

Naloga: **OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT
Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah**

Faza: Druge spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta
Izhodišča SDOPN2

Naročnik: Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah
Jurovski Dol 70b, 2223 Jurovski Dol

Izvajalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Nosilec naloge: Rasto KIRN, univ. dipl. inž. arh., PA PPN 0880
Gašper ŽEMVA, mag. inž. arh., PPN 2157

Sodelavci: Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.
Staško VEŠLIGAJ, univ. dipl. inž. geod.
Jasna MUNDA, mag. prost. načrt.

Številka naloge: **21054**

Številka pogodbe:

Datum izdelave: december 2021, dop. marec 2022

Direktorica: Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

KAZALO VSEBINE

1	Namen in potreba po pripravi SDOPN2	2
2	Podlage	3
2.1	Zakonodaja	3
2.2	Pravne, vsebinske in druge podlage	4
2.3	Obrazložitev upoštevanja nadrejenih aktov in drugih dokumentov	5
3	Ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve	6
4	Investicije v gospodarsko in družbeno javno infrastrukturo	7
4.1	Gospodarska javna infrastruktura	7
4.2	Družbena javna infrastruktura	8
4.3	Numerična analiza	9
5	Okvirni roki za izvedbo priprave SDOPN2	10
6	Potrebe v prostoru	11
6.1	Obravnava razvojnih pobud in pobud za spremembe namenske rabe prostora	11
6.2	Analiza pobud	13
6.3	Stališča do pobud	14
6.3.1	Strokovna stališča	14
6.3.2	GIS	16
7	Spletno gradivo	18

1 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SDOPN2

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah je v oktobru 2018 sprejela temeljni občinski prostorski akt, ki ga opredeljuje 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 – sklep US, 76/14 – odločba US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljevanju: ZPNačrt), t.j. Občinski prostorski načrt Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah; Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18); v nadaljevanju: OPN.

OPN je prostorski akt, ki celovito ureja prostor ter vključuje tako strateške vsebine kot tudi izvedbena določila. Na območju, ki se ne ureja z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti ali z državnimi prostorskimi načrti, so izvedbena določila OPN podlaga za pridobivanje oz. izdajanje gradbenih dovoljenj ter izvajanje posegov v prostor. Z OPN se urejajo območja za poselitve, vključno z gradnjo v odprtem prostoru občine in ostalimi območji, namenjenimi poselitvi.

Poleg za območje poselitve so z OPN določeni tudi prostorski izvedbeni pogoji za dopustne posege in ureditve na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih, za urejanje infrastrukturnih omrežij, za varovanje posameznih sestavin in vrednot okolja, podane so usmeritve za podrobnejše prostorsko načrtovanje idr.

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode je v sprejetem odloku o OPN zaznala neskladja s področno zakonodajo in uvedla nadzor zakonitosti, zato je Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah v oktobru 2018 sprejela še prve spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta svoje občine (SDOPN1, MUV 25/20).

Po uveljavitvi OPN oziroma ob izvajanju PIP je občina ugotovila posamezne nedorečenosti in pomanjkljivosti v prostorskih izvedbenih pogojih in bi jih s spremembami akta želela odpraviti.

Poleg tega je po sprejemu OPN zagotovila nekatere razvojne projekte, ki jih še ni ustrezno in v potrebni meri integrirala v OPN. Prav tako razpolaga z različnimi pobudami pravnih in fizičnih oseb za spremembo namenske rabe prostora. Te pobude so bile podane v taki fazi postopka OPN, da jih v njem še ni bilo mogoče upoštevati ali pa so bile podane po uveljavitvi OPN.

Iz navedenih in drugih razlogov se je občina odločila, da bo pristopila k pripravi sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljevanju: SDOPN2). Pri tem bo v največji meri ohranila osnovni koncept prostorskega razvoja občine, opredeljen v strateškem delu OPN. Ta del bo spremenjen oz. dopolnjen po potrebi oziroma v primeru, da bodo proučitve razvojnih pobud pokazale nedvoumno in vsebinsko utemeljeno potrebo po spremembi tega dela OPN.

2 PODLAGE

2.1 Zakonodaja

Občina bo vodila postopek SDOPN2 po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 in 20/22).

Po navedenem zakonu mora Občina upoštevati tudi zahtevo iz 278. člena ZUreP-2, po kateri so občine dolžne uskladiti področje poselitve z določili ZUreP-2 v prvem postopku sprememb in dopolnitev veljavnega OPN, ki jih vodijo po ZUreP-2.

