

PRIPRAVLJAVEC:



**OBČINA ZREČE**

Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče

# **OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ZREČE**

**- spremembe in dopolnitve 4**  
dopolnjen osnutek

**STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV  
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE TER JAVNE  
OBRAVNAVE**

---

Št. naloge: 19005

Datum izdelave: november 2020

Izdelovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor

V času od 9. 10. 2020 do 9. 11. 2020 je potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka četrth sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Zreče. Javna obravnava je bila izvedena dne 21. 10. 2020.

V času javne razgrnitve je bilo podanih 6 pripomb.

#### **Pripomba št. 1:**

Spoštovani,

kot Vam je znano, smo stanovalci — sosedge Skaza Petra podali pripombe na OPN v delu, ki se nanaša na opravljanje čebelarke dejavnosti v našem okolišu. Seznanili smo Vas, da predstavlja prekomerno število čebel izredno pereč problem, ki moti oz. onemogoča normalno življenje, povzroča pa nam tudi materialno škodo. Na občini že razpolagate z dokumentacijo, iz katere je jasno razvidno onesnaženje z iztrebki čebel, ki ga slednje povzročajo na naših nepremičninah in premičninah.

Skladno Vašemu pozivu Vam pošiljam še dodatno dokumentacijo, prav tako se na spletni strani Čebelarke zveze Slovenije (<http://www.czs.si/obiave> podrobno czs/9107) nahajajo priporočila glede izvajanja tovrstne dejavnosti.

Na koncu bi rad izpostavil, da upam, da nam bo občina prisluhnila in naše pripombe pri sprejemu OPN upoštevala. Dejstvo je, da v letošnjem letu ni bilo mogoče normalno posedati na prostem. Pri tem je upoštevati še splošno stanje koronavirusa, ki nam je že tako omejil gibanje, na koncu koncev pa smo zaradi čebel, ki so se prekomerno razmnožile, bili primorani ostajati v hišah, kar ima posledice tudi na duševnem zdravju vseh okoliških prebivalcev. Ne gre spregledati, da čebele ne predstavljajo problem le posameznikom, ampak širšemu krogu sosedov, kar še dodatno dokazuje, da gre za prekomeren vpliv na okolje, kar je nujno rešiti oz. odpraviti.

#### Stališče do pripombe:

Pripomba se upošteva. V OPN se opredelijo prostorski kriteriji za postavitev čebelnjakov.

Pripomba se nanaša na predlog opredelitve podrobnejših prostorskih izvedbenih (v nadaljevanju PIP) pogojev za postavitev čebelnjakov ob poselitvenih območjih. Občina je pobudo proučila in pridobila različna strokovna mnenja o izpostavljeni tematiki. Pobuda se v OPN upošteva na način, da se opredelijo dodatni PIP glede umeščanja čebelnjakov kot nezahtevnih objektov v bližino stavbnih zemljišč namenjenih bivanju ob dodatnem pogoju, in sicer pridobitvi pozitivnega mnenja Čebelarke zveze Slovenije.

Dikcija ureditve v Predlogu SD4 OPN:

*»(2) Na območju namenske rabe kmetijskih zemljišč se lahko brez spremembe namenske rabe načrtujejo naslednji objekti in posegi:*

*a) čebelnjak, kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, tlorisne površine do vključno 40 m<sup>2</sup>. Čebelnjake kot nezahtevne objekte je dopustno postavljati:*

- v medsebojni oddaljenosti najmanj 2,8 km,*
- v oddaljenosti najmanj 20 m od sosednjih zemljišč in vsaj 50 m od javnih stavb, poti in igrišč,*
- lokacijsko tako, da območje preleta čebel iz panjev ne bo posegalo na poselitveno območje,*
- na podlagi pozitivnega mnenja čebelarke svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je zemljišče, na katerem bi stal takšen čebelnjak, v skladu s predpisi, ki urejajo čebelarstvo, da je zemljišče vključeno v kataster čebelje paše in čebelarški pašni red in da je investitor vpisan v priznano rejsko organizacijo za kranjsko čebelo.«*



