

**Občina Zreče,
Cesta na Roglo 13b,
3214 Zreče**

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

ZA

**Občinski podrobni prostorski načrt
Poslovna zazidava center Zgornje Zreče**

Pripravljalavec OPPN :

Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče

Izdelovalec OPPN ter strokovnih stališč do pripomb in predlogov:

Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško

Krško, februar 2019

1. Uvod

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka »OPPN Poslovna zazidava center Zgornje Zreče« je potekala v času od 2. februarja 2018 do 3. marca 2018. Zaradi dodatnih usklajevanj, je bila javna razgrnitev podaljšana do dne 6. aprila 2018.

Pripombe in predloge je bilo možno, na podlagi razgrnjenega gradiva, podati v knjigo pripomb na sedežu Občine Zreče.

Javna obravnava je potekala **21. februarja 2018**, v sejni sobi Občine Zreče.

V času javne razgrnitve so bile podane ustne in pisne pripombe, ki so na Občino Zreče pripele preko navadne in/ali elektronske pošte. V knjigah pripomb ni bilo zabeleženih pripomb in predlogov.

Na javni obravnavi je bila prisotna širša zainteresirana javnost. Vse pripombe in predlogi so bili prediskutirani in odgovorjeni s strani pripravljavca prostorskega akta Občine Zreče in izdelovalca prostorskega akta Savaprojekt Krško d.d.. Občina Zreče, kot pripravljavka prostorskega akta, je 30.3.2018 organizirala sestanek z zainteresiranimi in s posegi tangiranimi lastniki zemljišč na območju akta. Po sestanku je bila izdelana zabeležka pripomb iz sestanka z lastniki zemljišč (glej zapis št. 3505-0006/2016-108 z dne 30.3.2018).

Vse pripombe in predlogi so obravnavani v nadaljevanju tega gradiva ter so za njih podana stališča z obrazložitvami.

2. Pripombe in predlogi podani na Občino Zreče (osebno, po navadni in elektronski pošti)

2.1. Pripomba št. 1

2.1.1. Stara zadruga d.o.o. podajamo pripombo v času javne razgrnitve prostorskega akta OPPN poslovna zazidava Zg. Zreče in sicer na določilo drugega odstavka 7. člena odloka, ki govori o višini stavb do maksimalne višine P+2 v primeru ravnih streh.

V prilogi tega dopisa pošiljamo primerjalno virtualizacijo objekta na parc. št. 1430, k.o. Zreče, stavba št. 154, ki bi jo želeli nadzidati. Gre za nadzidavo, po kateri bi bila višina objekta P+3 s čimer se stavba prilagaja višinam že obstoječih drugih objektov v območju. Za nadzidavo je bila izdelana tudi idejna zasnova št. projekta 249/6/17, junij 2017.

Predlagamo, da se glede na obstoječe objekte prilagodi višina našega objekta z možnostjo nadzidave.



Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Po ponovni preučitvi oblikovnih pogojev ter zaradi pripombe po gradnji štirih etaž (P + 3) z ravno streho, se oblikovni pogoji v 12. členu spremenijo tako, da se na predmetni lokaciji omogoča gradnja le dvokapnih streh naklona od 30 do 40 stopinj. Vertikalni gabarit oziroma višina objektov pa se omeji na višino slemena, ki lahko znaša max. 12,40 m nad obstoječim terenom.

2.1.2. Dne 4.5.2018 je bila po elektronski pošti podana idejna zasnova parkirišč za objektom Stara Zadruga.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

V skladu s priloženo situacijo parkirišč, smo le to vnesli v vse grafične priloge. Parkirišča smo prilagodili prometni situaciji okoliškega območja, zaradi česar se parkirišča zarotira za 90 stopinj, saj je takšna ureditev s prometnega vidika primernejša. Dostop na parkirišče je iz nove prečne ceste. Dostop do parkirišč iz Kovaške ceste se omeji le na njune primere, intervenco in dostavo.

2.2. Pripomba št. 2

2.2.1. Zahtevamo, da se s spremembo OPN naše nepremičnine opredelijo — hišo in parcelo z vrtom kot »stavbno zemljišče«, namenska raba «stanovanjska», ali »A« (ali tudi »CU«);

Nadalje zahtevamo, da nas občina vključi v območje urejanja in v OPPN! Tak princip namreč velja za vse samotne legalno zgrajene stanovanjske hiše v R Sloveniji in se večinoma že izvaja. To so območja z oznako »A«.

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN.

