

Od:
Poslano:
Za:
Zadeva:
Priloge:

ponedeljek, 24. januar 2022 21:49

Info

sdOPN1 - pripombe

Priloga 1.pdf; Priloga 6.pdf; Priloga 3.pdf; Priloga 4.pdf; Priloga 5.pdf; Priloga 2.pdf;
Pooblastilo.pdf; Pripomba.docx

OBČINA RENČE - VOG RO			
prejeto		25 -01- 2022	
org.en.	število	pril.	sed.
RG	35001-17	2021	60

Spoštovani,

pošiljam vam pripombo na osnutek sprememb in dopolnitev št.1 občinskega prostorskega načrta občine Renče-Vogrsko.

Dne 19.01.2016 smo na občini Renče-Vogrsko podali vlogo za spremembo namembnosti zemljišča v prostorskih aktih občine (priloga 1). Parcela se nahaja v katastrski občini 2314 Vogrsko, številka parcele 1100/4. Celotna površina omenjene parcele znaša 3996m². Podali smo pobudo za spremembo dela parcele v izmeri 1000m². Namenska raba parcele, bi se zaradi gradnje enostanovanjskega objekta spremenila v S - območje stanovanj (SK). Sprememba je skladna s strateškim delom OPN-ja Renče-Vogrsko, saj pomeni širitev poselitve tik ob obstoječih stavbnih zemljiščih in omogoča optimalno izkoriščanje obstoječih infrastrukturnih omrežij. Po vseh smernicah občine, se parcela nahaja na področju naselja. Za namen lažje argumentacije predlagane spremembe, smo vlogi priložili idejni načrt (priloga 2 do priloga 6), ki ga je pripravil arhitekt. V načrtu je bila predlagana sprememba teoretično in grafično podprta in tako predstavljeno, kako bi se predvidena stavba vključila v obstoječe okolje. Prav tako je bil grafično prikazan del parcele, ki mu želimo spremeniti namembnost. Del parcele nikoli ne bo uporabljen v namene kmetijske pridelave, preostali del kmetijske parcele pa predstavlja travnik, ter njiva, ki je namenjena samo lastni pridelavi sezonske hrane.

Osnutek sprememb OPN, ki ga je sprejela občina je bil javno razgrnjen od 15.12.2022. V osnutku je razvidno, da ostaja namembnost parcele nespremenjena in tako nam je bila onemogočena pozidava in gradnja enostanovanjskega objekta štiričlanski družini. Kritičen sem do sprememb, ki so predlagane z osnutkom OPN. kjer se namembnost parcel spreminja v stanovanjsko rabo, se pa parcele nahajajo na območjih, kjer so pogoji še slabši kot na naši parceli. Prav tako je prišlo do povečanja obstoječih parcel za stanovanjsko rabo, kjer se namembnost spreminja iz K1 v SK in se parcele ne nahajajo tik ob obstoječem naselju. Od vložitve vloge do danes nismo bili s strani občine, kakor tudi ne iz ministrstva, na kakršenkoli način kontaktirani in pozvani o morebitnih dopolnitvah in spremembah vloge.

Dne 12.01.2022 sem se udeležil prve javne obravnave, na kateri sem izpostavil kritike na predlagan OPN. Kljub vsem smernicam in predvidenem območju naselja, ki ga označuje občina, ostaja namembnost nespremenjena. S strani urbanista, mi je bilo rečeno, da je bila vloga zavrnjena na nivoju ministrstva za kmetijstvo in zato temu ne morejo oporekati. Konkretnih razlogov o zavrnitvi pobude nisem dobil. Na drugi javni obravnavi dne 18.01.2022, sem izrazil željo po pridobitvi mnenja ministrstva. Na mnenje ministrstva sem se želel v pripombi opredeliti. Rečeno mi je bilo, da bom mnenje lahko dobil, vendar kljub obisku občine Renče-Vogrsko in posredovanju prošnje urbanistu, mnenja, ki se nanaša na našo pobudo nisem dobil.