Poleg tega mora Občina upoštevati tudi določila zakona o kmetijskih zemljiščih, ki govorijo o tem, da mora občina, ki prične postopek sprememb in dopolnitev OPN po juliju 2020, v postopek vključiti obravnavo strokovnih podlag za določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč, ki jih bo zagotovilo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Konec leta 2020 je bil sprejet Zakon o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20, 203/20 – ZIUPOPDVE, 15/21 – ZDUOP, 51/21 – ZZVZZ-O, 57/21 – odl. US in 112/21 – ZIUPGT), ki je posegel v izpostavljena določila ZUreP-2 in zakona o kmetijskih zemljiščih.

Navedeni zakon v 99. členu določa:

»99. člen

(1) Ne glede na določbo druge alineje drugega odstavka 278. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) občini ni treba ob prvih spremembah občinskega prostorskega načrta določiti ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij, kadar se ne predlaga sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč v obsegu več kot 10 ha.

(2) Ne glede na določbe četrtega odstavka 3.č člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17) ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, naroči izdelavo strokovnih podlag, ko je iz prostorskega informacijskega sistema v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, razvidno, da je bil sprejet sklep o začetku postopka priprave prostorskega akta, iz katerega izhaja, da se s prostorskim aktom predlaga sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč v obsegu več kot 10 ha, v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje.

(3) Določbe prvega in drugega odstavka tega člena veljajo tudi za spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih načrtov, za katere je občina že pred uveljavitvijo tega zakona sprejela sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta na podlagi ZUreP-2.

(4) Določbe tega člena veljajo za tiste spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta, za katere občina sprejme sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta do 31. decembra 2021.«

Z navedenimi določili je omogočeno, da lahko občina pod pogoji iz prejšnjega člena morebitne nujne spremembe in dopolnitve OPN izvede v relativno kratkem času. Ker Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah razpolaga s posameznimi razvojnimi pobudami in predlogi za spremembo namenske rabe prostora, ki so pomembni tako za razvoj občine kot za prebivalstvo in jih je treba v veljavni OPN integrirati v čim krajšem času, se je Občina odločila, da bo pristopila k pripravi SD OPN-1 na podlagi ZUreP-2 z upoštevanjem 99. člena ZIUPOPDVE.

2.2 Pravne, vsebinske in druge podlage

Poleg navedenih dveh zakonov se za pripravo SDOPN2 upoštevajo še naslednje pravne, vsebinske in druge podlage:

- 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 (Ur. list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2);
- Pravilnik o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Ur. list RS, št. 110/08 in 43/11 – ZKZ-C);
- Pravilnik o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16);
- Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2);
- Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) - do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja (MOP, 9. 5. 2019)
- Usmeritve za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2), (MOP, 1. 10. 2019)
- navodila, pojasnila in priporočila MOP;
- splošne smernice s področja prostora/razvoja poselitve in ostalih nosilcev urejanja prostora;
- Občinski prostorski načrt občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18 in 25/20);
- strokovne podlage, izdelane za pripravo osnovnega OPN;
- nove strokovne podlage raznih vrst, ki jih je že zagotovila občina ali so še v pripravi in bodo na voljo za pripravo SDOPN2;
- občinski izvedbeni prostorski akti, ki so ostali v veljavi tudi po sprejemu OPN;
- druga gradiva, s katerimi razpolaga občina in se nanašajo na predmet SDOPN2 (različne zasnove ali projekti za posamezne načrtovane prostorske ureditve, razvojni programi občine ali posameznih nosilcev javnih pooblastil v občini ...).

2.3 Obrazložitev upoštevanja nadrejenih aktov in drugih dokumentov

Pri pripravi SDOPN2 se upoštevajo temeljna pravila urejanja prostora, določena v nadrejenem aktu - Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 in 20/22).

Upoštevajo se tudi pravila urejanja prostora, določena v še vedno veljavnem Prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, šr. 122/04, 33/07, 61/17 in 199/21).

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora, je Občinski prostorski načrt občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (v nadaljevanju: OPN, MUV, št. 29/18 in 25/20).