Obrazložitev:

Stanovanjska hiša pripombodajalca se v skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom nahaja na kmetijskem zemljišču in s tem tudi izven meje OPPN Poslovna zazidava center Zg. Zreče. Določitev stavbnih zemljišč obstoječim stavbam, je predmet drugega postopka in sicer postopka sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (SD OPN). Predlagamo, da družina poda pobudo za spremembo namenske rabe na predmetni lokaciji v stavbno zemljišče (S, A ali CU) na predpisani vlogi na Občino Zreče.

V skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom je za območje enote urejanja prostora EUP UN1/033 in del UN1/034 predvidena izdelava podrobnega načrta, ki je predmet tega postopka.

Dovoljeni posegi na obstoječih stavbah, ki so označene kot razpršena gradnja se lahko izvajajo v skladu z 74. členom OPN.

2.2.2. Nasprotujemo novi obvozni cesti, Cesti pod hribom, saj bo speljana neposredno mimo naših dveh hiš. Ker celovita presoja vplivov na okolje ni bila izvedena, upravičeno domnevamo, da se bodo naše bivanjske razmere drastično poslabšale. Že sedaj je nočni hrup močno prisoten zaradi konfiguracije terena. Ne želimo zavirati razvoja Zreč, želimo najti srednjo pot sprejemljivo za vse. V skrajnem primeru smo se pripravljene tudi preseliti, seveda proti primerni odškodnini.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

V sklopu izdelave Občinskega prostorskega načrta (OPN) je bila izdelana celovita presoja vplivov na okolje za celotno območje občine Zreče. Prav tako je bila v okviru izdelave predmetnega OPPN-ja, v skladu z veljavno zakonodajo, pridobljena odločba št. 35409-358/2016/9 z dne 26.1.2017 s strani Ministrstva za okolje in prostor, Sektorja za strateško presojo vplivov na okolje, iz katere je razbrati, da načrtovani posegi ne bodo imeli pomemben vpliv na okolje, zato celovita presoja vplivov na okolje in s tem izdelava okoljskega poročila, ni potrebna.

Na predmetnem območju se nahajata dve prometnici in sicer na zahodni strani (na višje ležečem terenu) poteka regionalna cesta v smeri Rogle ter na vzhodni strani poteka Kovaška cesta.

Zaradi neustreznega prometno tehničnega stanja Kovaške ceste je le ta potrebna nujne rekonstrukcije oziroma prenove. Ker predmetno območje predstavlja nekdanji stari center Zgornjih Zreč, želi Občina Zreče to območje urediti kot multi-funkcionalni prostor prednostno namenjen pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Zaradi vseh predvidenih ureditev na Kovaški cesti, je treba tovorni promet, ki sedaj poteka skozi center Zgornjih Zreč, preusmeriti drugam oz. iz Kovaške ceste. Ker se na območju OPPN načrtuje umestitev novih stavb za izvajanje različnih dejavnosti, je najoptimalnejša izgradnja nove t.i. »zahodne ceste«. Zahodna cesta bo omogočila preusmeritev tovornega prometa iz Kovaške ceste in s tem dostope do predvidenih zemljišč za izvajanje dovoljenih dejavnosti v skladu z odlokom OPPN. Predvidena trasa t.i. »zahodne ceste« je umeščena v prostor v skladu s Strokovno podlago za urejanje prometa v naselju Zreče št. 12011, katero je izdelal ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, januar 2014.

Podan predlog za odkup nepremičnin ni predmet postopka OPPN, ampak stvar dogovora in ureditve lastninsko pravnih razmerij med zainteresiranimi strankami. Pobudo in ponudbo za odkup zemljišč podati na Občino Zreče.

2.2.3. Na kmetijskih površinah se uvaja-legalizira parkirišča za tovorna vozila in to na vodovarstvenem območju. Že sedaj je zjutraj in zvečer hrup tovornjakov iz parkirišč izredno moteč. Škoda je, da se najkvalitetnejše kmetijske površine spreminja v parkirišča, kar je za nas nesprejemljivo in celo v neskladju z zakonodajo.

Čudi nas, da stroka ni našla primernejšega prostora za uvedbo novih parkirišč za tovorna vozila, ki jih potrebujejo naši avtoprevozniki. Sprašujemo se, kaj je s predvidenimi parkirišči za tovorna vozila na Stranicah, ki je tudi v naši občini?

Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Obravnavano območje je v skladu z občinskim prostorskim načrtom (OPN) opredeljeno kot stavbno zemljišče za potrebe izvajanja in razvoja centralnih dejavnosti in ni opredeljeno kot kmetijsko zemljišče. Območje se je kot kmetijsko zemljišče (travnik) samo uporabljalo do trenutka, ko je prišlo v lastništvo potencialnih investitorjev / poslovnih subjektov, ki so za

predmetno območje podali pobudo za razvoj in širitev njihove dejavnosti, saj jim OPN to omogoča.