### **Pripomba št. 2:**

Za zagotavljanje kmetijske dejavnosti in trajnostne oskrbe s prehrano je postavitve rastlinjakov bistvenega pomena. Predlaga se, da se sedaj veljavno določilo glede dopustnosti postavitve pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov na kmetijskih zemljiščih v maksimalni oddaljenosti 20 m od obstoječih objektov kmetije spremeni tako, da se za postavitve rastlinjakov na kmetijskih zemljiščih določilo o maksimalni oddaljenosti opusti.

#### Stališče do pripombe:

Pripomba se delno upošteva. V odloku o OPN se ponovno preveri prostorski izvedbeni pogoj o dopustnosti objektov in posegov na kmetijskih zemljiščih (70. čl.), po potrebi se dopolni in preoblikuje, med drugim tudi glede pogojev za postavitve rastlinjakov. Aktualno določilo 20 m od kmetije se je za potrebe postavitve rastlinjakov izkazalo kot neživljenjsko in ovira delovanje kmetijske dejavnosti. Zato se dopusti postavitve rastlinjakov ne glede na oddaljenost od kmetije. Sprememba je skladna z veljavno zakonodajo s področja kmetijskih zemljišč.

Dikcija ureditve v Predlogu SD4 OPN:

»(2) Na območju namenske rabe kmetijskih zemljišč se lahko brez spremembe namenske rabe načrtujejo naslednji objekti in posegi:

b) rastlinjaki, kot nezahtevni in enostavni objekti, razen na območju EUP UN1, kjer so dopustni le kot enostavni objekti;«

### **Pripomba št. 3:**

Občina Zreče podaja pripombo oziroma dopolnitev v času javne razgrnitve dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občina Zreče 4 (v nadaljevanju: SD OPN4). Dopolnitev se nanaša na namero po zagotovitvi prizidka k mrlički vežici v naselju Skomarje. Zagotovitev prizidka je v javnem interesu in nosilec investicije ter sofinancerje Občina Zreče.

Obstoječi objekt mrličke vežice v naselju Skomarje je bil zgrajen 1957. Glede na neprimeren, nefunkcionalen in dotrajan objekt želimo le-tega prilagoditi, deloma rekonstruirati, prenoviti ter nekoliko povečati, da bo primeren za uporabo.

Glede na tehnične in terenske pogoje je objekt moino širiti zgolj proti zahodu, saj je proti vzhodu območje namenjeno pokopališču oziroma grobovom. Izdelano imamo že

dokumentacijo PZI mrlička vežica Skomarje, Studio Čebela d.o.o., št. projekta 109/19, februar 2020, v kateri bi objekt širili na zemljišče parc. št. 146/7 k.o. 1090 — Skomarje. Po pregledu situacije ugotavljamo, da je omenjeno zemljišče po namenski rabi delno stavbno zemljišče 15% in delno kmetijsko zemljišče 85%. Prav tako ugotavljamo, da pri obstoječem katastru na obravnavanem območju prihaja do zelo velikih zamikov glede na dejansko stanje v naravi. Zato predlagamo, da se navedeno uskladi s popravki v tem OPN-ju.

Za zagotovitev izvedbe investicije in pridobitve gradbenega dovoljenja podajamo dopolnitev v SD OPN4 in sicer se predlaga sprememba namenske rabe zemljišča parc. št. 146/7 k.o. 1090 — Skomarje. Predlaga se, da se parceli v celoti določi namenska raba stavbnega zemljišča s čimer se zagotovi namera po gradnji prizidka k obstoječi mrlički vežici in uredi dejansko stanje.