Načrtovana prostorska ureditev je skladna s strateškimi cilji veljavnega občinskega prostorskega načrta. Kot prednostne cilje prostorskega razvoja je Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah med drugimi določila:

- zagotavljanje večje konkurenčnosti občine v širšem prostoru;
- izkoriščanje prostorskega potenciala podeželja za razvoj različnih dejavnosti;
- podpiranje kvalitetnega razvoja in ustvarjanje privlačnih naselij;
- razmeščanje dejavnosti v naseljih z upoštevanjem lokacijskih možnosti in omejitev;
- zagotavljanje zadostnih količin različnih stanovanj v urbanih naseljih;
- zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenovo in oživljanje naselij, z ustrezno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo ter dostopnostjo do družbene javne infrastrukture.

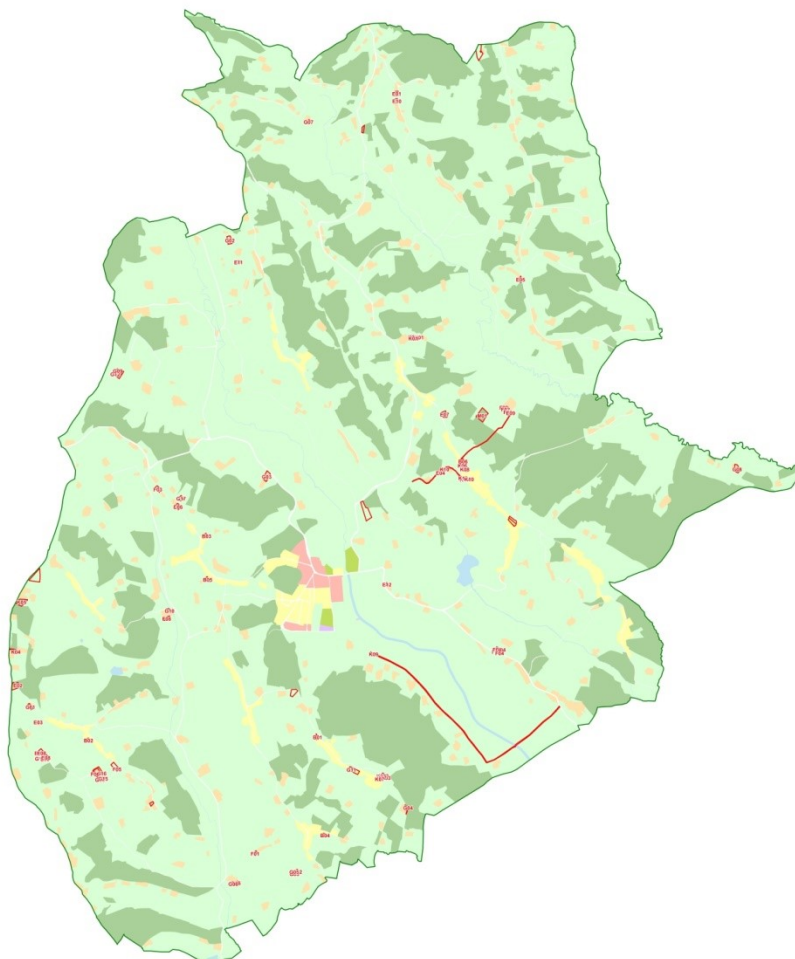
Rešitve, ki jih predvideva vsebina sprememb in dopolnitev krovnega občinskega prostorskega akta, ne posegajo v že sprejete strateške odločitve, ne spreminjajo omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij, ohranjajo posamično poselitev ter prepoznavne značilnosti naselij in krajine.

Na območju občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah ni veljavnih ali predvidenih državnih prostorskih načrtov.

3 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE

V SDOPN2 se po predlogih naročnika vključijo:

- preveritev podrobnejše namenske rabe prostora v občinskem središču, zlasti površin za centralne dejavnosti in bivanje;
- preveritev določil prostorskih izvedbenih pogojev glede urbanističnih faktorjev, parcelacije, oblikovanja objektov, zelenih streh, odmikov, gradnje GJI;
- preveritev načinov urejanja s podrobnejšimi prostorskimi akti;
- obravnava pobud fizičnih in pravnih oseb za spremembo namenske rabe prostora (cca 50 pobud);
- zagotavljanje pogojev za izgradnjo medobčinske kolesarske poti;
- zagotavljanje nadomestnih kmetijskih zemljišč za načrtovane prostorske ureditve;
- ažuriranje neopredeljenih ali neprimerno opredeljenih stavbnih zemljišč v odprtem prostoru občine.



Slika 1: Lega predlogov sprememb NRP na občinski karti

SDOPN2 občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah se pripravlja za posege v prostor, razkrojljene po celotni občini.

