

**OBČINA ZREČE**

Cesta na Roglo 13b

**3214 ZREČE**

Maribor, 03. marec 2018  
Sl.- 29/29-18

**Zadeva: STROKOVNA STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV, PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE ZREČE**

**Zveza: vaša sporočila po e-pošti z dne 08. in 09. januar 2018**

Spoštovani,

z vašimi elektronskimi sporočili z dne 08. in 09. januar 2018 ste nam posredovali zapisnik javne obravnave ter pripombe, ki so jih podali zainteresirani občani v času javne razgrnitve in javne obravnave dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16 - popravek; v nadaljevanju: OPN).

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN je potekala v času od 22. 12. 2017 do 08. 01. 2018, vmes pa je bila dne 28. 12. 2017 na sedežu občine Zreče izvedena tudi javna obravnava razgrnjenega prostorskega akta.

Pisne pripombe na javno razgrnjeni akt so podali Civilna iniciativa Zreče in gospodarska družba Unitur d.o.o., na javni obravnavi pa sta pripombe oz. predloge podala g. David Kovač in g. Beno Šonc (slednji v imenu Civilne iniciative Zreče).

Do pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve in na javni obravnavi, smo pripravili naslednja strokovna stališča:

**PRIPOMBA ŠT. 1:**

(g. Beno Šonc in Civilna iniciativa Zreče; razprava na javni obravnavi ter pisne pripombe in predlogi z dne 06. 01. 2018)

Predlagatelja se ne strinjata s 6. členom odloka o spremembah in dopolnitvah OPN, s katerim se dopolni zadnja alineja drugega odstavka 132. člena z besedilom »ter pravnih oseb, ki so lastniki zemljišč na teh

---

območjih«. Menijo, da bo taka dopolnitev dopustila, da se na enoti urejanja prostora UN1/035 s podrobno namensko rabo CU tovarni Unior dopusti izgradnja šotora s skladiščenjem za potrebe njihove proizvodnje. Menijo tudi, da je tako spremembo potrebno preverjati skozi postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), saj gre za spremembo, ki omogoča posege, ki povzročajo enormne okoljske učinke.

### **Strokovno stališče do pripombe št. 1:**

#### **Pripomba se ne upošteva.**

##### Utemeljitev stališča:

V 132. členu odloka so opredeljeni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za vsa območja, za katera so predvideni občinski podrobni prostorski načrti (OPPN). Gre za 14 različnih območij v naselju Zreče ter 8 območij na preostalem delu teritorija občine, skupaj 22 območij. Na teh območjih so do izdelave OPPN dopustne le gradnje in posegi v prostor, ki ne bodo ovirali izvajanja gradenj in ureditev, predvidenih z OPPN. Možna je gradnja komunalne opreme, rekonstrukcije in vzdrževanje obstoječih objektov ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov na obstoječih parcelah, vse to pa le ob smiselnem upoštevanju določil skupnih PIP.

Veljavni odlok določa, da je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov na obstoječih parcelah možna le za potrebe prebivalcev, ki tam prebivajo. OPPN pa so predvideni za raznovrstna območja, razen za območja s podrobno namensko rabo SS (stanovanjske površine) tudi za območja s podrobno namensko rabo npr. ZS (površine za oddih, rekreacijo in šport), BT (površine za turizem), CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), IG (gospodarske cone) idr. Na navedenih območjih večinoma ne gre za bivanje oz. prebivalce, ki na njih prebivajo, ampak za različne vrste pravnih oseb, ki opravljajo različne vrste dejavnosti.