Udeležil sem se tudi tretje obravnave, kjer sem ponovno izrazil nestriranje s podanim OPN-jem in izrazil željo po pridobitvi mnenja. S strani urbanista mi je bilo dejano, da je bila zadeva ponovno pregledana in obstaja kanček upanja, da bi zadevo uspešno izpeljali. S strani župana mi je bilo rečeno, da bom osebno pozvan, da se bomo o pobudi ponovno pogovorili in poskusili priti do uspešne rešitve. Rad bi želel povedati, da nam sprememba parcele zelo veliko pomeni, saj bi nam to omogočilo gradnjo stanovanjskega objekta, kateri bi omogočil lagodno življenje štiri članski družini. Radi bi si ustvarili bivalne pogoje, ob enem pa bi radi bili v bližini lastnikov parcele, ki bi zaradi starosti morda potrebovali pomoč pri urejanju okolice in vsakdanjih opravilih.

Pripravljeni smo se pogovarjati o zadevi, biti prilagodljivi, samo da najdemo ustrezen rešitev, da pridemo do delnega povečanja parcele za gradnjo objekta. Prosimo za pomoč pri reševanju trenutne zadeve in morebitnih nadaljnjih postopkih glede spremembe namembnosti.

Zato podajam pripombo na predlog OPN. Na občino pa apeliram z naslednjimi vprašanji:
1. Prosim za posredovanje dopisa, s katerim ste pridobili mnenja ministrstev.

2. Kakšno je bilo podano mnenje ministrstev o nameri.

3. Zakaj kot občina ne podprete pobud občanov, ki že zasledujejo trenutne smernice razvoja občine?

Pripombo v prilogi pošiljam tudi v obliki dokumenta.

Že vnaprej se vam zahvaljujem za odgovore.

V prilogi prilagam tudi pooblastilo gospe

Lep pozdrav,



OBČINA RENČE-VOGRSKO

OBČINA RENČE-VOGRSKO

Bukovica 43

5293 VOLČJA DRAGA

Številka:

Datum:

OBČINA RENČE - VOGRSKO			
prejeto	19 -01- 2016		
org.en.	stavilka	pril.	vred.
	35003-2/2014-39		

VLOGA ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČA V PROSTORSKIH
AKTIV OBČINE RENČE-VOGRSKO

PREDLAGATELJ	
LASTNIK	
ŠTEVILKA PARCELE	1100/4 KAO. VOGRSKO
KATASTERSKA OBČINA	RENČE - VOGRSKO
ASELJE	VOGRSKO
NAMEN SPREMEMBE	- <u>stanovanjska gradnja</u> - gradnja za potrebe kmetijstva - širitev funkcionalnega zemljišča - legalizacija - drugo:
OBRAZLOŽITEV	PRILOGA
OBSTOJEČA RABA, STANJE PARCELE	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
PREDLAGANA POVRŠINA SPREMEMBE	1000 m ²
PRILOGE	- NAČRT PARCELE S PODATKI O RABI - POTRDILO O LASTNIŠTVU oz. POOBLASTILO LASTNIKA

PODPIS PREDLAGATELJA:

Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, Slovenija, T:05/338 45 00, F: 05/338 45 10

Preveritev možnosti pozidave parcele 1100/4 k.o. Vogrsko

NAROČNIK

— — — — —

ARHITEKT

— — — — —

KRAJ IN DATUM

Solkan, januar 2016

Vsebina	1
Tehnično poročilo	2
SITUACIJA izsek iz Občinskega prostorskega načrta (OPN)	3
SITUACIJA Območje spremembe namenske rabe	4
SITUACIJA Načrtovana ureditev	5
Fotografija z označenim območjem spremembe	6
Dokazilo o lastništvu parcel	7

2 Tehnično poročilo

PROJEKTNNA NALOGA

Lastnik namerava na parceli 1100/4 k.o. Vogrsko zgraditi enostanovanjski objekt, za kar je potrebno spremeniti namensko rabo dela parcele.

PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI IZ PROSTORSKEGA PORTALA RS

1. Površina parcele: 3996 m²
2. Dejanska raba: kmetijsko zemljišče 96,70%, pozidano zemljišče 3,30%
3. Namenska raba: območja stanovanj 1%, najboljša kmetijska zemljišča 99%

OPIS NAČRTOVANEGA OBJEKTA Z ZUNANJO UREDITVIJO

Stanovanjski objekt bo podolgovate oblike, z daljšo stranico orientiran na jug. Etažnost objekta bo pritličje z nadstropjem.