4 INVESTICIJE V GOSPODARSKO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Potrebne investicije in etapnost izvedbe gospodarske javne infrastrukture ter družbene javne infrastrukture bodo natančneje ocenjene v elaboratu ekonomike, ki bo pripravljen v naslednjih fazah postopka priprave SDOPN2.

4.1 Gospodarska javna infrastruktura

Nove stanovanjske in poslovne objekte se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (prometno omrežje, vodovodno omrežje in elektroenergetska omrežje). Stavbe se lahko priključi tudi na omrežje elektronskih komunikacij. Poteki komunalnih in energetskih vodov ter omrežja elektronskih komunikacij morajo biti medsebojno usklajeni.

Promet

Območje kompleksnega urejanja v občinskem središču leži neposredno ob regionalni cesti in je nanjo priključeno preko lokalne ceste in javne poti. Območja sprememb v ostalih naseljih in odprtem prostoru ležijo neposredno ob občinskih cestah.

Vodovodno omrežje

Območje kompleksne zazidave v občinskem središču je nepozidano in komunalno neopremljeno, novo vodovodno omrežje se bo priklopilo na obstoječe primarno omrežje. V ostalih naseljih in odprtem prostoru poteka obstoječe javno vodovodno omrežje po cestnem svetu prometnic in omogoča neposreden priključek nove zazidave.

Odvajanje onesnaženih voda

Odvajanje padavinskih in komunalnih voda se v okviru kompleksne zazidave v občinskem središču izvaja ločeno z vodenjem komunalne vode v centralno čistilno napravo. V odprtem prostoru se kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod vodi v male komunalne čistilne naprave, kanalizacija za odvajanje padavinskih vod pa v ponikalnice na lastnih zemljiščih.

Elektroenergetska infrastruktura

Za napajanje z električno energijo se do predvidenih novih objektov v občinskem središču uredi ustrezni nizkonapetostni vod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV. Javna razsvetljava vzdolž regionalne ceste je že zgrajena, vzdolž predvidene interne ceste načrtovana. V odprtem prostoru so elektroenergetski vodi večinoma obstoječi in položeni ob lokalnih cestah.

Omrežje elektronskih komunikacij

Načrtovane stavbe se navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

Ogrevanje

Ogrevanje objektov na območju občine je individualno.

4.2 Družbena javna infrastruktura

Vzgoja in izobraževanje

Ob koncu izgradnje predvidenih bivalnih objektov bo v občini na voljo približno 30 dodatnih stanovanj. Ob 4 osebah na gospodinjstvo lahko predvidevamo skupaj 120 oseb, torej 60 otrok. V občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah bi to predstavljalo 5,45 % prirast prebivalstva, razdeljeno na naslednjih deset let pa je to primerljivo s prirastjo prebivalstva v občini v zadnjih letih, ki sicer znaša 15 ljudi / leto oziroma 6,7 %.

V naslednjih desetih letih bi se lahko v Vrtec pri OŠ J. Hudalesa Jurovski Dol, ki v petih različno velikih oddelkih vzgaja približno 95 otrok, vključilo ca šest otrok letno.

Območje spada pod šolski okoliš JVIZ Osnovne šole J. Hudalesa Jurovski Dol, ki jo obiskuje ca 175 otrok. V osnovno šolo z 10 rednimi oddelki in dvema oddelkoma OPB bi se z zamikom lahko letno vključilo v šolanje šest otrok.

Zdravstvo

Osnovno zdravstveno varstvo občanov zagotavlja JZ Zdravstveni dom Lenart z lokacijo v Lenartu. Ambulante na primarni ravni zdravstvene dejavnosti pokrivajo območje upravne enote Lenart. Lekarniško dejavnost pokriva zavod Lekarne Maribor – Lekarna Lenart. Prirast 120 oseb v desetih letih ne pomeni opaznega povečanja, saj ZD Lenart pokriva območje s skoraj 20.000 prebivalci, torej planirani prirast v občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah še ne predstavlja potrebe po novih zmogljivostih.

Šport

Pokrite športne površine predstavlja šolska telovadnica v občinskem središču, zunanji športni center je lociran ob občinskem središču. Za športni kompleks se širitev ne načrtuje.