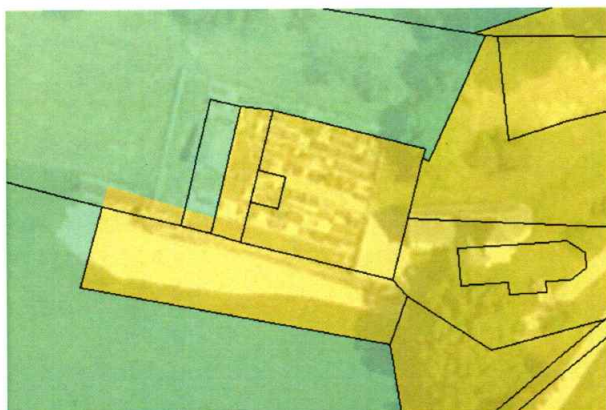
#### Stališče do pripombe:

Pripomba se nanaša na ureditev oz. uskladitev namenske rabe zemljišč z novejšim zemljiško katastrskim prikazom in je skladna z namenom in cilji predmetnih sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega občine Zreče.

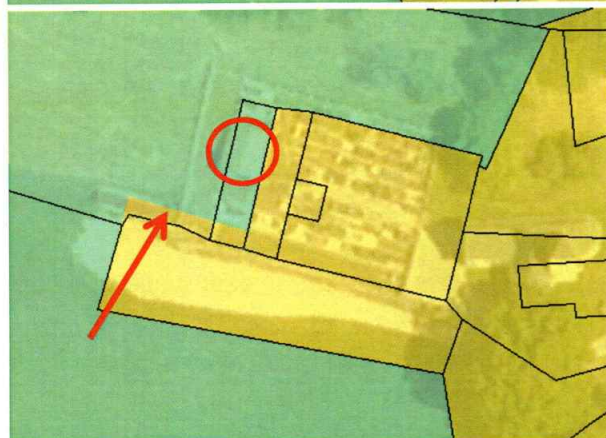
Na območju k.o. Skomarje je skladno s podatki GURS ugotovljeno razhajanje med geodetskimi podlagami tudi do 11 m, kar predstavlja veliko težavo pri interpretaciji podatkov, posledično tudi pri usklajevanju namenske rabe na novi kataster.



V dotičnem primeru se je ponovno preverila ustreznost opredelitve namenske rabe na območju obstoječega pokopališča, v osnovnem OPN in v primerjavi z novim katastrom. Ugotavljamo, da na območju obstoječega pokopališča namenska raba veljavnega OPN ni bila opredeljena na način, da bi upoštevala že takrat obstoječo katastrsko izmero in dejansko stanje.



