



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B, 108/09 ZPNačrt-A, 80/10 ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 ZKZ-C, 57/12 ZPNačrtB, 57/12 ZUPUDPP-A in 109/12 ZPNačrt-C) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA

DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor je bil javno razgrnjen od 28. oktobra do 28. novembra 2013 v prostorih Krajevne skupnosti Kamnica, Krajevne skupnosti Malečnik – Ruperče, Krajevne skupnosti Pekre, na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora in na internetni spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila 5. novembra 2013 v razstavišču Urban. V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor podane naslednje pripombe:

I. PRIPOMBE OBČINSKIH ODBOROV, STATUTARNO PRAVNE KOMISIJE, ČLANOV MESTNEGA SVETA

Pripomba A - Odbora za urejanje prostora in varstvo okolja:

Člani odbora so izpostavili vprašanje smiselnosti sprejema odloka preden bo sprejet zakon, ki je napovedan in bo reševal problematiko legalizacije črnih gradenj.

Menili so, da se s predlaganim odlokom prehitveva, saj še ni znano, kakšne rešitve bo prinesel napovedani zakon, na kar bo nujno potrebna uskladitev predlaganega odloka z zakonom.

Prav tako člani odbora menijo, da predlagani odlok predvideva precej ohlapne pogoje za umeščanje objektov v prostor oziroma njihovo legalizacijo, kar ne prispeva k varovanju okolja in kmetijskih zemljišč.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Zakonska sprememba glede legalizacije posledično nujno oz. obvezno ne vpliva na spremembo prostorskih ureditvenih pogojev (v nadaljevanju: PUP). Zaradi nje ni relevantno odlašati s spremembami in dopolnitvami PUP, ki so s programom priprave utemeljene.

PUP ne omogoča legalizacije stanovanjskih in drugih stavb, ki z njim in z drugimi veljavnimi pravnimi podlagami že sedaj niso dopustne, poleg ostalega pa opredeljuje v skladu s smernicami Ministrstva za kmetijstvo in okolje za pripravo občinskih prostorskih načrtov in novo Uredbo o spremembah Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. L. RS 24/13) dopustne nezahtevne in enostavne objekte na kmetijskih in gozdnih

zemljiščih prostorsko le bolj konkretno, kot je v navedenih aktih dopustno (izjema je grajeno območje kmetije).

Pripomba B – Odbora za kmetijstvo in celostni razvoj podeželja:

S strani odbora sta bili podani 2 pripombi, in sicer v 1. odstavku 6. člena odbor predlaga, da se pripravljavec gradiva izpusti besedi "v lasti", kajti ta navedba dodatno zaplete situacijo v smislu tolmačenja in izvajanja določil tega člena. V 2. odstavku 24. člena predlaga odbor črtanje besede "ne prodaji" - s črtanjem se namreč izognemo dodatnemu omejevanju. Predstavniki predlagatelja gradiva so bili naklonjeni predlaganima spremembama.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Pripombi se upoštevata, ker bistveno ne spreminjata vsebine 6. in 24. člena oz. v njih določenih pogojev.

Pripomba C - Statutarno - pravna komisija:

Komisija je pripravljavca gradiva opozorila na vrsto tehničnih nepravilnosti pri oblikovanju odloka, kar tudi povzroča njegovo nepreglednost, zato predlaga pripravljavcu gradiva, da se odlok z nomotehničnega vidika popravi.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Zaradi velikega števila sprememb in dopolnitev se bo odlok z nomotehničnega vidika popravil in bolj pregledno oblikoval.

Pripomba D: povzetki iz neavtorizirane magnetograma razprave točke 31. seje MS MOM, 2. december 2013:

- Valter Drozg

Iz tega materiala je težko pravzaprav zaznati kaj pa s tistimi, ki že imajo objekte, take ki jih tu lahko naredimo, pa so sedaj v prekrški, kater je v Mariboru 700 ali 800. In me zanima, kako se bodo ti objekti umestili preko tega PUP-a. Hvala lepa.

- Mag. Zdravko Luketič

Na občini naj pripravijo spremembo tega odloka o varovanju Treh ribnikov, samo za kmetijska zemljišča, da bodo dovoljenje lope.

- Mag. Jože Protner

Predlagam, da pripravljavec gradiva odlok za drugo obravnavo pripravi v bolj pregledni obliki in na drugi obravnavi doda tudi čistopis odloka.

Stališče: Se upošteva kot sledi v obrazložitvah in utemeljitvah

Obrazložitev in utemeljitev:

- Valter DROZG

Objekti, ki stojijo in so postavljeni v skladu z odlokom, se bodo na njegovi osnovi lahko legalizirali oz. tako kot določajo njegova merila in pogoji.

