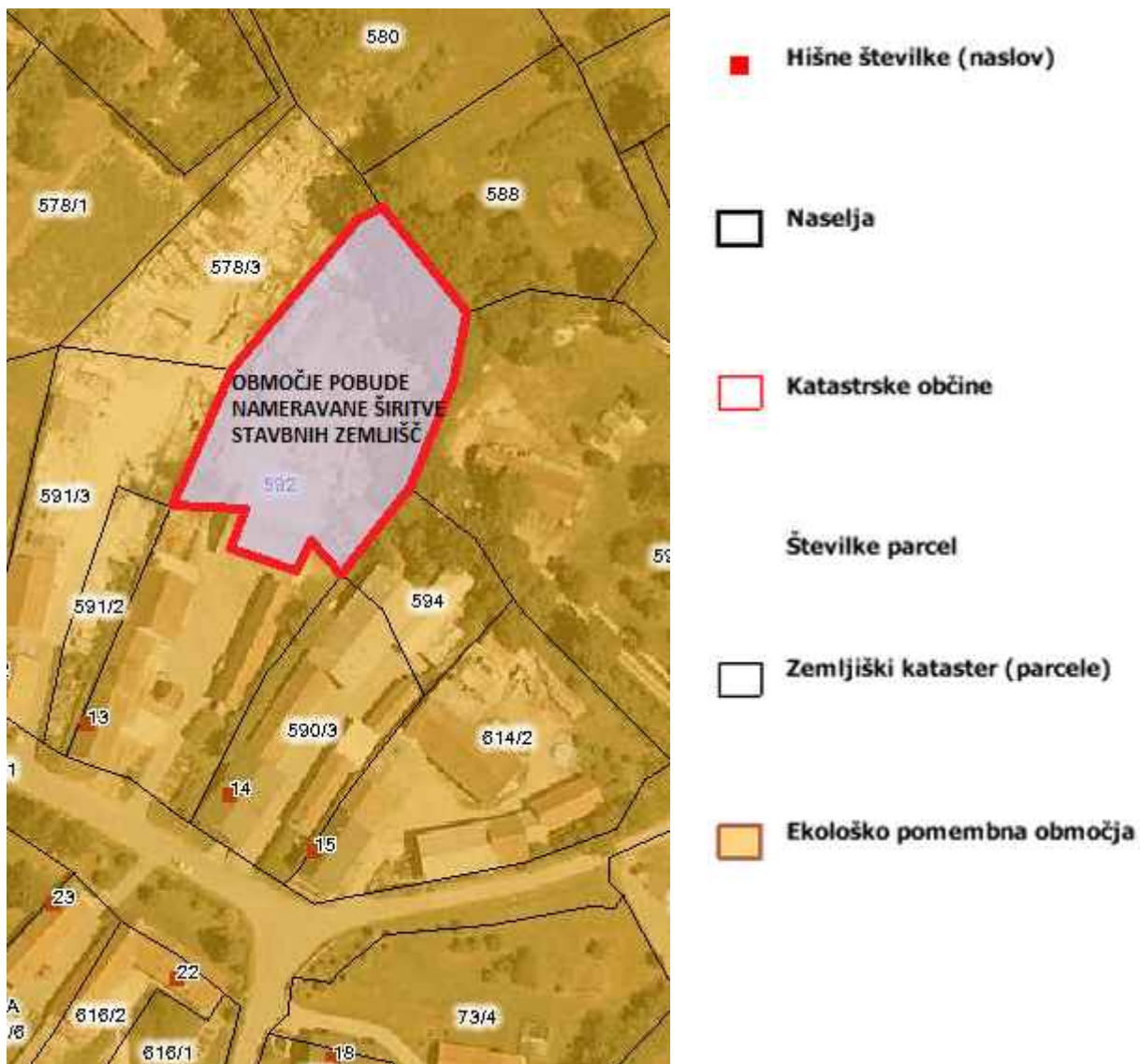


Grafični prikaz št. 5: Območje spremembe s prikazom gospodarske javne infrastrukture