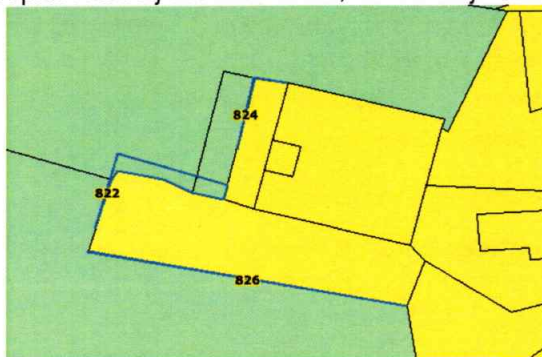
stanje PNRP v OPN na ZKP 2009



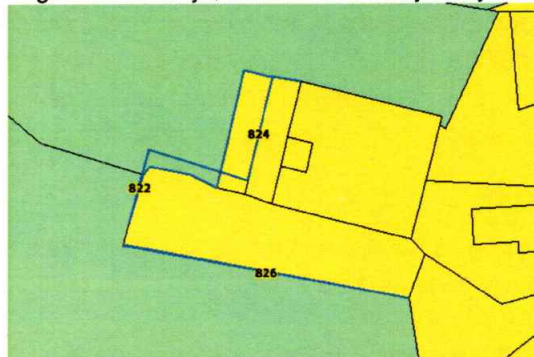
stanje PNRP v OPN na ZKP 2020

Očitno je, da območje parcele št. 146/7 že v osnovnem OPN ni bilo ustrezno določeno. Že leta 2009 je bila izvedena parcelacija na območju pokopališča, ki je povzemala stanje. Velikost parcele se ni od takrat nič spremenila. Ustrezneje, po dejanskem stanju pa je bila kasneje odmerjena le dovozna cesta in parkirišče za pokopališče (rdeča puščica). Ravno območje mrliške vezice (rdeč krog), ki je legalen objekt, ni ustrezno opredeljen, kar je verjetno tudi posledica napačne interpretacije geodetskih podatkov (velik zamik).

V OPN predlagano ureditev stanja, ki v večjem obsegu pomeni zmanjšanje stavbnega zemljišča na parc. št. 146/6 (ID=822) in le manjšo uskladitev s parcelnim stanjem na parc. št. 146/4 (ID=824) se nekoliko popravi na bolj ustrezen način, ki sledi dejanskemu in legalnemu stanju, kot sledi v nadaljevanju.



dopolnjen osnutek SD4 OPN



Predlog SD4 OPN



#### **Pripomba št. 4:**

Občina predlaga, da se ponovno preveri 9. tč. 3. odst. 4. čl. dopoljenega osnutka SD4 OPN, ki definira izraz »malega gospodarstva«. Ponovno naj se prouči smiselnost in utemeljenost v navedeni točki dopustnega števila zaposlenih v proizvodnih dejavnostih malega gospodarstva. Smiselno s presojo tega določila se ustrezno prilagodi in uskladi tudi 116. Čl..

#### Stališče do pripombe:

Pripomba se upošteva. Število zaposlenih ni prostorski kriterij, zato ga je utemeljeno iz opredelitve pojma umakniti. Skladno z navedenim se popravi in uredi 9. tč. 3. odst. 4. čl., zadnja alineja druge vrstice v tabeli 3. Odst. 69. čl. ter črta prva alineja 116. čl..

Pojem malo gospodarstvo je skladno s splošnimi smernicami za področje poselitve ustrezno vključen v OPN. Pri umeščanju nestanovanjskih dejavnosti med drugim malega gospodarstva, v stanovanjska in druga neproizvodna območja je potrebno upoštevati določila OPN o dopustni velikosti objektov in gradbenih parcel ter drugih prostorskih kriterijih (delež zelenih površin ipd.). Skladno z določili OPN so v okviru prej omenjenih območij dopustne le dejavnosti, ki so kot spremljajoče ali dopolnilne kompatibilne s pretežno namembnostjo posameznega območja in ne presegajo dopustnih vplivov za ta območja. Tudi predpis, ki določa mejne vrednosti pri katerih je potrebno izdelati presojo vplivov na okolje za posamezne dejavnosti števila zaposlenih ne opredeljuje kot kriterij. Določilo o številu zaposlenih kot kriterija za določitev obsega in morebitnega vpliva oz. sprejemljivosti proizvodne dejavnosti za okolje in prostor je utemeljeno umakniti iz prostorskega akta.

#### **Pripomba št. 5:**

Pripomba se nanaša na ureditev v OPN neustrezno opredeljene namenske rabe na delu zemlj. parc. št. 126/13 k.o. 1102 - Križevac in 100/17 k.o. 1100 – Zreče, ki onemogoča izvedbo predvidenega OPPN, saj ni možno načrtovati ustrezne dostopne ceste. Občina v nadaljevanju pojasnjuje prostorski zaplet in podaja predlog za spremembo namenske rabe iz sedaj območja gozdnih zemljišč v stavbno zemljišče za namen izvedbe cestne infrastrukture in morebitne spremljajoče druge gospodarske javne infrastrukture.

Občina želi na delu območja enote urejanja prostora UN1/058 in UN1/062 ter manjšem delu UN1/057 izdelati podrobni prostorski načrt za gradnjo večstanovanjskih, poslovnih in upravnih stavb ter stavb splošnega družbenega namena.