Uvoz iz občinske ceste na bodočo gradbeno parcelo je možen iz dveh strani - iz zahodne strani preko obstoječega uvoza na parceli *52 k.o. Vogrsko, istega lastnika in iz južne strani preko novega uvoza. V sklopu utrjenih površin dvorišča bodo urejena tudi tri parkirna mesta.

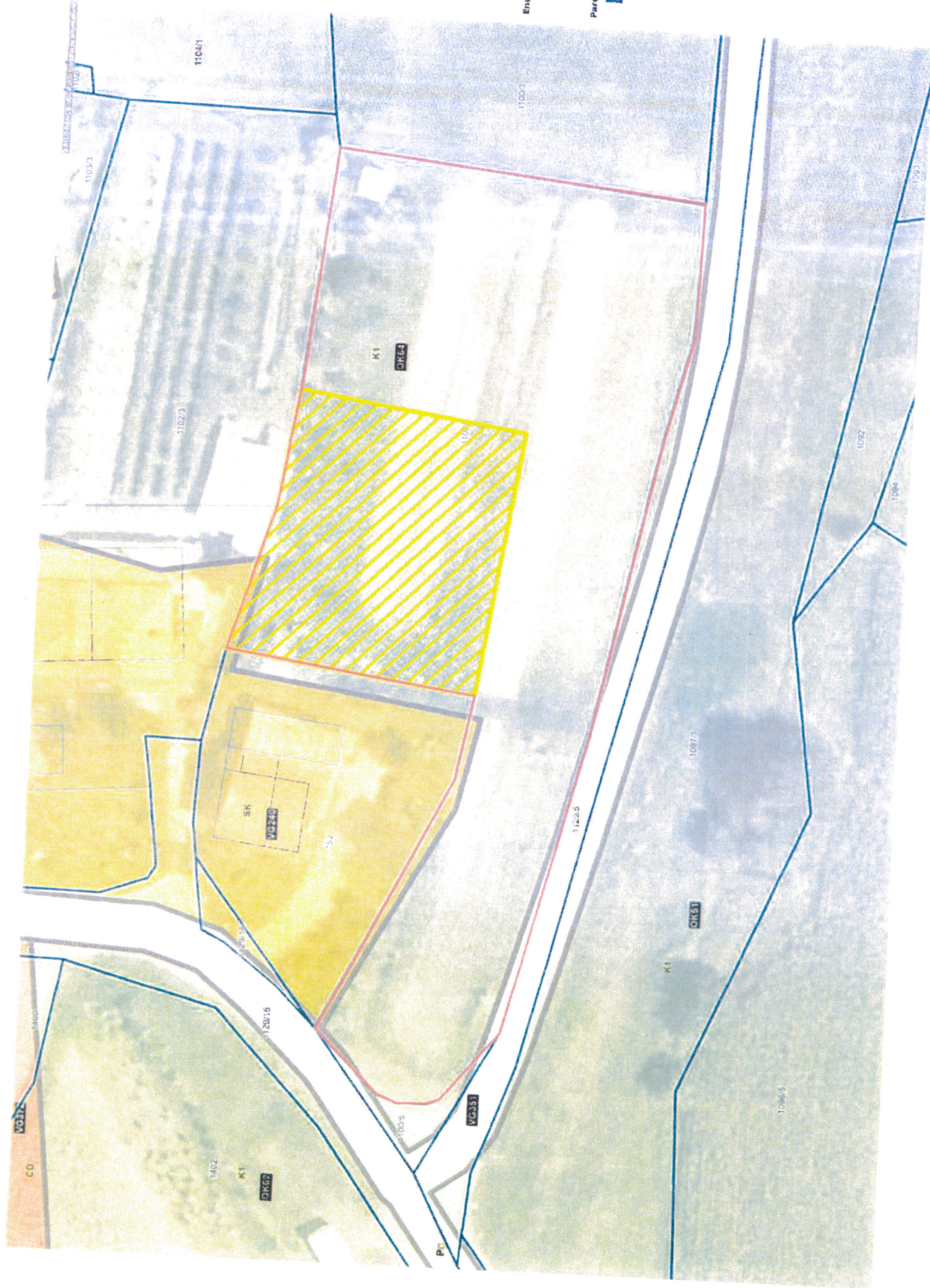
OBMOČJE SPREMEMBE NAMENSKE RABE IN SKLADNOST S OBSTOJEČIM PROSTORSKIM AKTOM OPN OBČINE RENČE-VOGRSKO