Z dopolnitvijo 132. člena se izenačijo pravne in fizične osebe, in sicer tako, da določila, ki veljajo za fizične osebe, veljajo tudi za pravne osebe. Dopolnitev ne vpliva na ureditve v prostoru na način, da bi se dopolnjevale vrste dopustnih posegov v prostor, izenačuje le pravni položaj oseb, ki na nekem območju delujejo. Diferenciacija dopustnih prostorskih ureditev glede na vrsto in položaj osebe oz. investitorja po prostorskih predpisih namreč ni dopustna. Npr. če je na določenem območju dovoljena ureditev zimskega vrta, ograje, podpornega zidu, male komunalne čistilne naprave, priključka na posamezne vrste komunalne opreme ipd. z lastnostmi, kot so opredeljene za enostavne in nezahtevne objekte, mora biti ureditev pod enakimi pogoji dovoljena tako za fizične kot tudi prave osebe.

Predlagatelj sta mnenja, da je predlagana dopolnitev 132. člena namenjena temu, da se v enoti urejanja prostora UN1/035 s podrobno namensko rabo CU tovarni Unior dopusti izgradnja šotora s skladiščenjem za potrebe njihove proizvodnje. To mnenje ni ustrezno oz. pomeni napačno interpretacijo dopustnih posegov v prostor na obravnavani enoti.

V drugem odstavku izpostavljenega člena je že opredeljeno, da so eksplicitno navedeni posegi dopustni do izdelave OPPN in so možni le ob smiselnem upoštevanju določil skupnih PIP. Skupni PIP se pri tem nanašajo tudi na dopustne dejavnosti na območju, vezane na podrobno namensko rabo prostora.

V enoti urejanja prostora UN1/035 je določena podrobna namenska raba prostora CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, na območjih s tovrstno podrobno namensko rabo prostora pa so dopustne dejavnosti, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. To pomeni, da so tudi s predlagano dopolnitvijo določila zadnje alineje drugega odstavka 132. člena na območjih dopustni le tisti enostavni in nezahtevni objekti, ki so namenjeni navedenim dejavnostim.

Med dopustnimi dejavnostmi ni proizvodnje oz. proizvodnih dejavnosti, zato tudi po dopolnitvi odloka ne bo mogoče izvajati enostavnih in nezahtevnih objektov za namene proizvodnih dejavnosti.



---

Dodajamo še, da za gradnjo enostavnih objektov gradbeno dovoljenje sicer ni potrebno, kljub temu pa morajo biti objekti izvedeni v skladu s prostorskim aktom.

Glede izvedbe postopka CPVO pa pojasnujemo, da je občina izvedla prvo fazo navedenega postopka. Postopek se je zaključil z odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-240/2017/9 z dne 01. 12. 2017, iz katere izhaja, da »... V postopku Sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Zreče ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje«.

Pristojno ministrstvo je torej presodilo, da spremembe in dopolnitve OPN, vključno z dopolnitvijo 132. člena, niso take vrste, da bi jih bilo potrebno posebej presojati iz vidika sprejemljivosti za okolje.

### ***PRIPOMBA ŠT. 2:***

(Unitur d.o.o.; pisna pripomba v času javne razgrnitve z dne 03. 01. 2018)

Predlagatelj želi, da se jasno zapišejo določila 145. člena OPN tako, da bo iz njih nedvoumno in jasno razvidno, da so na območju parkovnega centra Rogla dopustne tudi naslednje ureditve: ureditev eko parkirišča, gradnja manjšega objekta od opredeljenega oz. da je možna fazna gradnja do opredeljene maksimalne velikosti in da je dopustna izvedba objekta Hoje med krošnjami z razglednim stolpom.

### **Strokovno stališče do pripombe št. 2:**

**Pripomba se upošteva tako, da se 145. člen primerno popravi oz. dopolni.**

#### Utemeljitev stališča:

Preciziranje določil, ki jih predlaga predlagatelj, pomeni le obrazložitev ureditev, ki jih 145. člen OPN že dopušča. Hkrati se odpravijo dileme, ki bi morebiti dopuščale različne interpretacije obstoječih zapisov odloka o OPN.

