

Na podlagi 46. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 28. člena Statuta Občine Zavrč (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/11) je župan Občine Zavrč dne 19. 12. 2017 sprejel

S K L E P

o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Zavrč, prve spremembe in dopolnitve

1. Začetek postopka

S tem sklepom se začne postopek priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Zavrč, sprejetega z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Zavrč (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 8/15, v nadaljnjem besedilu: OPN).

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev OPN

V mesecu marcu 2015 je začel veljati Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zavrč, s katerim je začel veljati nov prostorski akt občine, to je občinski prostorski načrt. V nadaljevanju so podani razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev OPN.

Na območju enote urejanja prostora z oznako HR04 – vrtec, zdravstveni dom, z namensko rabo prostora druga območja centralnih dejavnosti (CD), je v veljavnem OPN predvidena izdelava OPPN za potrebe izgradnje zdravstvenega doma in vrta. V času do sprejema OPN v letu 2015 sta se obe dejavnosti že umestile na drugih lokacijah, in sicer vrtec v okviru stavbe OŠ Cirkulane – Zavrč v Zavrču, zdravstvena ambulanta pa v sklopu nove upravne stavbe v naselju Goričak. Na ta način je ugasnila potreba po izgradnji omenjenih objektov. Zaradi potrebe po krepitvi občinskega središča z vidika števila prebivalcev, se je občina odločila spremeniti namensko rabo prostora iz drugih območij centralnih dejavnosti (CD) v stanovanjske površine (SS). S pomočjo z urbanističnega vidika kakovostno urejenega območja namenjenega bivanju in cenovno dostopnih stanovanjskih stavb želi občina v sodelovanju z investitorjem preprečiti odseljevanje mladega prebivalstva iz občine in jim ponuditi možnost bivanja v svoji občini, pa tudi privabiti prebivalce, ki so zaposleni na območju Občine Zavrč, a bivajo zunaj nje. Na ta način bi povečali število prebivalcev, in zmanjšali potrebo po dnevni mobilnosti. Območje je veliko 1,15 ha.

3. Območje sprememb in dopolnitev OPN

Spremembe in dopolnitve OPN se pripravi za območje enote urejanja prostora z oznako HR04 – vrtec, zdravstveni dom.

4. Predmet načrtovanja in vrsta postopka

Spremembe in dopolnitve OPN se izvedejo v rednem postopku priprave prostorskega akta, kot je predpisan v Zakonu o prostorskem načrtovanju v členih od 46 do 52. Predmet načrtovanja sprememb in dopolnitev OPN je sprememba namenske rabe prostora za območje EUP z oznako HR04 iz CD v SS ter sprememba prostorskih izvedbenih pogojev za EUP HR04, s katerimi bodo določeni pogoji za pozidavo območja EUP.

- Urbanistična zasnova

Območje kamor bo umeščena stanovanjska gradnja predstavlja v naravi izrazito raven teren, lociran ob robu občinske ceste, katera poteka po nekoliko dvignjenem robu območja. Robne pogoje zaznamuje linija regulirane struge Kojuhovskega potoka, ki zaokrožuje območje v smeri

proti vzhodu. Lokacija je zaradi prisotnosti potoka, odprtih vedut in krajinskega značaja prepoznana kot izjemno kakovostna.

Zasnova stanovanjske pozidave upošteva vse omenjene parametre, hkrati pa se sooča z omejitvami pozidave zaradi odmikov, poteka komunalnih vodov in lokacije obstoječega črpališča čistilne naprave.

Občino Zavrč zaznamuje razpršena poselitev pretežno stanovanjskih hiš in kmetij brez značilnega urbanističnega vzorca. Le ta je prilagojen konfiguraciji terena in naravnim danostim ter pogosto orientaciji glede na strani neba.

Pri predlogu nove pozidave se ohranja značilna pozidava individualne enodružinske stanovanjske hiše. V okviru naselja, ki je umeščeno v naravno okolje potoka in travnikov in polj, je umeščeno tudi manjše skupno otroško igrišče. V sklopu objektov je dovoljeno del objektov (določena lokacija in gabarit) nameniti poslovnim namembnostim.

Načrtovano naselje oz. soseska je zasnovana tako, da ohranja krajinske kvalitete obstoječega potoka, obvodno vegetacijo in kvaliteto odprtih pogledov na okolico. Kakovost bivanja predstavljajo tudi po površini večje parcele, ureditev skupnega otroškega igrišča ter zasnova enosmerne ceste, ki naj predstavlja »tradicionalno« ulico za srečevanja sosedov in igro otrok.