Umestitev dveh logističnih dejavnosti v prostor, je bila ena izmed pobud podanih na Občino Zreče, saj je bilo zemljišče kupljeno za ta namen. Območje namenske rabe CU - osrednja območja centralnih dejavnosti dopušča izvajanje teh vrst dejavnosti (promet, logistika), kar je v skladu z usmeritvami iz OPN. Območje centra Zgornjih Zreč je v OPN-ju opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč z namensko rabo CU in sicer z namenom razvoja in možnosti širjenja obstoječih dejavnosti ter umestitve novih, ker bo pripomoglo k izboljšanjem gospodarskem razvoju občine in posledično več delovnih mest.

Na podlagi uradnih evidenc se na območju poslovne zazidave center Zgornje Zreče nahaja vodni vir ZR-4, ki v naravi ne obstaja. Z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17) je vodni vir ZR-4, ukinjen. Zaradi ukinitve vodnega vira ZR-4, se na območju OPPN upošteva le širši varstveni pas (cona 3) z blagim sanitarnim režimom varovanja zajetij pitne vode, zato je treba pri umeščanju dejavnosti in objektov v prostor strogo upoštevati veljavni predpis s področja varovanja zajetij pitne vode.

Ena izmed razvojnih potreb v občini je, da bi se na območju Stranic predvidel prostor namenjen parkiranju tovornih vozil in bi s tem zmanjšali obremenitev prometnic znotraj Zreč in s tem posledično zmanjšali negativne vplive na okolje s hrupom, prašnimi delci,...). Obstoječa planska namenska raba trenutno ne omogoča umeščanje novih parkirnih površin za tovorni promet na območju Stranic, zato posamezna avtoprevozniška podjetja umeščajo svoje dejavnosti znotraj ustreznih planskih namenskih rab kot so C (centralne dejavnosti), IG in IP (proizvodne dejavnosti) in podobno.

Umestitev skupnih površin za parkiranje tovornih vozil ostaja še naprej ena izmed razvojnih potreb občine, ki pa bo uresničena v prihodnosti v skladu s proračunom občine in na podlagi investicijske namere po izgradnji takšnih parkirišč.

2.3. Pripomba št. 3

2.3.1. Občina mora najprej sprejeti celoten prostorski načrt, iz katerega bo razvidno, kaj se bo gradilo, kdaj in kje, del tega načrta mora biti tudi finančni načrt investicij. V do sedaj sprejetih dokumentih se na območju, ki ga navajate, ni nikoli planiralo gradnje industrijske oz. poslovne cone, ampak javne infrastrukture, ki jo potrebujemo tisti, ki živimo v Občini Zreče (na primer zdravstveni dom, šola, vrtec, drugi objekti javnega pomena). Sprašujem se, kdo vam izdaja dovoljenja za takšno početje, ki je očitno v nasprotju s predpisi, ki urejajo področje okolja in prostora ter dokumenti Občine Zreče, torej z vašimi lastnimi dokumenti.

Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Občina Zreče je v letu 2015 sprejela Občinski prostorski načrt, ki vsebuje strateški in izvedbeni del in obravnavo celotno občino Zreče. Dokument je bil usklajevan z vsemi ministri ter zainteresirano javnostjo. Območje Zgornjih Zreč je deloma opredeljen kot površine za industrijo (IP) ter deloma za osrednje območje centralnih dejavnosti (CU). V skrajnem severnem delu se v manjšem delu nahajajo stanovanjske površine. V skladu z OPN je na predmetnem območju predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta, ki bo natančneje določil prostorske izvedbene pogoje (PIP) pod katerimi se bo na tem območju lahko umeščalo nove stavbe in v njih izvajalo dejavnosti. Po sprejetju podrobnega načrta bo občina sprejela tudi Program komunalnega opremljanja, ki bo natančneje podal finančno strukturo predvidenih ureditev.

2.3.2. Gradnja tretje ceste na območju, kjer že imamo dve cesti, je popolnoma nesmiselna, nepotrebna, saj je promet že sedaj urejen po dveh cestah, takšne ureditve ne poznajo nikjer. Gradnja ceste ob dveh že obstoječih cestah ni bila predvidena v nobenem od strateških dokumentov občine, ravno tako ni bilo to nikoli izpostavljeno kot problem v Občini Zreče. Tu so povezave na strateške dokumente Občine Zreče, v katerih gradnja ceste ni nikoli omenjena, kaj šele da bi obstajal podrobni načrt izvedbe (gradbeni, prostorski, finančni,...)