- Mag. Zdravko LUKETIČ

Območje, ki je predmet razprave, sodi v območje, ki ga ureja drug prostorski akt in zanj spremembe ter dopolnitve PUP za podeželje ne veljajo.

- Mag. Jože PROTNER

Zaradi velikega števila sprememb in dopolnitev se bo odlok z nomotehničnega vidika popravil in bolj pregledno oblikoval. K gradivu za drugo obravnavo na Mestnem svetu prilagamo tudi neuradno prečiščeno besedilo odloka.

II. PRIPOMBE OBČANOV

Pripomba št. 1:

Na zemljišču 2400/11, k.o. Dogošče imava pridobljeno vso potrebno projektno dokumentacijo ter ponovno plačane vse prispevke (tudi komunalni prispevek in kazen za degradacijo in uzurpacijo), vendar zaradi kljubovanja in izsiljevanja sosedov ne moreva pridobiti gradbenega dovoljenja, ker nama manjka njihovo soglasje.

S spremembo zgoraj omenjenega odloka in zmanjšanjem potrebnega odmika objektov od sosednjih mej bi zadevo uredili tako za naju kot tudi za področje celotnih Dogoš, saj ima veliko stanovanjskih hiš zadevo še neurejeno. Predlagava, da odmik znižate vsaj na 1,5 m, saj se s predlagano spremembo zagotovo ne bi posegalo v pravico kogarkoli na tem območju, ampak bi zadevo olajšali vašim občanom za postopke legalizacije svojih stanovanjskih hiš.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje, za katerega je podana pobuda, se ne ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji za območje podeželja, temveč z drugim izvedbenim prostorskim aktom (Prostorski ureditveni pogoji za območje urbanistične zasnove Maribora). Pobuda se bo obravnavala v okviru priprave izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta.

Pripomba št. 2:

Po kratkem pregledu predloga spremembe PUP-a za podeželje imamo pripombo in sicer na: 13, 14, 22. b člen.

Pripomba se nanaša na max. višino objekta od urejenega terena, ki znaša 10,5 m za objekte pokrite z dvokapnico. PUP naj bi določal maksimalne gabarite, ta višina 10,5 m pa ne zadošča niti minimumu vsaj za naše področje, kjer so nakloni strešin določeni med 35 in 45 stopinj. Ta omejitev bi bila bolj prikladna za primorsko področje. Predlagamo, da omenjeno pripombo preverite in uskladite. Naš predlog je, da se omejitev zviša na 11,5 – 12,0 m. Podobno velja tudi za 22. c. člen vendar z prikladno višino 9,60 m.

Stališče: Se ne upošteva (enako kot za pripombo št. 25)

Obrazložitev in utemeljitev:

Namen dopustnih višin oz. meril in pogojev je možnost oblikovanja stavb z različno etažnostjo in »vkopanostjo«, ki pa ne presega določene višine, zato da se ohranja vzorec, silhueta ipd..

Različna merila in pogoji v spremembah in dopolnitvah PUP se nanašajo na določitev višine stavbe, ki je optimalno določena glede na poselitveni vzorec. Navedeno pomeni, da se vsa določila ne morejo upoštevati oz. izkoristiti v max. dopustnih mejah. Upoštevajo se kumulativno.

Kot izhaja iz priložene skice torej tudi ni utemeljeno zviševati dopustnih višinskih gabaritov, ker je v okviru dopustne etažnosti in drugih pogojev določena višina, kot jo imajo v povprečju stavbe v obravnavanem okolju.

Pripomba št. 3:

Kakor ste seznanjeni je MOM že lani za časa Kanglerja sprejela odlok o vrtičkarjih oz. območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost, kjer je možna postavitev objekta v velikosti 30 m².

Sedaj smo dobili še na mizo predlog legalizacije objektov tudi na Grajskem griču, kjer je zajeto samo del območja od domačije Izlakar proti Limbušu cca. 10 vikendov.

To območje je modro obrobjeno in pomeni območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost - vrtačkarje). To je samo en korak do pridobitve statusa stavbnega zazidalnega zemljišča.

- Pred 5 leti so na istem območju malo desno nad Limbušem morali podreti pet vikendov in upravičeno se lahko vprašamo zakaj neenak kriterij

- Nekateri vikendi stojijo nad vodnimi viri
- Parcele niso komunalno urejene in problemi bodo ostali v KS Limbuš
- Parcele so kupljene kot kmetijsko zemljišče po zelo nizki ceni, kar bi pomenilo sedaj dvig vrednosti za 200 % in veliko okoriščanje
- Ne razumemo zakaj je za potrebe vrčikanja potreben objekt v velikosti 30 m², kjer ni definirano v kakšni obliki in kakšni gradnji.