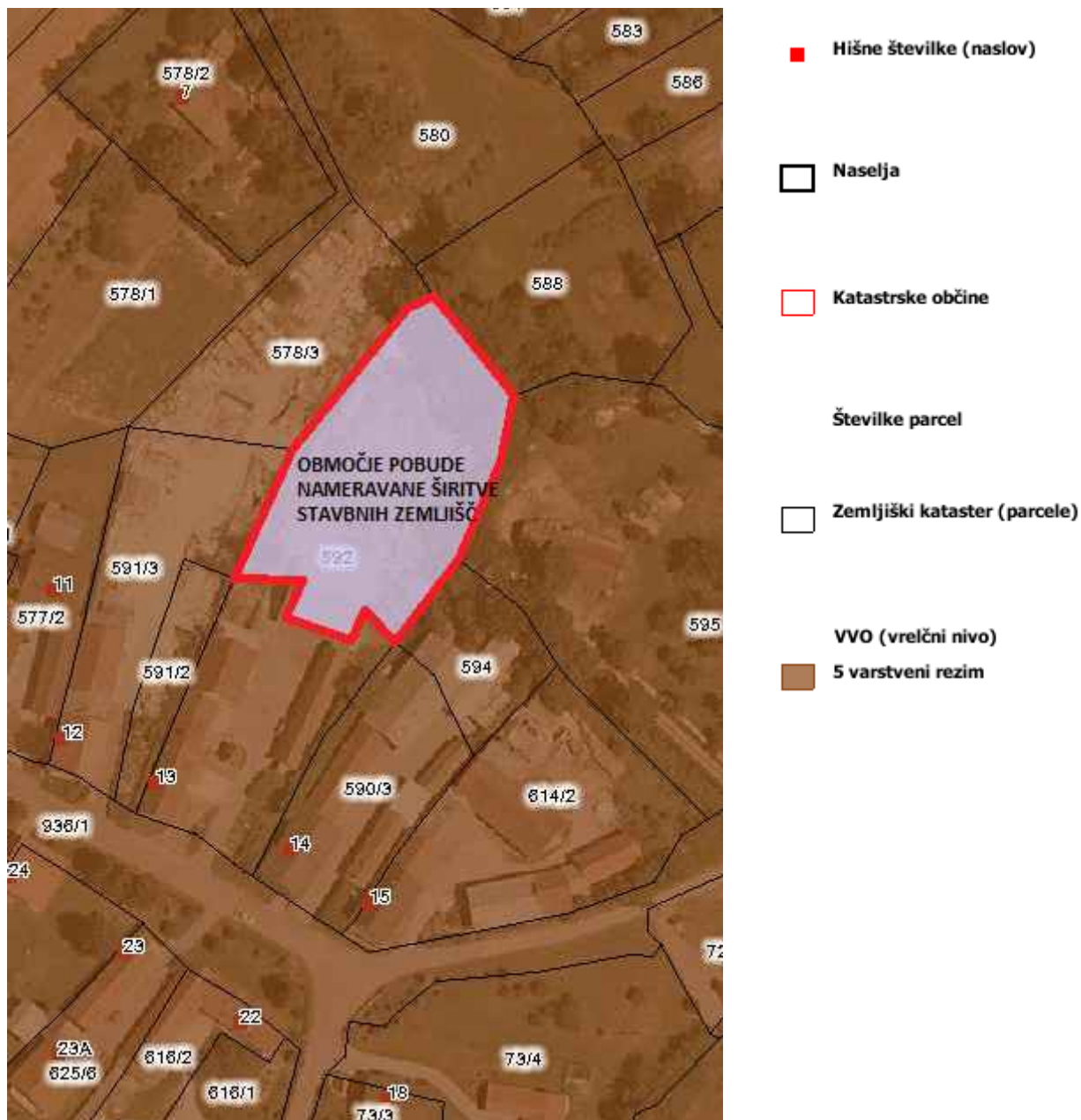


- Komunikacije**
—
- Elektrovod**
—
- Plinovod**
—
- Toplovod**
—
- Kanalizacija**
—
- Vodovod**
—