Načrtovane ureditve, ki jih izpostavlja predlagatelj, so usklajene s projektom »Vizija Pohorja 2030« (projekt Natreg) oz. so po njem prevzete, v postopku priprave OPN pa so bile tudi okoljsko presojane in ocenjene iz vidika sprejemljivosti za območja ohranjanja narave. Iz okoljskega poročila, izdelanega za OPN, izhaja, da so na območju RO2/017 in RO2/018 dovoljeni vsi objekti in posegi iz projekta Vizija Pohorje 2030 (zgradba NICR z info točko, razstaviščem, multivizijo, trgovinico, servisnimi prostori, parkovni center z otroškim igriščem za malčke, Rozalkin zeliščni vrt in Jezernikove igrarije, razpršena vas-kako domujejo živali, barje poligon, Pohorske igrarije Rogla, pravadninska naselbina, Alpinetum Pohorica Rogla, na poti od korenin do krošnje, razgledišče med krošnjami, etno glamping za družine, biološka ČN za fekalne odplake, ...).

### ***PRIPOMBA ŠT. 3:***

(G. David Kovač; pripomba, podana na javni obravnavi dne 28. 12. 2017)

Gospod Kovač pove, da so bila zemljišča parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del vse k.o. Škalce v prostorskih sestavinah planskih aktov za območje Občine Zreče določene kot stavbno zemljišče za namen širitve obstoječe kmetije oziroma širitve kmetijske dejavnosti – izgradnjo hleva za piščance. S sprejetjem OPN se je brez podane pobude na navedenem območju spremenila namenska raba iz stavbnega v kmetijsko zemljišče. Meni, da gre za očitno napako in predlaga, da se napaka ustrezno popravi.

**Strokovno stališče do pripombe št. 3:**

**Pripomba se upošteva. Ustrezno se popravi karta št. 3 izvedbenega dela OPN, ki prikazuje podrobno namensko rabo prostora, in sicer list št. 20 (H2634).**

**Utemeljitev stališča:**

Pripomba se nanaša na območje, ki je bilo po namenski rabi prostora, določeni v veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov za območje občine Zreče, pred sprejemom OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče.

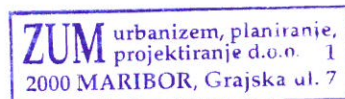
Pripomba g. Kovača, da se zemljiščem parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del vse k.o. Škalce določi namenska raba tako, da bo na njih možna gradnja hleva za piščance, je bila obravnavana v postopku sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov za območje občine Zreče, zaključenem s sprejetjem Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Slovenske Konjice za območje Občine Zreče v letu 2009 (Uradni list RS, št. 34/12).

V navedenem aktu je bila pripomba obravnavana kot »območje 3«. Sprememba namenske rabe iz kmetijskega v stavbno zemljišče je bila usklajena z vsemi nosilci urejanja prostora, pred sprejemom prej navedenega odloka pa je minister, pristojen za prostor, izdal sklep št. 35016-49/2009/46 z dne 18. 04. 2012, s katerim je ugotovil, da je predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Slovenske Konjice za območje Občine Zreče v letu 2009 usklajen z mnenji državnih nosilcev urejanja prostora s področij poselitve, kmetijstva, gozdarstva, upravljanja z vodami, varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave, cestne infrastrukture, energetike, rudarstva, zaščite in reševanja ter obrambe.

Pripomba je tako utemeljena in se jo upošteva v nadaljevanju postopka priprave sprememb in dopolnitev OPN.

Predlagamo vam, da kot pripravljavec sprememb in dopolnitev OPN zavzamete stališča do podanih pripomb. Na podlagi sprejetih stališč bomo pripravili predlog sprememb in dopolnitev OPN, v katerem bomo oblikovali konkretna besedila dopolnjenih določil odloka glede na sprejeta stališča.

Lep pozdrav !



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

**Prejmejo:**

- naslov,
- komerciala, tu,
- Konečnik Kunst, tu