Predlagamo, da stojimo za tem, da se črno gradnje odstranijo, kot je bilo do sedaj predvideno in se vzpostavi začetno stanje in z njim nova pravila, ki naj veljajo za vse enako. (Na osnovi komentarjev Svetnikov je sprejet naslednji predlog besedila)

Pripombe, zahteve in pričakovanja Sveta KS Limbuš:

Na področju Krajevne skupnosti Limbuš ne dovolimo črno gradenj in ne pristajamo na legalizacijo že postavljenih objektov. Vse črno gradnje se morajo obravnavati po zakonu enako za vse.

Svet KS Limbuš želi prispevati k redu na tem področju in opozarja, da gradnje na komunalno neurejenem kmetijskem zemljišču niso sprejemljive.

Novi župan je obljubil večje pristojnosti "KS" in "MČ" in tu je prilika, da upošteva želje krajanov, ki v kraju živijo in prispevajo, da se kraj razvija.

V kolikor bo Mestni svet predlog legalizacije objektov podprl, bo to dokaz anarhije, ki vlada v naši državi! KS in MČ pa je bolje ukiniti, ker že sedaj obstaja "Lokalna ne samouprava."

Stališče: Pripomba se delno upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območja, ki so zajeta med območja za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost na Grajskem griču, so bila kot takšna določena že v planskem aktu v letu 1985. Iz obdobja po določitvi te namembnosti v planu izhaja tudi največje število objektov. Območja, ki jih kot območja za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost določamo v PUP podeželje, se zato namenajo tej dejavnosti; sprememba namenske rabe na teh zemljiščih pa ni predmet obravnave PUP.

V okviru določil akta je predvidena možnost priključevanja dopustnih enostavnih objektov na vodovodno in cestno omrežje. Za dopustno komunalno opremo je možno zaračunati komunalni prispevek. Objekti, ki ne bodo upoštevali določil prostorskega akta glede tlorisnih in višinskih gabaritov ter oblikovanja oz. materialov postajajo/ostajajo predmet inšpekcijskih postopkov.

Pripomba št. 4:

Predlagam, da se v spremembo PUP-a v Občini Maribor vključi parc. št. 483, k.o. Gaj nad Mariborom, katere sem tudi lastnil. Zemljišče je sedaj vodeno kot kmetijsko zemljišče, zato podajam pobudo, da se zemljišče vsaj delno spremeni v območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost - čebelarstvo. Gre za zemljišče, ki je zelo primerno za čebelarstvo. S čebelarstvom se ukvarjam že veliko let, imam tudi registrirano in dodeljeno MID številko. Pri svoji dejavnosti pa naletim na težavo, saj po dosedanji ureditvi na tem območju ni dovoljeno postavljati enostavnih objektov. Za nemoteno opravljanje moje dejavnosti - čebelarstva nujno potrebujem enostaven objekt, za shranjevanje čebelarske opreme (stroj za točenje medu, shranjevanje satnic in medu, izdelovanje satnic, orodje in podobno) in opravljanje dejavnost. Zato bi vas vljudno prosil, da bi se prostorski akt spremenil tako, da bi mi dovoljeval imeti enostaven objekt za potrebe moje dejavnosti. S tem bi lahko svojo dejavnost tudi nemoteno opravljal.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Navedena parcela je vključena v spremembo PUP podeželje. V 27. b členu so določeni pogoji za postavitev čebelnjakov. Člen se bo dopolnil tako, da bo nedvoumno razvidno, da je v okviru čebelnjaka dopustna tudi ureditev potrebnih funkcionalnih prostorov za izvajanje dejavnosti.

Pripomba št. 5:

Sem lastnik parcele - (446/7, 604/2, 604/3) v naselju k.o. Hrastje (675). Parcela je opredeljena kot K1 (najboljšo kmetijsko zemljišče), čeprav je kakovost zemljišča zelo slaba, saj je bila to v preteklosti javna cesta, ki je bila zasuta in je sedaj opredeljena kot pašnik. Zemlja je lapornata, hriboviti teren. Vsi vemo, da se je opredelitev zemljišč kot K1, ..., izvajala po vojni brez strokovnih podlag (ogledov zemljišč,...). Zelo žalostno in nestrokovno pa je, da še ta opredelitev velja danes, kljub večnim obljubam, da se bo to spremenilo! Pri osnutku PUP za Hrastje me moti predvsem to, da je na tem zemljišču predvidena LKD (ljubiteljska kmetijska dejavnost), čeprav je območje pozidano z vikendi. Prav tako so na tem območju tudi stanovanjski objekti. To pomeni, da je del območja gradbenega, ki ima vodovodno omrežje, elektriko, drugi del pa bo namenjen LKD. Ta predlog nikakor ni dobra rešitev. Najboljša rešitev je, da se tudi to območje prekvalificira za gradnjo stanovanjskih objektov (da se spremeni namembnost iz kmetijskega v gradbeno). Tukaj so vikendi grajeni tako, da presega mere, ki so določene v osnutku za LKD območje. Če pogledam karto na internetu, se lepo vidi, da je območje LKD Hrastje dobesedno umeščeno med stanovanjskimi hišami.