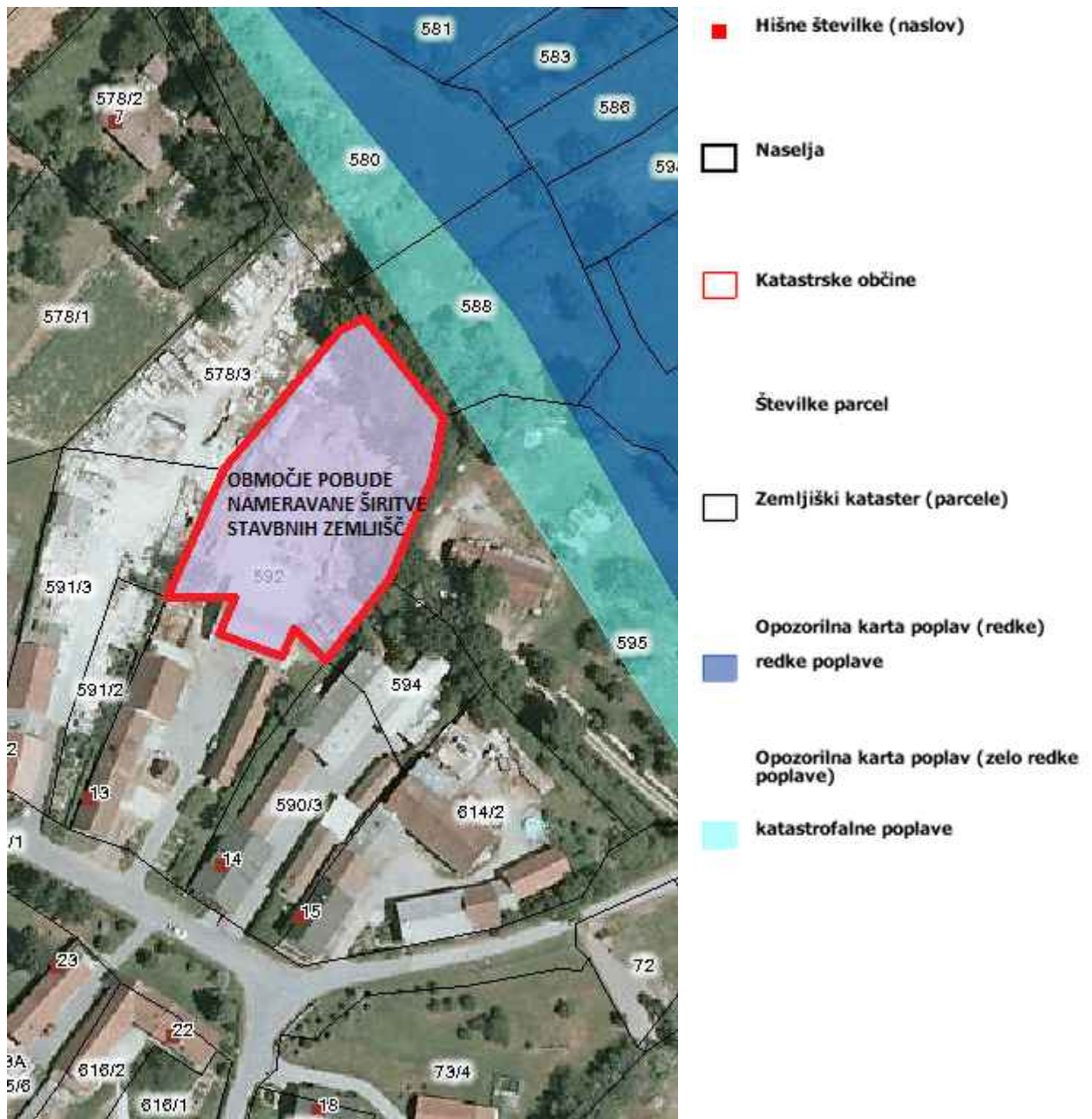
Grafični prikaz št. 6a: Območje spremembe s prikazom varstvenih režimov (Ekološko pomembno območje)



Grafični prikaz št. 6b: Območje spremembe s prikazom varstvenih režimov (Vodovarstveno območje – vrelni nivo)



Grafični prikaz št. 6c: Območje spremembe s prikazom varstvenih režimov (Poplavno območje)



Območje pobude nameravane širitve stavbnih zemljišč NI v poplavnem območju.