4.3 Numerična analiza

Vzporedno pobudam zasebnih vlagateljev po pripravi predvidenega prostorskega izvedbenega akta in začetku izgradnje osrednjega trškega prostora nasproti vaškega jedra je izkazana tudi pripravljenost Občine na urejanje območja centralnega dela občinskega središča (JD-02 del).

program	EUP/pNRP	Pov (ha)	javne prom. pov.	vodovodno omrežje	kanalizac. omrežje	ocena skupaj eur
javni	JD-02/CU	1,36	340.000	30.600	40.800	411.400
skupaj		1,36	340.000	30.600	40.800	411.400

V SDOPN2 povzete pobude oziroma na podlagi njih izvedene spremembe v odprtem prostoru ne bodo imele finančnih posledic na javno infrastrukturo, saj gre v konkretnih primerih za ohranjanje poselitve, kjer se dopušča tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti ob ohranjanju obstoječega arhitekturnega in tipološkega vzorca razpršene oziroma posamične poselitve, ko je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, zagotovljen je dostop do javne ceste, vpliv na okolje se ne bo bistveno povečal, načrtovani posegi v prostor pa so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE SDOPN2

Okvirni roki za izvedbo OPN so predstavljeni v spodnji tabeli, natančno bodo določeni v Sklepu o pripravi OPN, ki ga sprejme župan Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah.

1. Priprava strokovnih podlag;
2. Izhodišča za pripravo SDOPN2 (vsebinska priprava izhodišč, izvedba postopka komunikacije z javnostjo, dopolnitev izhodišč po zaključenem posvetovanju z javnostjo);
3. Sklep župana o pričetku postopka priprave SDOPN2 in njegova objava;
4. Pridobitev identifikacijske številke (ID) na MOP;
5. Pridobivanje konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP) in odločbe o postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO);
6. Analiza konkretnih smernic NUP;
7. Priprava osnutka SDOPN2;
8. Priprava okoljskega poročila k osnutku SDOPN2 – po potrebi, če bo ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, presodilo, da je za SDOPN2 potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje;
9. Pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in v primeru izvedbe postopka CPVO verifikacija okoljskega poročila po 42. členu zakona, ki ureja varstvo okolja (posredovanje osnutka SDOPN2 in po potrebi OP na MOP, da ga objavi na svetovnem spletu, objava osnutka SDOPN2 in po potrebi OP na svetovnem spletu, distribucija vlog za pridobivanje prvih mnenj NUP, pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora, po potrebi verifikacija okoljskega poročila po 42. členu ZVO);
10. Analiza prvih mnenj NUP in ustrezna dopolnitev osnutka OPN;
11. Javna razgrnitev in javna obravnava SDOPN2 (javno naznanilo javne razgrnitve osnutka OPN in OP, priprava gradiva za javno razgrnitev in javno obravnavo, javna razgrnitev (JR) in javna obravnava (JO), ureditev pripomb iz JR in JO);
12. Strokovna stališča do pripomb iz JR in JO;
13. Županov sprejem stališč do pripomb iz JR in JO;
14. Predlog SDOPN2 (oblikovanje predloga SDOPN2, po potrebi dopolnitev okoljskega poročila, posredovanje predloga SDOPN2 in po potrebi OP na MOP, da ga objavi na svetovnem spletu, objava predloga SDOPN2 in po potrebi OP na svetovnem spletu);
15. Pridobivanje drugih mnenj NUP;
16. Po potrebi pridobitev odločbe po 46. členu ZVO o sprejemljivosti SDOPN2 za okolje;
17. Priprava usklajenega predloga SDOPN2 in pridobitev potrditve ministrstva po 115. členu ZUreP-2;
18. Sprejem SDOPN2 (gradivo za sprejem na občinskem svetu, sprejem SDOPN2 na občinskem svetu, objava sprejetega akta).

Roki izdelave posameznih faz in sprejemanja SDOPN so okvirni, saj se lahko zaradi dodatnih zahtev nosilcev urejanja prostora podaljšajo, na kar pripravljavec in načrtovalec SDOPN ne moreta vplivati.

V kolikor bo za SDOPN2 potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje po predpisih, ki urejajo varstvo okolja oz. predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, se ta postopek ustrezno integrira v postopek in roke priprave SDOPN2 po ZUreP-2.

6 POTREBE V PROSTORU

6.1 Obravnava razvojnih pobud in pobud za spremembe namenske rabe prostora

Pobude, ki se obravnavajo v postopku SDOPN2, imajo naslednje kumulativne značilnosti:

- so pomembne iz vidika razvoja za občino ali iz vidika ureditve pravnih osnov za nadaljnje postopke sprememb in dopolnitev OPN, zlasti namenske rabe prostora (kot je npr. nujno ažuriranje nekaterih stavbnih zemljišč);
- ne posegajo na kmetijska zemljišča tako, da bi presegle spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč več kot 10 ha;
- ne zahtevajo celovite presoje vplivov na okolje in ne podaljšujejo rokov za izvedbo posameznih faz SDOPN2.