Stališče: Se ne upošteva**Obrazložitev in utemeljitev:**

Pripomba se nanaša na spremembo osnovne namenske rabe, ki je predmet občinskega prostorskega načrta in sprememb in dopolnitev PUP.

Pripomba št. 6:

Predlagam, da se v 27. členu Sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor dovoli na zemljišču za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost postaviti vsaj dva pomožna objekta. Hkrati s pomožnim kmetijsko-gozdarskim objektom za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost naj bo na takšnem zemljišču dovoljeno postaviti še nadstrešnico. Neurija in druge vremenske nevihte namreč povzročajo materialno škodo na vozilih in drugih predmetih, zato bi jih lahko s pomočjo takšnih nadstrešnic ustrezno zaščitili.

Stališče: Se ne upošteva**Obrazložitev in utemeljitev:**

V skladu s smernicami MKO in Zakonom o kmetijskih zemljiščih je na kmetijskih zemljiščih dopustno postavljati zgolj objekte za potrebe obdelave kmetijskih zemljišč.

Obravnavano območje je še vedno kmetijsko zemljišče, na katerem se dopušča le kmetijska ljubiteljska obdelava, zato je namen enostavnih objektov na teh zemljiščih le shranjevanje orodja in pridelka, kar pa ne pogojuje oz. zaradi česar ni potrebe po večji kvadraturi ali postavitvi dodatnega objekta.

Nadstrešnica pa je opredeljena v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje kot »majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave« in s strani nosilca urejanja prostora – Ministrstva za kmetijstvo in okolje ni dopustna.

Pripomba št. 7:

Sem lastnik nepremičnine parcelne številke 746/2 in najemnik parcelne številke 746/1 k.o. Limbuš. Ob pregledu karte sem ugotovil, da moja parcela ni vključena v območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost, so pa vanj vključene parcele lastnikov sosednjih zemljišč. V letu 2010 sem bil seznanjen, da se pripravlja sprememba prostorskega akta, zato sem bil ob pregledu karte presenečen, ko sem ugotovil, da pa levi del območja Grajskega griča ni zajet v območje ljubiteljske obdelave, desni del na katerega pa imam pogled in je v neposredni bližini, pa je zajet.

Zaradi navedenega sem mišljenja, da bi se moralo celotno območje rešiti kompleksno, saj predstavlja zaokroženo celoto tega območja.

Stališče: Se upošteva**Obrazložitev in utemeljitev:**

Predmetne parcele se vključijo v predlagano območje ljubiteljske kmetijske dejavnosti.

Pripomba št. 8:

Ugotovila sva, da najine parcele niso vključene v območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost - LKD, so pa vanj vključeni vsi lastniki sosednjih zemljišč, ki so podali vloge za spremembo rabe zemljišč. Zaradi navedenega predlagava, da se tudi najine parcele vključijo v območje LKD, saj navedena zemljišča ljubiteljsko obdelujeva, imava namreč zasajen vinograd (350 trsov) ter sadovnjak. Prav tako pridelujeva tudi vrtnino. Pridelki so namenjeni lastni porabi. Obravnavane parcele ležijo neposredno ob meji območja LKD in ga zaokrožujejo, kar se lahko tudi preveri na terenu.

Stališče: Se upošteva (enako kot pripomba št. 7)

Obrazložitev in utemeljitev:

Parcele, navedene v pobudi, se vključijo v predlagano območje ljubiteljske kmetijske dejavnosti.

Pripomba št. 9:

Predlagam, da se briše pogoj trajnega nasada, ki mora biti že najmanj 5 let. Gradnja naj ne bo možna samo na grajenem območju kmetije. Predlagam, da je možna tudi na zemljiščih z nižjo boniteto od 40, in ki so v lasti lastnika s statusom kmeta.

Stališče: Se delno upošteva in delno ne

Obrazložitev in utemeljitev:

Upošteva se pripomba glede časovne omejitve trajnega nasada, vendar pa mora biti ta obstoječ pred izgradnjo objekta.

Grajeno območje kmetije je definirano zgolj za gradnjo kmetijskih objektov, ki so potrebni za funkcioniranje kmetije oz. jo dopolnjujejo na njenem »sedežu«.

Pripomba št. 10:

Po zakupni pogodbi št. 17290-4004/03 sem najemnica kmetijskega zemljišča v k.o. Počehova, parcelna št. 338/1 (del parcele v izmeri 1000 m²). Pri ogledu načrta predlaganih sprememb in dopolnitev o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor nisem prepričana, da je zajet tudi del zemljišča, ki ga imam v najemu. Prosim za prilagoditev meje tako, da bi bilo zajeto tudi zemljišče, ki ga imam v najemu. Zemljišče je zelo strmo in samo delček je raven. Na njem bi želela postaviti nadstrešnico, ki bi zagotavljala vodo in prostor za hrambo orodja.