Velikost območja je primerna za optimalno umestitev 7 stanovanjskih objektov na parcelah velikosti od 600 m² do 850 m². Parcelacija upošteva potek obstoječih komunalnih vodov tako, da ne potekajo po zasebnih parcelah oziroma ni potrebna prestavitev. Ogrodje umestitve predstavlja prometna zasnova, ki predvideva izvedbo enosmerne ceste v obliki zanke, z dvema priključkoma na občinsko cesto. Cesta ima enostransko bočno parkiranje in pločnik. Priključek na cesto je izveden v obliki blage klančine, ki premosti višinsko razliko med cesto in nivojem naselja.

- Smernice za zasnovo novih objektov in zunanje ureditve parcele

Predvidenih je 7 stanovanjskih objektov. Objekti so enonadstropni, razporejeni v dveh izmaknjenih vrstah, z direktnimi dovozi iz enosmerne ceste. Gabariti in oblikovanje objektov izhajajo iz značilnosti lokalnih tipologij: stavbe so podolgovate, v razmerju stranic do 1:2, maksimalnih dimenzij 7 x 15 m, s simetričnimi dvokapnimi strehami. Usmeritev slemen je v smeri JV-SZ, kar omogoča optimalno dopoldansko kot tudi popoldansko osvetlitev prostorov umeščenih ob daljši stranici objekta.

Ob enonadstropnih objektih je v pravokotni smeri načrtovano območje za pozidavo pritličnega dela objekta (nadstrešek ali garaža, nadstrešnica terase, pokriti piknik prostor, ...), ki hkrati razmejuje prostor zasebne parcele in javne ulice. Pritlični del ima ravno streho in se lahko uporabi tudi kot terasa za zgornja nadstropja. Maksimalna tlorisna dimenzija je 6m x 8m širine ter dodatne 3m v drugo smer. Dozidava se lahko nameni tudi dopolnilni dejavnosti. Ostali deli parcele so odprti in zazelenjeni, gradnja na njih ni dovoljena (niti gradnja enostavnih objektov). Na vsaki parceli je zagotovljeno parkiranje za 2 vozili, ob napajalni cesti pa še bočno parkiranje za 8 vozil za obiskovalce.

5. Način pridobitve strokovnih rešitev

Strokovne rešitve se pripravi v skladu z določili Zakona o prostorskem načrtovanju in določili 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. Pri pripravi strokovnih rešitev je potrebno izhajati iz prikaza stanja prostora, usmeritev iz državnega strateškega prostorskega načrta, splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora, razvojnih programov, razvojnih potreb občine, razvojnih potreb nosilcev urejanja prostora ter izraženih razvojnih potreb drugih oseb. Za pripravo strokovnih rešitev je v skladu z veljavnimi predpisi potrebno izdelati strokovne podlage in izvesti urbanistično delavnico.

6. Roki za pripravo sprememb in dopolnitev OPN in posameznih faz

V postopku sprememb in dopolnitev OPN so predvideni naslednji roki:

- sklep župana o začetku postopka: december 2017,
- objava sklepa o začetku postopka v uradnem glasilu (Uradnem glasilu slovenskih občin) in v svetovnem spletu (<http://www.zavrc.si>); objavljen sklep se pošlje ministrstvu, pristojnemu za prostor, in sosednjim občinam: december 2017,
- priprava osnutka sprememb in dopolnitev OPN: 30 dni po sklenitvi pogodbe z izdelovalcem sprememb in dopolnitev OPN,
- posredovanje osnutka sprememb in dopolnitev OPN v preveritev ministrstvu, pristojnemu za prostor: ministrstvo v sedmih dneh preveri digitalno gradivo, če omogoča neposredno uporabo pri pripravi mnenj (ugotovitev pomanjkljivosti pomeni podaljšanje časa do objave digitalnega gradiva na spletnem strežniku ministrstva),
- pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in sporočila ministrstva, pristojnega za varstvo okolja, ali je potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO): 40 dni po prejemu obvestila ministrstva, pristojnega za prostor, da je digitalno gradivo osnutka sprememb in dopolnitev OPN objavljeno na spletnem strežniku ministrstva,
- izdelava dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN: 10 dni po prejemu prvih mnenj,
- morebitno usklajevanje prvih mnenj, če zaradi prvih mnenj ni mogoče pripraviti dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN: 25 dni (v kolikor ministrstvo, pristojno za prostor, zagotovi usklajevanje med občino in nosilci urejanja prostora v roku 15 dni od prejema obvestila o potrebnosti usklajevanja, sicer se rok ustrezno podaljša),
- izdelava okoljskega poročila za dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPN, če je zahtevan postopek celovite presoje vplivov na okolje: 45 dni po izdelavi dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN,
- posredovanje okoljskega poročila in dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN ministrstvu, pristojnemu za prostor, da gradivo objavi na spletnem strežniku ministrstva: 7 dni za pridobitev obvestila o objavi gradiva na strežniku,
- preveritev ustreznosti okoljskega poročila na ministrstvu, pristojnem za varstvo okolja, če je zahtevan postopek celovite presoje vplivov na okolje: rok 30 dni za izdajo obvestila, ali je okoljsko poročilo ustrezno, sicer se šteje, da je okoljsko poročilo ustrezno (morebitni popravki in dopolnitve podaljšajo čas do naslednje faze, to je do javne razgrnitve),
- javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi: objava javnega naznanila najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve,
- javna razgrnitev in javna obravnava dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN ter okoljskega poročila (okoljsko poročilo je potrebno v primeru, ko je zahtevan postopek CPVO): 30 dni,
- priprava stališč do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve: 5 dni po zaključku javne razgrnitve,
- obravnava in sprejem stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve: 10 dni,
- objava stališč do pripomb in predlogov na krajevno običajen način in v svetovnem spletu: 7 dni po sprejemu stališč,
- priprava predloga sprememb in dopolnitev OPN na podlagi stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve: 10 dni po sprejemu stališč,
- posredovanje predloga sprememb in dopolnitev OPN v preveritev ministrstvu, pristojnemu za prostor: ministrstvo v sedmih dneh preveri digitalno gradivo, če omogoča neposredno uporabo pri pripravi mnenj (ugotovitev pomanjkljivosti pomeni podaljšanje časa do objave digitalnega gradiva na spletnem strežniku ministrstva),
- pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora in odločbe ministrstva, pristojnega za varstvo okolja, o sprejemljivosti vplivov izvedbe sprememb in dopolnitev OPN na okolje