Zakonodaja določa, da različnih pobud, med njimi tudi tistih, ki predlagajo določitev novih zazidljivih zemljišč, ni mogoče obravnavati posamično, t.j. vsake posebej in na podlagi posameznih terenskih ogledov ter presoj od primera do primera. Zahteva, da se to zgodi v postopku priprave prostorskega akta za celotno občino, pri tem pa se obravnava celotni prostor občine in vse pobude, ki so bile naslovljene na občino.

Na občino Sveti Jurij v Slovenskih goricah je bilo naslovljenih cca 50 različnih pobud za spremembo namenske rabe prostora. Pretežna večina pobud se nanaša na spremembo namenske rabe prostora iz zemljišč v primarni rabi (kmetijska, gozdna zemljišča) v stavbna zemljišča in obratno.

Pobude za določitev novih stavbnih zemljišč je treba obravnavati v skladu z ZUreP-2 ter v skladu s podrobnejšimi določili in zahtevami, ki jih vsebujeta predvsem naslednja podzakonska predpisa:

- 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 (Ur. list RS, št. 99/2007 in 61/17 – ZUreP-2);
- Pravilnik o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Ur. list RS, št. 110/2008).

Predpisi določajo, da je treba prostorski razvoj oz. nove gradnje usmerjati v naselja, izven njih pa le izjemoma in za točno določene namene gradnje.

Pri tem tudi naselij ni dopustno neargumentirano širiti: najprej je treba izrabiti vse proste in premalo izkoriščene površine v naseljih, širitev naselja pa je dopustna le, ko znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni več možen. Ko je izpolnjen ta pogoj, naselja ni mogoče širiti kamorkoli, ampak prvenstveno na tista zemljišča, ki so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem in so manj pomembna iz različnih vidikov, med drugim tudi iz vidika ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč ter trajnostne rabe naravnih virov.

Obstoječa razpršena poselitve v odprtem prostoru občine se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti, pod naslednjimi pogoji, da:

- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec razpršene oziroma posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,

- je obstoječa posamična (razpršena) poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično (razpršeno) poselitev ne bo bistveno povečal in
- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Izven naselij je možno načrtovati le prostorske ureditve in posamezne posege v prostor:

- za postavitev gospodarske javne infrastrukture;
- za splošno rabo (državno in lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen turizma, športa in rekreacije;
- za izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v obstoječem območju naselja.

Kot izhaja iz zapisanih zakonskih usmeritev, bo treba v občini poselitev usmerjati predvsem v naselja, opredeljena po urbanističnih kriterijih. Ostali, t.j. večinski del občine, je poseljen razpršeno oz. je strokovno opredeljen kot odprti prostor. Z zakonom določene možnosti za opredeljevanje novih stavbnih zemljišč v tem prostoru so zožene na prostorske ureditve, navedene v zgornjih alinejah. Ostala gradnja v odprtem prostoru občine ni dovoljena.

Vse pobude v Občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah se obravnavajo v skladu z zgoraj navedenimi pravnimi podlagami, usmeritvami in kriteriji. Rezultat izhodiščne obravnave posamezne pobude je razviden iz gradiva v nadaljevanju, s katerim se seznanja udeležence urejanja prostora. V nadaljnjih fazah bodo med drugim sledila usklajevanja SDOPN2 s pristojnimi nosilci urejanja prostora. Za uveljavitev predmetnih sprememb osnovne namenske rabe sta pristojni predvsem Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano in Ministrstvo za okolje in prostor. Zaradi tega bo lahko v sprejetem OPN usklajeni koncept osnovne namenske rabe zemljišč drugačen od tistega, ki ga občina zajema v izhodišča za izdelavo SDOPN2 in od tistega, ki ga bo občina predlagala v usklajevanje.

6.2 Analiza pobud

Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah je za prve spremembe in dopolnitve svojega OPN prejela 51 pobud za spremembo namenske rabe prostora, tekom priprave predmetnega elaborata pa je bilo uveljavljeno nekaj odstopov.