Za potrebe gradnje enostanovanjskega objekta je potrebno spremeniti namensko rabo SZ dela parcele 1100/4 k.o. Vogrsko v izmeri cca 1000 m². Površina spremembe bo predstavljala gradbeno parcelo načrtovanega objekta. Namenska raba bi se spremenila iz Kmetijska zemljišča K1 v S - Območje stanovanj (SK).

Nova gradbena parcela upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel in možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.

Na novi gradbeni parceli bo možna izvedba posega v prostor, ki bo urbanistično-arhitektonsko usklajen s krajinskimi značilnostmi, z naravno in kulturno dediščino in tipologijo okoliške kvalitetne arhitekture.

Sprememba namenske rabe na dani parceli je skladna tudi s Strateškim delom OPN-ja Renče-Vogrsko, saj pomeni **širitev poselitve tik ob obstoječih stavbnih zemljiščih** in s tem tudi optimalno izkoriščanje obstoječih infrastrukturnih omrežij.



LEGENDA:

OPN - Namenska raba

- S - Območje stanovanj (SS, SR, SK, SP)
- C - Območje urejenih zelenih površin (CU, CD)
- I - Območje prostorskih dejavnosti (IP, IS, IK)
- B - Poslovna območja (BP, BO, BC)
- Z - Območje namenjeno za druge namene (ZS, ZP, ZV, ZD, ZO)

- P - Območje prometne ulice (PU, PZ, PL, PD)
- Območje osrednje infrastrukture (T, E, O)

- A - Površine namenjene poselitvi
- Krajinska zavarovanja (K1, K2)
- Gozdna zemljišča

- Periferni vozi (VC, VP)

- VI - Območje vodne infrastrukture

- L - Območje namenjeno kmetijskim dejavnostim (LK, LP)

- F - Območje za poljedelje namenjeno znanstvenim namenam

- Območje za poljedelje namenjeno znanstvenim namenam in drugim namenam

oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)