(če je potrebno izvesti postopek CPVO): 40 dni po prejemu obvestila ministrstva, pristojnega za prostor, da je digitalno gradivo predloga sprememb in dopolnitev OPN objavljeno na spletnem strežniku ministrstva,

- priprava usklajenega predloga OPN: 5 dni,
- sprejem usklajenega predloga sprememb in dopolnitev OPN na občinskem svetu: 10 dni,
- objava odloka v uradnem glasilu (Uradnem glasilu slovenskih občin).

7. Nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice za načrtovanje in mnenja glede načrtovanih prostorskih ureditev

V postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN sodelujejo tisti nosilci urejanja prostora, za katere se ob pripravi osnutka sprememb in dopolnitev OPN izkaže, da se vsebine sprememb in dopolnitev nanašajo na zadeve iz njihove pristojnosti. Ob sprejemu tega sklepa so za podajanje smernic in mnenj pristojni naslednji nosilci urejanja prostora:

- za področje razvoja poselitve: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, Sektor za urejanje prostora na lokalni ravni, Dunajska 47, 1000 Ljubljana,
- za področje ribištva: Zavod za ribištvo Slovenije, Spodnje Gameljne 61 A, 1211 Ljubljana Šmartno,
- za področje rabe in upravljanja z vodami: Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Vojkova 1 B, 1000 Ljubljana,
- za področje trajnostne mobilnosti: Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za promet, Langusova 4, 1535 Ljubljana,
- za področje cestnega prometa: Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za infrastrukturo, Sektor za ceste, Langusova 4, 1535 Ljubljana,
- za področje energetike: Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo, Langusova 4, 1535 Ljubljana,
- za področje oskrbe z električno energijo: Elektro Maribor, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor,
- za področje telekomunikacij: Telekom Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota, Titova cesta 38, 2000 Maribor,
- za področje oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda: Komunalno podjetje Ptuj, Puhova ulica 10, 2250 Ptuj,
- Občina Zavrč, Zavrč 58, 2282 Zavrč.

V kolikor se pri pripravi sprememb in dopolnitev OPN izkaže potreba po vključitvi drugih nosilcev urejanja prostora, ki niso navedeni v tem sklepu, se v postopku pridobi tudi njihove smernice in mnenja. Za pridobitev odločitve, ali je v postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN potrebno izvesti postopek CPVO, se vlogo poda na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska 47, 1000 Ljubljana.

8. Objava in začetek veljavnosti

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in na spletni strani Občine Zavrč (<http://www.zavrc.si>). Sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin. Po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin se sklep pošlje ministrstvu, pristojnemu za prostor, ter sosednjim občinam Občine Zavrč.

Številka: 350-00001/2017-001

Datum: 19. 12. 2017



Miran Vuk
župan Občine Zavrč
OBČINA ZAVRČ
Na podlagi 4. člena sklepa
o imenovanju podžupana
št. 030/2014-002
podžupan Janko LORBEK