Prejete pobude je izdelovalec elaborata razčlenil po namenu in vrsti spremembe namenske rabe in iz celotnega nabora ustvaril 66 posegov (pobuda ima lahko več namenov na različnih lokacijah, od tod tudi več UniqueID) na prav toliko lokacijah. Po analizi umestnosti je bil pripravljen predlog za uveljavitev 47 sprememb.

Kratek numerični pregled oziroma analiza vrste in namena sprememb je prikazan v spodnjih dveh tabelicah:

Tabela 1: Analiza vrste pobud

oznaka spr.	število	opis	površina (m ²)
K > SZ	27	Spremembe iz kmetijskih v stavbna zemljišča	31.470
G > SZ	2	Spremembe iz gozdnih v stavbna zemljišča	2.708
SZ > K	17	Spremembe iz stavbnih v kmetijska zemljišča	18.781
G > K	1	Spremembe iz gozdnih v kmetijska zemljišča	6.035
spr. na KZ	45	Spremembe na kmetijskih zemljiščih (v KZ, iz KZ)	56.286
skupaj	47		58.995

Na kmetijska zemljišča posega 45 pobud (iz kmetijskih v stavbna zemljišča je evidentiranih 27 pobud, iz stavbnih v kmetijska zemljišča 17 pobud ter iz gozda v kmetijska zemljišča ena pobuda) v skupni površini 5,63 ha.

Tabela 2: Analiza posegov po namenu

šifra spr.	število	opis	površina (m ²)
B	6	Spremembe v naseljih	4.291
E	12	Spremembe za kmetijski namen na G in K2	13.871
F	7	Spremembe za kmetijski namen na najboljših K1	9.200
G	16	Vračila SZ v kmetijsko rabo	17.846
K	7	Ažuriranja, uskladitve...	7.751
M	1	Menjave med primarnimi rabami	6.035
skupaj	47		58.995

6.3 Stališča do pobud

V nadaljevanju so v prilogi izpisana stališča, zavzeta do prejetih pobud, ki so bile naslovljene na Občino Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Strokovna stališča temeljijo na podanih pobudah, analizi GIS podatkov (glej naslednje poglavje), delovnih sestankih s pripravljavcem SDOPN2 (Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah), vpogledu v druge javno dostopne geolokacijske podatke ter ogledu / poznavanju terena. Načrtovane prostorske ureditve morajo zadoščati tudi naslednjim merilom:

- ne smejo biti v nasprotju z javno koristjo;
- z razumnimi stroški je mogoče zagotoviti komunalno opremo zemljišča;
- ne smejo povzročiti vidnega razvrednotenja prostora;
- ne smejo povzročiti škodljivih vplivov na okolje;
- ne smejo ogroziti naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine;
- ne smejo ogroziti kakovosti naravnih virov ali oteževati dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin).

Prikaz lokacij pobud predstavlja grafična karta »pregledna.jpg« v Prilogi 1.

6.3.1 Strokovna stališča

Temeljni del elaborata strokovnih stališč predstavlja analiza vseh pobud, prejetih za druge spremembe in dopolnitve OPN Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Gradivo v dokumentu »strokovna stališča.pdf« je anonimizirano in ga vsebuje Priloga 3.

atribut	opis	oblika
sprememba	šifra spremembe, podana posamezni pozitivno ocenjeni pobudi (negativno ocenjene pobude šifre ne dobijo), v GIS označena kot »šifra_spr«	
ime in priimek		
naslov		
dejavnost	stan, kmet, turist, posl, obrt...	
namen posega	zapis Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (OSvJvSg)	
površina predloga	v m ²	
veljavna NRP	veljavna namenska raba prostora	
dejanska raba	javni podatek MKGP	
GERK – delež	javni podatek MKGP	
BT	bonitetne točke – javni podatek GURS	
varstveni režim	izpis varovanj – javne evidence nosilcev urejanja prostora (N2k, EPO, NV, VVO, kultura, varstveni pasovi...)	
pobuda št.	zaporedna številka, ki je v arhivu OB (1-nn) ali jo je podal ZUM (101-nnn)	
UniqueID	delovna številka, ki jo je pobudi dal izdelovalec elaborata, ena pobuda ima lahko več UniqueID	
predlagana oNRP	predlog osnovne namenske rabe (SZ, KZ, G, v, DZ)	
predlagana pNRP	CU, A, K1, K2...	
ocena	»+« pozitivno, za pobudo je pripravljen predlog spremembe; »-« negativno, pobuda ni združljiva s strateškimi usmeritvami občine; »x« pogojevano, premalo podatkov...	
občinske pripombe	izražene na delovnih sestankih	
delovne opombe	zapiski izdelovalca elaborata	
pogoj	zahtevane dopolnitve, kot npr. skica, obrazec KSS	