oznaka

oznaka

Parcelle

oznaka



površina spremembe namenske rabe v izmeri oca 1000,00 m2



zemljiška parcela 1100/4 k.o. Vogrsko

VSEBINA

SITUACIJA Območje spremembe namenske rabe
MERILO 1:500



zemljiška parcela 1100/4 k.o. Vogrsko



VSEBINA
SITUACIJA Načrtovana ureditev
MERILO
1:500



površina spremembe namenske rabe v izmeri oca 1000,00 m²

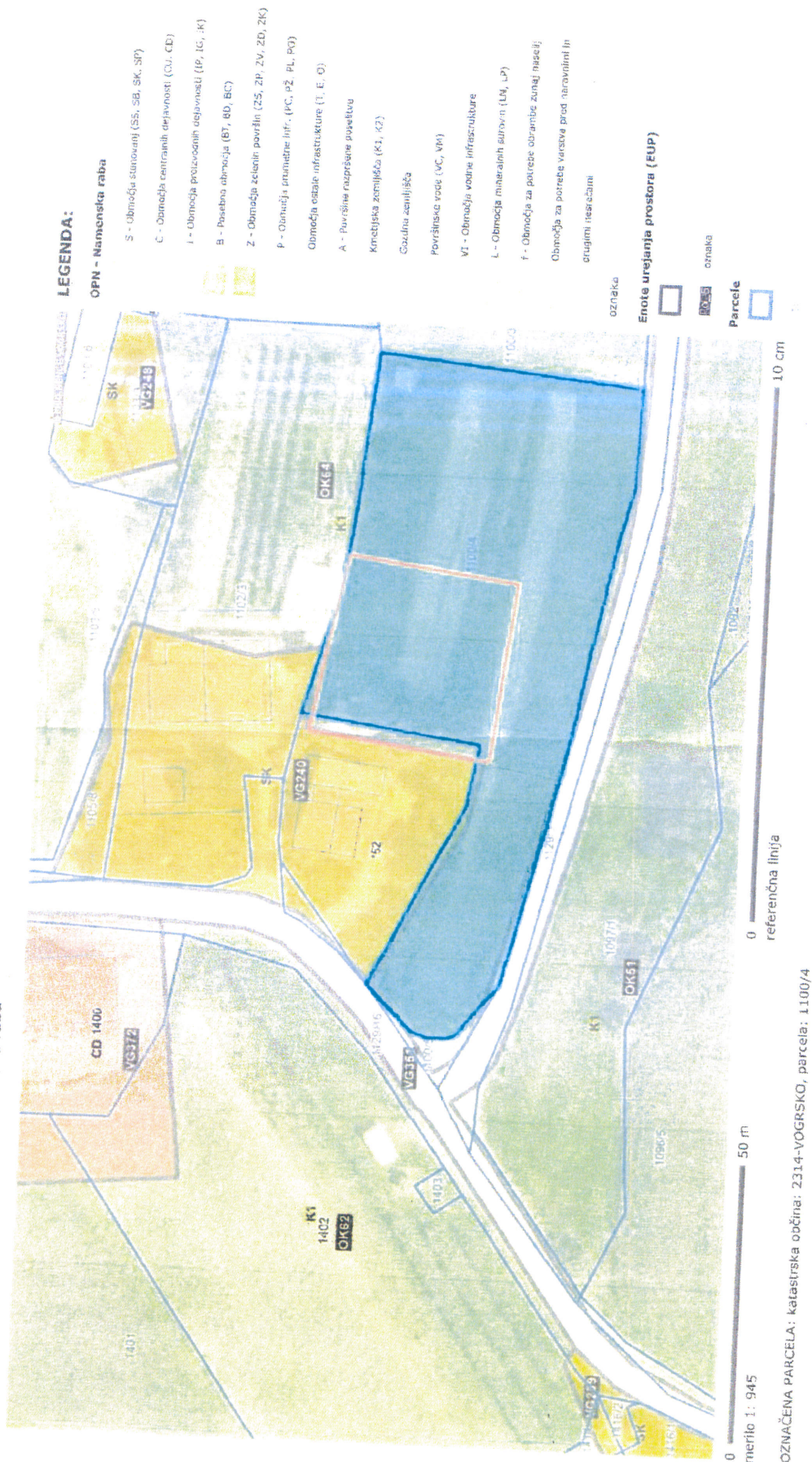
VSEBINA

Fotografija z označenim območjem spremembe

STRAN

6

Občinski prostorski načrt (OPN) > Namenska raba



Preveritev možnosti pozidave parcele 1100/4 k.o. Vogrsko

NAROČNIK

.....

ARHITEKT

..

KRAJ IN DATUM

Solkan, januar 2016

Vsebina	1
Tehnično poročilo	2
SITUACIJA izsek iz Občinskega prostorskega načrta (OPN)	3
SITUACIJA Območje spremembe namenske rabe	4
SITUACIJA Načrtovana ureditev	5
Fotografija z označenim območjem spremembe	6
Dokazilo o lastništvu parcel	7

2 Tehnično poročilo

PROJEKTNALOGA

Lastnik namerava na parceli 1100/4 k.o. Vogrsko zgraditi enostanovanjski objekt, za kar je potrebno spremeniti namensko rabo dela parcele.

PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI IZ PROSTORSKEGA PORTALA RS

1. Površina parcele: 3996 m²
2. Dejanska raba: kmetijsko zemljišče 96.70%, pozidano zemljišče 3.30%
3. Namenska raba: območja stanovanj 1%, najboljša kmetijska zemljišča 99%

OPIS NAČRTOVANEGA OBJEKTA Z ZUNANJO UREDITVIJO

Stanovanjski objekt bo podolgovate oblike, z daljšo stranico orientiran na jug. Etažnost objekta bo pritličje z nadstropjem.