Prikaz ureditvene situacije v OPPN je priložen v prilogi št. 1. Poleg navedenih stavb se uredi tudi osrednji trg, javna parkirišča, dopusti možnost izgradnje garažne hiše ter uredijo zelene parkovne površine. Za dostop do načrtovanih stavb se vzdolž zahodnega roba območja načrtuje nova dostopna cesta.

Na tem mestu izpostavljamo, da je ureditev območja poslovno stanovanjske zazidave za občino in njene občane bistvenega razvojnega pomena. Z načrtovanimi ureditvami se bodo pridobile prepotrebne javne parkirne površine, ki jih bodo lahko koristili občanke in občani občine, bližnji vrtec, trgovske stavbe v bližini, tržnica in podobno. V načrtovanih stavbah se bodo uredili novi prostori občinske uprave, kulturni dom s prireditveno dvorano ter tudi ostali prostori za izvajanje oskrbnih in storitvenih dejavnosti, kot so trgovine, bari, pošta, banka, ki bodo orientirani proti osrednjem trgu, ki bo služil za druženje, ureditev otroških igrišč, uredila se bo ploščad za prireditve, sejme in podobno. Načrtovanje stavbe bodo imele v pritličju urejene pasaže, ki bodo služile kot prehodi in se bodo s tem vzpostavile peš povezave do sosednjih območij kjer se nahajajo terme, vrtec, tržnica, blokovsko naselje ter zelene površine v zaledju območja.

Glede na dejansko stanje v naravi pa bi Občina želela dostopno cesto za novo poslovno stanovanjsko območje urediti po že sedaj obstoječi gozdni poti / gozdni vlaki / makadamski poti, ki danes služi kot dostopna cesta do dveh stanovanjskih objektov ter kot pešpot. Vendar pa se omenjena pot nahaja izven območja OPPN in izven območja namene rabe stavbnega zemljišča.



Navedena pot v naravi še ni odmerjena in bi potekala na delu parcel 100/17 k.o. 1100 – Zreče in 126/13 k.o. 1102 – Križevac. Prikaz pešpoti prilagamo na geodetskem načrtu (Priloga št. 2) ter prilagamo tudi fotografije obstoječega stanja s terena.

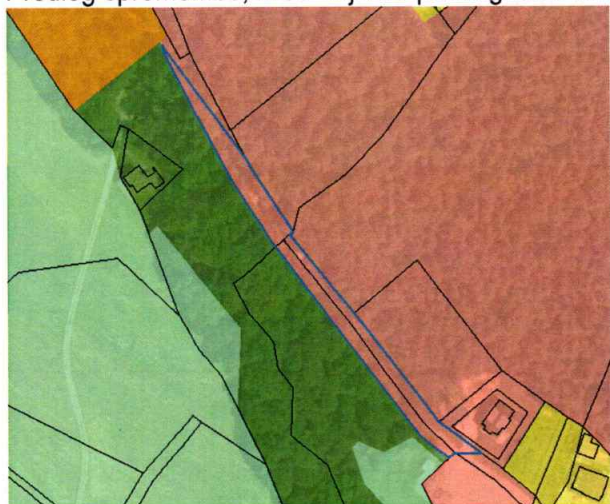
Smatramo, da gre za pomembno prostorsko ureditev v centru Zreč, ki zasleduje družbeni razvoj kraja, zato je ureditev glede dostopnosti po že obstoječi poti smiselna, ekonomična in utemeljena.

Stališče do pripombe:

Pripomba se upošteva. Predlaga se manjša ureditev meje stavbnega zemljišča kot sprememba gozdnega v stavbno zemljišče z namenom zagotavljanja prostorskih pogojev za izvedbo dostopne ceste na območje, kjer so načrtovane prostorske ureditve v širšem javnem interesu.