Stališče: Se delno upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje bo vključeno v območje sanacije degradiranega prostora - B. Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna le v skladu z določili predmetnega odloka.

Pripomba št. 11:

V predlogu je v 26. členu na grajenem območju kmetije dopustna le gradnja nestanovanjskih kmetijskih objektov. Predlagava, da se v ta člen vnese še besedilo in sicer: tudi gradnja stanovanjskih objektov, v kolikor gre za širitev obstoječe kmetije.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Kmetijske stavbe so opredeljene kot dopustne na grajenem območju kmetije, ker jih v določenem obsegu dopušča MKO v svojih pravnih podlagah.

Stanovanjske stavbe se ne dopuščajo brez spremembe osnovne namenske rabe.

Pripomba št. 12:

Za skladiščni objekt, ki je v gradnji, sem pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-1252/2011-19(7104) z dne 2. 4.2012 v tem postopku pa je bila izvedena tudi natančnejša določitev stavbnega zemljišča oz. "prenos" obstoječega stavbnega zemljišča na takratno parcelo 94/4 k.o. Košaki. Prikaz parcele je razviden iz kopije projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja - list št. 3 urbanističnega dela projekta, ki ga prilagam.

Naslov prosim, da zemljišče, za katerega je pridobljeno navedeno gradbeno dovoljenje, opredeli kot stavbno zemljišče.

Predlagam, da se v odlok vključijo ustrezna določila, ki bodo omogočala postavitev montažnih šotorov za opravljanje dejavnosti in skladiščenje na kmetijskih zemljiščih. Menim, da je taka rešitev skladna s splošnimi smernicami s področja varovanja kmetijskih zemljišč, zame pa bi pomenila bistveno začasno olajšanje težav s prostorsko stisko pri opravljanju moje dejavnosti.

Stališče: Se delno upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Sprememba osnovne namenske rabe ni predmet PUP, pač pa občinskega prostorskega načrta. Postavitev montažnih šotorov kot začasnih objektov je dopustna v skladu z določili predmetnega odloka.

Pripomba št. 13:

Predlagam, da se parcela št. 6/2 k.o. Brezje, v celoti vključi v območje, ki se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor, sedaj namreč čez parcelo poteka meja tega prostorskega akta. Območje naj se v celoti predvidi za stanovanjsko gradnjo z možnostjo gradnje po merilih in pogojih, ki so določena v tem odloku.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Meja območja urejanja sprememb in dopolnitev PUP se bo v grafičnem delu uskladila s parcelno mejo.

Pripomba št. 14:

Po sklepu o dedovanju smo si razdelili del podedovanega zeljišča in sicer parcelne št. 164/1, 168/4, 164/2 in 168/3, 166/5, 169/3, 168/1, 166/6, 164/3, 169/4, 168/2, 166/4 in 169/2, torej na osebo meri cca 1000 kvadratnih metrov.

Glede na to, da smo 4 brezposelni in bi nam lastna pridelava hrane vsaj delno izboljšala naš gmotni položaj prosimo, da se te parcele v PUP opredelijo kot zemljišče za ljubiteljsko kmetovanje, tako da bo možno postaviti vsaj utico za orodje.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območja se določi kot območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnosti, saj je bilo v ta namen opredeljeno že v prostorskem planu leta 1985.

Pripomba št. 15:

Sedanji lastniki smo parcele kupovali od leta 1988 dalje od takratnega lastnika. Z namenom ljubiteljskega kmetovanja smo iz zelo zapuščene zemlje na zakotnih obgozdnih legah uredili parcele za individualno pridelavo sadja, zelenjave in zelišč. Za potrebe hranjenja osnovnega orodja smo postavili manjše nezahtevne lesene objekte nemoteče za okolje.

Leta 2005 smo vsi lastniki parcel na tem in širšem območju podali vlogo za spremembo namenske rabe zemljišča, vendar smo 18. 01. 2008 od Zavoda za prostorsko načrtovanje dobili obvestilo, da bomo o javni razgrnitvi in obravnavi prostorskega načrta pisno obveščeni. Žal tega obvestila nismo prejeli.