Uvoz iz občinske ceste na bodočo gradbeno parcelo je možen iz dveh strani - iz zahodne strani preko obstoječega uvoza na parceli *52 k.o. Vogrsko, istega lastnika in iz južne strani preko novega uvoza. V sklopu utrjenih površin dvorišča bodo urejena tudi tri parkirna mesta.

OBMOČJE SPREMEMBE NAMENSKE RABE IN SKLADNOST Z OBSTOJEČIM PROSTORSKIM AKTOM OPN OBČINE RENČE-VOGRSKO

Za potrebe gradnje enostanovanjskega objekta je potrebno spremeniti namensko rabo SZ dela parcele 1100/4 k.o. Vogrsko v izmeri cca 1000 m². Površina spremembe bo predstavljala gradbeno parcelo načrtovanega objekta. Namenska raba bi se spremenila iz Kmetijska zemljišča K1 v S - Območje stanovanj (SK).

Nova gradbena parcela upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel in možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.

Na novi gradbeni parceli bo možna izvedba posega v prostor, ki bo urbanistično-arhitektonsko usklajen s krajinskimi značilnostmi, z naravno in kulturno dediščino in tipologijo okoliške kvalitetne arhitekture.

Sprememba namenske rabe na dani parceli je skladna tudi s Strateškim delom OPN-ja Renče-Vogrsko, saj pomeni **širitev poselitve tik ob obstoječih stavbnih zemljiščih** in s tem tudi optimalno izkoriščanje obstoječih infrastrukturnih omrežij.

VSEBINA

Dokazilo o lastništvu parcel

STRAN

7



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 4.1.2016 - 13:22:15

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2314-1100/4-0
parcela št. 1100/4 k.o. 2314 - VOGRSKO (ID 952708)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8771247
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	
naslov:	Vogrsko 48, 5293 Volčja Draga
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.1.2016 - 13:21:03

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2314-52/0-1
parcela št. *52/0 k.o. 2314 - VOGRSKO (ID 3089876)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4913979
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
osebno ime:
naslov:
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
10968363	01.01.1849 00:00:00	405 - vknjižen užitek

ID osnovnega položaja: 4913980
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
osebno ime:
naslov:
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
10968363	01.01.1849 00:00:00	405 - vknjižen užitek

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 10968363
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00

24.01.2022

PRIPOMBA NA OSNUTEK PREDLOGA OPN OBČINE RENČE-VOGRSKO

Dne 19.01.2016 smo na občini Renče-Vogrsko podali vlogo za spremembo namembnosti zemljišča v prostorskih aktih občine (priloga 1). Parcela se nahaja v katastrski občini 2314 Vogrsko, številka parcele 1100/4. Celotna površina omenjene parcele znaša 3996m². Podali smo pobudo za spremembo dela parcele v izmeri 1000m². Namenska raba parcele, bi se zaradi gradnje enostanovanjskega objekta spremenila v S - območje stanovanj (SK). Sprememba je skladna s strateškim delom OPN-ja Renče-Vogrsko, saj pomeni širitev poselitve tik ob obstoječih stavbnih zemljiščih in omogoča optimalno izkoriščanje obstoječih infrastrukturnih omrežij. Po vseh smernicah občine, se parcela nahaja na področju naselja. Za namen lažje argumentacije predlagane spremembe, smo vlogi priložili idejni načrt (priloga 2 do priloga 6), ki ga je pripravil arhitekt. V načrtu je bila predlagana sprememba teoretično in grafično podprta in tako predstavljeno, kako bi se predvidena stavba vključila v obstoječe okolje. Prav tako je bil grafično prikazan del parcele, ki mu želimo spremeniti namembnost. Del parcele nikoli ne bo uporabljen v namene kmetijske pridelave, preostali del kmetijske parcele pa predstavlja travnik, ter njiva, ki je namenjena samo lastni pridelavi sezonske hrane.