Dostopna cesta se načrtuje kot povezovalna med že obstoječimi na severu in jugu območja v širini 10m. Brez nje dostopnost in zazidljivost širšega območja nista izvedljiva, kar bi pomenilo bistven umanjko pri realizaciji občinskih projektov v kratkoročnem časovnem obdobju.

Predlog spremembe, ki se vključi v predlog SD4 OPN je razviden iz slike v nadaljevanju:



**Pripomba št. 6:**

Podjetje Pot med krošnjami d.o.o. podaja pripombo na v osnutku prikazano opredelitev podrobnejše namenske rabe zemljišča na območju RO2/017.

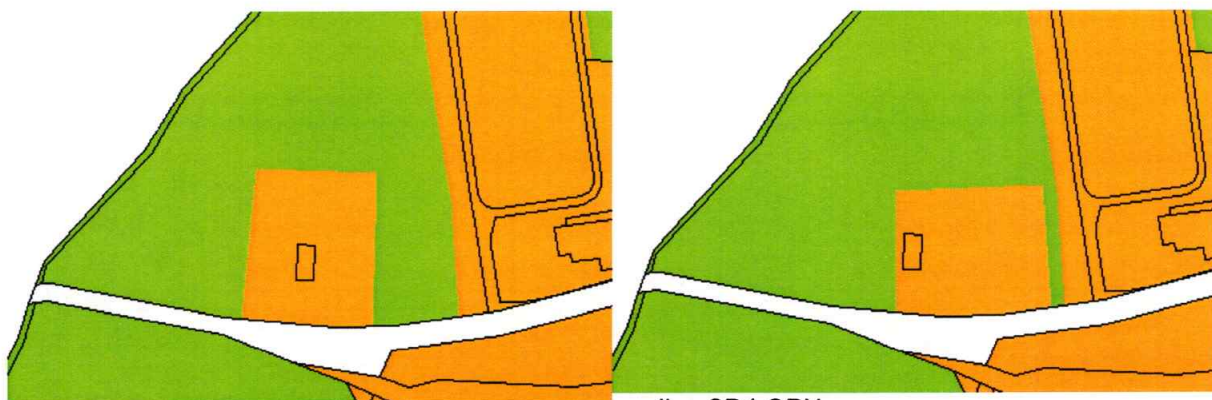
Območje s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadaljevanju: PNRP) »BT«, kot je zarisano v dopolnjenem osnutku SD OPN 4, ne zagotavlja prostorskih pogojev za izvedbo investicijske namere, ki je pomembna za razvoj in širitev dejavnosti na obravnavanem območju. Nove prostorske ureditve se načrtujejo vzhodno od že obstoječega objekta. Kot investitorji na območju zato predlagamo preoblikovanje obstoječega zemljišča s PNRP BT, v istem obsegu kot v dopolnjenem osnutku, vendar nekoliko preoblikovano skladno z načrtovanimi ureditvami prikazanimi v prilogi, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za izvedbo OPPN in ustrezno prostorsko umestitev načrtovanih objektov.

Stališče do pripombe:

Pripomba se upošteva. Preoblikovanje stavbnega zemljišča s PNRP BT brez povečanja velikosti stavbnega zemljišča je utemeljeno.

Preoblikovanje sledi načrtovanim prostorskim ureditvam, ki v času priprave dopolnjenega osnutka niso bile v celoti poznane, za fazo javne razgrnitve pa so konkretizirane, jasne in tudi ustrezno prostorsko umeščene. Preoblikovanje ne spreminja površine s PNRP BT opredeljenega zemljišča na podlagi česar tudi ni pričakovati povečanja vplivov izvedbe dejavnosti na prostor, okolje in naravo, zato je pripombo utemeljeno upoštevati.

Predlog spremembe, ki se vključi v predlog SD4 OPN je razviden iz slike v nadaljevanju:



dopolnjen osnutek SD4 OPN

predlog SD4 OPN

## **PRILOGA: Pripombe iz javne razgrnitve in javne obravnave**