Glede na sedanje stanje ob javni razgrnitvi osnutka SD PUP za podeželje, želimo imenovani lastniki parcel podati pobudo, da se iz vseh naštetih parcel oblikuje območje za ljubiteljsko

dejavnost, ter da se nam dovoli postavitve nekoliko večjih enostavnih objektov v velikosti 30 m² ali nekoliko manj za namene hranjenja orodja, strojev in pridelkov.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje se ne opredeli kot območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnosti, ker ne leži na območju, ki je bilo kot tako določeno v prostorskem planu leta 1985. Prav tako ni bilo opredeljeno kot območje degradacije v strokovni podlagi, zato se ohranja obstoječa raba (kmetijska). Nova območja za LKD se opredelijo najmanj na osnovi proučitve in utemeljitve potrebe v celi občini, prevere obstoječih še razpoložljivih kapacitet, proučitvi možnosti povečanja kapacitet kot razširitev obstoječih območij in na osnovi študije ranljivosti prostora oz. presoje ustreznosti prostora za predmetno dejavnost v okviru prostora cele občine vključno z obravnavo variantnih rešitev.

Pripomba št. 16:

Po pooblastilu lastnikov zemljišč smo podali pobudo za spremembo vrste dopustnih posegov in vrste dopustnih objektov na navedenih parcelah (468/1,460/1 in 450/1, K.O. Limbuš).

V postopku javne razgrnitve smo ugotovili, da našega predloga niste obravnavali ali upoštevali.

Prosim, če jo lahko še v postopku sprejemanja te Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor obravnavate naš predlog, saj bi investitorji želeli območje urediti tako, da bi z naslednjim rodovitnim letom lahko območje zaživel.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje se ne opredeli kot območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnosti, ker ne leži na območju, ki je bilo kot tako določeno v prostorskem planu leta 1985. Prav tako ni bilo opredeljeno kot območje degradacije v strokovni podlagi, zato se ohranja obstoječa raba (kmetijska). Nova območja za LKD se opredelijo najmanj na osnovi proučitve in utemeljitve potrebe v celi občini, prevere obstoječih še razpoložljivih kapacitet, proučitvi možnosti povečanja kapacitet kot razširitev obstoječih območij in na osnovi študije ranljivosti prostora oz. presoje ustreznosti prostora za predmetno dejavnost v okviru prostora cele občine vključno z obravnavo variantnih rešitev – možnosti v skladu s določili Uredbe o prostorskem redu Slovenije.

S predlogom se tudi ne strinja svet krajevne skupnosti.

Pripomba št. 17:

Prosim, da mojo 1/1 lastninsko parcelo številka 391/315 k.o. Razvanje (1393 kvadratnih metrov) zajamete v novi razgrnitvi za podeželje za ljubiteljsko vrtičkarstvo.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje se vključi v predlagano območje sanacije degradiranega prostora OSDP – B.

Pripomba št. 18:

Vas naprošam, da za primer, ki gradijo stanovanjske objekte na hribovitem terenu v nov PUP spet opredelite etažnost P+1+M, saj je težko zgraditi v strmem terenu objekt z etažnostjo K+P+M, pri čemer je klet vkopan del stavbe, ki na nobeni strani objekta ne sega več kot 1,40 m nad raščen teren.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Etažnost, ki je predlagana, je že dopustna v skladu z 22. b členom predmetnega odloka.

Pripomba št. 19:

Spoštovani, sem lastnik parcele št. 391/316 pripisanih pri zemljiškoknjižnem vložku številka 659, katastrska občina Razvanje. Prosim, da mi namembnost parcele, v kolikor ni možno spremeniti v gradbeno, spremenite v parcelo za ljubiteljsko vrtičkarstvo, kakor sosednje parcele.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje se vključi v predlagano območje sanacije degradiranega prostora OSDP – B.

Pripomba št. 20:

Prosim, da se mi omogoči, da lahko postavim objekt na moji parceli št. 546/1 v k.o. Ruperče. Objekt potrebujem za shranjevanje mojih kmetijskih priključkov, strojev in drv, ki jih imam za ogrevanje. Objekt bi imel dimenzije 13 x 5 m.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih se na kmetijskih zemljiščih dopuščajo le nezahtevni in enostavni objekti, če se uporabljajo le v kmetijske namene oz. za potrebe kmetovanja, kar pa ni razvidno iz pobude.

Predmetni objekt tudi po klasifikaciji veljavne uredbe ni ustrezno poimenovan, kar prav tako pogojuje predlagano stališče. Na predmetnem zemljišču so dopustni tisti objekti, ki so skladni z določili PUP podeželje.

Pripomba št. 21:

Prosim, da mi v tem postopku sprejemanja PUP na parc. št. 584/2 k.o. Kamnica vriše dejansko stanje, ki je vrtičkarska dejavnosti z lopo za orodje velikosti 40,00 m². Podrobna namenska raba se vodi kot gozd, vendar je mnoga leta v uporabi kot travnik z vrtom. Glede na dejansko stanje in rabo zemljišča prosim zgoraj navedeni naslov za spremembo dejanskega stanja zemljišča.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Spremembe namenske rabe niso predmet sprememb in dopolnitev PUP podeželje, medtem ko opredelitve dejanske rabe niso v pristojnosti lokalne skupnosti. Parcela ne leži na območju LKD in ni predvidena za sanacijo v območje OSDP. Na predmetnem zemljišču so dopustni tisti objekti, ki so skladni z določili PUP podeželje.