Osnutek sprememb OPN, ki ga je sprejela občina je bil javno razgrnjen od 15.12.2022. V osnutku je razvidno, da ostaja namembnost parcele nespremenjena in tako nam je bila onemogočena pozidava in gradnja enostanovanjskega objekta štiričlanski družini. Kritičen sem do sprememb, ki so predlagane z osnutkom OPN. kjer se namembnost parcel spreminja v stanovanjsko rabo, se pa parcele nahajajo na območjih, kjer so pogoji še slabši kot na naši parceli. Prav tako je prišlo do povečanja obstoječih parcel za stanovanjsko rabo, kjer se namembnost spreminja iz K1 v SK in se parcele ne nahajajo tik ob obstoječem naselju.

Od vložitve vloge do danes nismo bili s strani občine, kakor tudi ne iz ministrstva, na kakršenkoli način kontaktirani in pozvani o morebitnih dopolnitvah in spremembah vloge.

Dne 12.01.2022 sem se udeležil prve javne obravnave, na kateri sem izpostavil kritike na predlagan OPN. Kljub vsem smernicam in predvidenemu območju naselja, ki ga označuje občina, ostaja namembnost nespremenjena. S strani urbanista, mi je bilo rečeno, da je bila vloga zavrnjena na nivoju ministrstva za kmetijstvo in zato temu ne morejo oporekati. Konkretnih razlogov o zavrnitvi pobude nisem dobil. Na drugi javni obravnavi dne 18.01.2022, sem izrazil željo po pridobitvi mnenja ministrstva. Na mnenje ministrstva sem se želel v pripombi opredeliti. Rečeno mi je bilo, da bom mnenje lahko dobil, vendar kljub obisku občine Renče-Vogrsko in posredovanju prošnje urbanistu, mnenja, ki se nanaša na našo pobudo nisem dobil.

Udeležil sem se tudi tretje obravnave, kjer sem ponovno izrazil nestriranje s podanim OPN-jem in izrazil željo po pridobitvi mnenja. S strani urbanista mi je bilo dejano, da je bila zadeva ponovno pregledana in obstaja kanček upanja, da bi zadevo uspešno izpeljali. S strani župana mi je bilo rečeno, da bom osebno pozvan, da se bomo o pobudi ponovno pogovorili in poskusili priti do uspešne rešitve.

Rad bi želel povedati, da nam sprememba parcele zelo veliko pomeni, saj bi nam to omogočilo gradnjo stanovanjskega objekta, kateri bi omogočil lagodno življenje štiri članski družini. Radi bi si ustvarili bivalne pogoje, ob enem pa bi radi bili v bližini lastnikov parcele, ki bi zaradi starosti morda potrebovali pomoč pri urejanju okolice in vsakdanjih opravilih.

Pripravljeni smo se pogovarjati o zadevi, biti prilagodljivi, samo da najdemo ustrezno rešitev, da pridemo do delnega povečanja parcele za gradnjo objekta.

Prosimo za pomoč pri reševanju trenutne zadeve in morebitnih nadaljnjih postopkih glede spremembe namembnosti.

Zato podajam pripombo na predlog OPN. Na občino pa apeliram z naslednjimi vprašanji:

1. Prosim za posredovanje dopisa, s katerim ste pridobili mnenja ministrstev.
2. Kakšno je bilo podano mnenje ministrstva za kmetijstvo o nameri.
3. Zakaj kot občina ne podprete pobud občanov, ki že zasledujejo trenutne smernice razvoja občine?

Priloge:

- Vloga za spremembo namembnosti
- Idejni načrt
- Pooblastilo

vrsta pravice / zaznambe 405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina: parcela št. *52/0 k.o. 2314 - VOGRSKO (ID 3089876)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vloženo 14.05.1927, dn.št. 1782

Po prisojilu z dne 16.03.1926, A, VI, 93/23, se vknjiži služnostna pravica na nerazdelni 1/4 hiše in nerazdelni 1/2 dvorišča v korist obreme 1. zemljiškoknjižnega telesa.

imetnik:

1. EMŠO: podatek ni vpisan

osebno ime:

naslov:

/a

začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:

4913979

4913980

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Vogrsko, 29.12.2021

POOBLASTILO

Spodaj podpisana
poblašcam :

---, rojena

---, rojen

za

vpogled in reševanje zadev glede kmetijskega zemljišča:
parcels : 1100/4 (Vogrsko)