Pobude, ki imajo enak namen in imajo skupno mejo, so v sloju „predlogi“ združene v enoten poligon in tvorijo eno spremembo, če so v njih enaka začetna in enaka končna pNRP; takšne pobude so še vedno ločene na več samostojnih, če gre za različnost spremembe (npr. ena iz K > SZ, druga iz G > SZ, tretja iz SZ > K ali G...).

ocena

- + občinske pobude, pozitivno ocenjene pobude (pobude so zakonite, jasne in enostavne), nekatere pobude so ocenjene pozitivno, vendar pa ne upoštevane v celoti; za vse pozitivne je pripravljen »predlog« spremembe;
- x pobud ni možno oceniti (nejasne pobude, nepopolne pobude; potrebno je dodatno gradivo; če dopolnitev v nadaljevanju ne bo zadostna in pravočasna, lahko uvrstimo pobudo v morebitni postopek za SDOPN3);
- negativno ocenjene pobude - pobuda ni združljiva s strateškimi usmeritvami občine (poseganje v odprti prostor brez kmetijskega ali turističnega programa, predlog kompleksne zazidave ob obstoječih nezazidanih stavbnih zemljiščih) ali je pobudnik odstopil od pobude.

Poglavje Strokovna stališča (Priloga 3) je v nadaljevanju vključeno v predmetni elaborat kot sklop stališč, natančneje obdelanih po posamezni pobudi (v primeru zavrnitve pobude) ali posameznem predlogu (v primeru pozitivne ocene in nadaljnje obravnave).

6.3.2 GIS

Gradivo je izdelano z geoinformacijskim orodjem. Jedro naloge predstavlja GIS sloj »predlogi«, ki vsebuje podatke o vsaki posamezni pobudi (ne glede na stališče izdelovalca elaborata). V nadaljevanju ponujamo opis najpomembnejših atributov, določenih pri vsaki pobudi posebej. Strokovna stališča temeljijo tudi na teh podatkih.

atribut	opis	oblika
sifra_spr	šifra spremembe	character (10)
pobuda	glej sloj »pobude«	integer
UniqueID	glej sloj »pobude«, lahko več navedb	character (20)
ocena	predlog prostorskega načrtovalca	character (10)
SIFKO	številka k.o.	integer
PARCELA	številka parcele	character (10)
BT	bonitetne točke zemljišča	integer
pov	površina parcele / pobude	decimal (10,2)
PRIIMEK		character (20)
IME		character (20)
naslov		character (50)
dejavnost	stan, kmet, turist, posl, obrt, ...	character (20)
NAMEN_POSEG	zapis pobudnika	character (100)
NRP_obst	veljavna podrobnejša namenska raba	character (10)
oNRP_predv	predlagana osnovna namenska raba	character (10)
pNRP_predv	predlagana podrobnejša namenska raba	character (10)
opombe	opombe prostorskega načrtovalca	character (100)
pogoj	zahteve po dopolnitvah, obrazložitvah	character (100)

sifra_spr

- B spremembe v ostalih naseljih
- E spremembe za kmetijstvo na G ali K2
- F spremembe za kmetijstvo na K1
- G vrnitve v primarno rabo
- J spremembe zaradi prometa

- K spremembe zaradi uskladitev z DRP, korekcij, parcelacij, izravnjav, ažuriranj, LP
- M spremembe med primarnimi rabami

Poglavje je v nadaljevanju vključeno v predmetni elaborat v obliki geoinformacijskega shape sloja »predlogi« (Priloga 2) in pa kot grafična karta »pregledna.jpg« (Priloga 1), ki predstavlja prikaz lokacij pobud in sprememb na karti občine.

7 SPLETNO GRADIVO

Celotno gradivo je v digitalni obliki dosegljivo na občinski spletni strani:

0_naslovni_listi

Naslovnica OSvJ.pdf

Naslovnica ZUM.pdf

Izjava.pdf

Vsebina gradiva.pdf

1_tekstualni_del

izhodišča.pdf

izhodišča-dop.pdf

2_graficni_del

Priloga 1: grafična karta »pregledna.jpg«

Priloga 2: geoinformacijski shape sloj »predlogi«

3_priloge

Priloga 3: strokovna stališča.pdf