Pripomba št. 22:

Sem solastnica parc. 6/2 k.o. Brezje. V dopolnjenem osnutku SD PUP je na izseku karte 05, na strani 40 prikazano, da čez parcelo 6/2 poteka meja tega prostorskega akta, saj je na naši parceli iz nam neznanega vzroka nastal zelen pas, ki ne spada k podeželju. Iz osnutka ni razvidno, da je predvidena korekcija meje, zato predlagam, da se parcela 6/2 v celoti vključi v območje, ki se ureja z SD PUP za podeželje v občini Maribor in naj se v celoti predvidi za stanovanjsko gradnjo z možnostjo gradnje po merilih in pogojev, ki so določeni v tem odloku.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Meja območja urejanja SD PUP se bo v grafičnem delu uskladila s parcelno mejo.

Pripomba št. 23:

Z odlokom o PUP za podeželje je zemljišče, na katerem leži del parcele št. 76/4 označeno kot območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost.

Pri kartografskem pregledu sem ugotovila, da označeno območje poteka po sredini moje parcele št. 76/4, (med njivo spodaj in poraščenim delom z drevesi zgoraj) zato predlagam, da

se označitev območja za LKD premakne proti severu do parcele št. 76/5, ki je cesta. V tem delu imam tudi vhod na zemljišče, ki ga uporabljam. S tem bi bilo celotno zemljišče, ki ga imam v zakupu, označeno kot območje za LKD, kar se mi zdi tudi povsem logično in pravilno.

Pripombo imam tudi glede navedbe, da objekt ne sme biti priključen na javno infrastrukturo.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje je utemeljeno zaokrožiti tako, da se dejanske parcelne meje v danem primeru upoštevajo.

Za objekte, ki ležijo znotraj območij LKD in OSDP odlok določa, da ne smejo imeti samostojnih priključkov na javno infrastrukturo, razen samostojnega priključka na kategorizirano javno cesto ali pot in priključka na vodovodno omrežje za potrebe zalivanja obdelovalnih površin.

Pripomba št. 24:

Imam pripombo k Javni razgrnitvi sprememb PUP podeželje. Ne razumem predloga omejitve za gradnjo vikend hišic na 60 m², saj so vsaj v k.o. Srednje te hišice vključene v okolje, kjer veljajo predpisi za podeželje, torej so umeščene med veliko večje hiše. Prav tako so na velikih parcelah (med 600 m² in 1400 m²). Tako je takšna omejitev nesmiselna.

Ob tem bi pripomnila tudi, da je namen počitniških hišic v tem okolju že davno preživet, hiše, ki so na prodaj se ne prodajo, tako, da bi bilo smiselno razmisliti o tem, da se počitniško naselje prekvalificira v bivalno.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Velikost počitniške stavbe je v predmetnih SD PUP povečana in določena na osnovi optimizacije - uskladitve med povprečno velikostjo tovrstnih stavb v državi, med določenimi velikostmi v strokovni literaturi in določenimi velikostmi v različnih že sprejetih OPN-jih v državi. Odstopanje pa je v SD PUP opredeljeno v ustreznih členih in v njih določenih pogojih. Možnost spremembe območij za počitniško dejavnost v stanovanjska območja bo obravnavana v okviru priprave občinskega prostorskega načrta.

Pripomba št. 25:

Prosim, da upoštevate pripombo tako, da se v 19. členu odloka spremeni tekst tretje alineje druge vrstice tabele z nazivom Višina oz. etažnost tako, da se glasi: "max. višino od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 11 m."

Stališče: Se ne upošteva (enako kot za pripombo št. 2)

Obrazložitev in utemeljitev:

Namen dopustnih višin oz. meril in pogojev je možnost oblikovanja stavb z različno etažnostjo in »vkopanostjo«, ki pa ne presega določene višine, zato da se ohranja vzorec, silhueta ipd..

Različna merila in pogoji v SD PUP se nanašajo na določitev višine stavbe, ki je optimalno določena glede na poselitveni vzorec. Navedeno pomeni, da se vsa določila ne morejo upoštevati oz. izkoristiti v max. dopustnih mejah. Upoštevajo se kumulativno.

Ni torej utemeljeno zviševati dopustnih višinskih gabaritov, ker je v okviru dopustne etažnosti in drugih pogojev določena višina, kot jo imajo v povprečju stavbe v obravnavanem okolju.

Pripomba št. 26:

Dajem pobudo, da se parcelni št. 446/6 in 446/32 k.o. Hrastje vključita v celoti do ceste v območje LKD.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje za LKD se bo zaokrožilo do ceste oz. uskladilo s parcelno mejo.

Pripomba št. 27:

Imamo nasad, sadovnjak in vrt. Zaradi dreves, ki so na nizki podlagi, to so novejše sorte sadnega drevja smo morali zgraditi nasad in ga zaščititi pred srnjadjo z 1,30 m visoko žično ograjo. Ograjeno je že od leta 1993 – približno. Ker pa imamo večjo kvadraturu 4000 m² z moževno parcelo skupaj imamo zagrajeno samo del nasada. Ostali nasad - del parc. št. 202/2 je orehov nasad. Ni smisel zagrajevanja z živo mejo v naravi, ne zdi se mi zračno. Prosim da dovolite žično ograjo.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Ograje za trajne nasade so dovoljene in se lahko postavljajo le v skladu z določili predmetnega odloka.

Pripomba št. 28:

Predlagam, da se določi 50 m območja od kmetije na katerem je možno graditi pomožne kmetijske objekte, lahko uporabi tudi v primeru ko se objekti osnovne kmetijske dejavnosti nahajajo v območju - robu območja, ki se ureja z ZN oz. UR načrtom.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Grajeno območje kmetije se določi na območju urejanja s predmetnim PUP lahko tudi kmetijam, ki ležijo neposredno ob meji izven območja predmetnega PUP.

Pripomba št. 29:

Predlagam, da se parc. št. 652/8 k.o. Gaj, da se le-ta izvzame iz PUP-a kot stavbno zemljišče, ker po tej poteka dovozna pot do parc. št. 652/9 k.o. Gaj, ostalo zemljišče pa je nemogoče za gradnjo zaradi prevelikega nagiba. Uporablja se za kmetijsko dejavnost - sadovnjak.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Pripomba se nanaša na spremembo osnovne namenske rabe, ki je predmet drugega akta in postopka (osnutka OPN, ki je v pripravi).

Pripomba št. 30:

Predlog za odobritev izgradnje enostavnega objekta na parceli 791 k.o. Limbuš, katere sem tudi lastnik. Zemljišče v izmeri 4334 m². Ker bom na tem zemljišču prideloval pridelke za lastne potrebe idr. (trajni nasad).

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Pripomba je že upoštevana v okviru sprememb in dopolnitev PUP podeželje. V kolikor je na zemljišču že obstoječi trajni nasad, ki ustreza velikosti, kot jo predpisuje odlok, je dopustna postavitev enostavnega objekta za potrebe trajnega nasada.

Pripomba št. 31:

Prosim za razširitev območja za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost (LKD) na del parcele 370/1 - kmetijsko zemljišče in 377/13 oboje k.o. Trčova.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Predmetne parcele ne mejijo na območje LKD, zato se nanje tudi ne morejo širiti.

Pripomba št. 32

Na delu parc. št. 152 k.o. Rošpoh so nasadi raznih sadnih dreves.

Da bi dovolili postavitve žične ograje v višini normalnih mejah in sicer višine od 1,5 - 1,8 m, da bi imeli zaščitene naše pridelke.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Ograje za trajne nasade so dovoljene in se lahko postavljajo le v skladu z določili predmetnega odloka.

Pripomba št. 33

Ob pregledu dopolnjenega osnutka predlagam naslednje spremembe v odloku:

- Da se tudi na objektih nezahtevne gradnje na območjih "OSDP" dovoli enokapna streha, saj če je to dovoljeno na nezahtevnih objektih.
- Da se dovoli ograditev parcel z žičnim pletivom ali podobno.

Stališče: Se ne upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Ker ležijo območja sanacije degradiranega prostora - OSDP na okvirnih območjih avtohtone razpršene poselitve, se oblikovanje objektov ohranja po njenih vzorcih gradnje.

Ograje na kmetijskih zemljiščih so v veljavnem PUP dovoljene za varovanje trajnih nasadov in pašo živine (9. c in 26. člen).

Pripomba št. 34

Kot lastnik parc. št. 446/21, 446/22 in 446/23 k.o. Hrastje in zakupnik parc. št. 446/15 k.o. Hrastje ugotavljam, da je predlagana meja na območju vrtničkarstva in ljubiteljske dejavnosti moje zemljišče, ki ga obdelujem, razpolovila. Predlagam, da se parcele 446/21, 446/22 in 446/23 k.o. Hrastje, katerih sem lastnik in imam posajen trajni nasad, vključijo v območje vrtničkarstva in ljubiteljsko dejavnost v celoti in predlagam, da je cesta meja, s katere imam tudi dostop.

Stališče: Se upošteva

Obrazložitev in utemeljitev:

Območje LKD se razširi do obstoječe ceste tako, da se predmetne parcele vključijo.

Številka: 35005 – 39/2012

Maribor, 19. 02. 2014



dr. Andrej FIŠTRAVEC
župan