<http://www.zrece.si/Datoteke/UpravlialecDatotek/12/AD%20%20Strategija%20razvoja%20turizma>

[https://www.zrece.si/Datoteke/UpravlialecDatotek/12/O%20občini\(Čistopis%20strategie%20razvoji](https://www.zrece.si/Datoteke/UpravlialecDatotek/12/O%20občini(Čistopis%20strategie%20razvoji) (str. 51,57,58,59)

<https://www.zrece.si/Datoteke/UpravlialecDatotek/12/Analiza%20izvaiania%20strategie%20razvoja>

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Na predmetnem območju se nahajata dve prometnici in sicer na zahodni strani (na višje ležečem terenu) poteka regionalna cesta v smeri Rogle ter na vzhodni strani poteka Kovaška cesta.

Zaradi neustreznega prometno tehničnega stanja Kovaške ceste je le ta potrebna nujne rekonstrukcije, prenove oziroma posodobitve. Ker predmetno območje predstavlja nekdanji stari center Zgornjih Zreč, želi Občina Zreče to območje urediti kot multi-funkcionalni prostor prednostno nemanjem pešcem, kolesarjem in drugim uporabnikom odprtega prostora. Z novo ureditvijo in s tem zmanjšanjem hitrosti prometna skozi naselje se ustvarja »trg« s čemer dobi ta del naselje tudi mesto tvorne funkcije. Nivojsko izenačen prostor je nova kvaliteta s katero pridobijo predvsem gibalno ovirane osebe, starejši občani ter mamice z vozički. Enotno urejen in tlakovan prostor bo omogočal tudi druge možnosti uporabe javnega prostora, ki do sedaj zaradi prometne ureditve niso bile mogoče. V primeručasne zapore ceste se lahko na omenjenem delu odvijajo tudi sejmi,

»tržnice« ali manjše prireditve. Zaradi vseh predvidenih ureditev na Kovaški cesti, je treba tovorni promet, ki sedaj poteka skozi center Zgornjih Zreč, preusmeriti drugam oz. iz Kovaške ceste. Ker se na območju OPPN že nahajajo obstoječe stavbe z dejavnostmi ter načrtuje umestitev tudi novih predvsem parcel z logističnimi dejavnostmi, je najoptimalnejša izbira, izgradnja nove zahodne ceste. Zahodna cesta bo omogočila preusmeritev tovornega prometa iz Kovaške ceste ter tudi dostope do obstoječih in predvidenih zemljišč za izvajanje dovoljenih dejavnosti v skladu z odlokom OPPN.

Občina Zreče ima prav tako izdelano Stokovno podlago za urejanje prometa v naselju Zreče št. 12011, katero je izdelal ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, januar 2014. Iz stokovne podlage je razvidno, da je za potrebe razbremenitve Kovaške ceste potrebna izgradnja nove ceste t.i. zahodne ceste.

- 2.3.3. Z izgradnjo nove ceste se ne rešuje problem dostopa do Swaty Cometa, sedaj promet poteka po Ulici Borisa Vinterja, ki temu ni namenjena. V načrtu ste imeli izgradnjo mostu med Mizarstvom Mavhar in Borisom Lepšino, da bi s tem rešili problem prometa do Swaty Cometa. Kaj je s to gradnjo? Kako boste rešili ta problem? Investicije, ki so v Občini Zreče veliko bolj potrebne, so ureditev parka, igrišč, pločnikov, kolesarskih in peš poti, ureditev zreškega jezera, ureditev centra mesta in ureditev starega mestnega jedra (vključno s cesto, parkirišči za Zdravstveno postajo Zreče, ...).

Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Območje umestitve novega mostu čez Dravinjo in nove dostopne ceste do SwatyComet d.o.o., se nahaja izven območja obravnavanega OPPN. Del te ceste se načrtuje v okviru »OPPN poslovno obrtna cona Zreček«, ki se izdeluje na območju enote urejanja prostora UN1/035 in za katerega je bil sklep o začetku priprave objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 59/17 z dne 22.12.2017.

Namen izgradnje obvozne ceste, ki bo potekala na zahodni strani območja Zgornjih Zreč je, da se nanjo preusmeri predvsem tranzitni promet in se s tem razbremeni obstoječo Kovaško cesto. Zahodna cesta je umeščena v prostor v skladu z izdelano Stokovno podlago za urejanje prometa v naselju Zreče št. 12011, katero je izdelal ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, januar 2014.

Na Občini Zreče je v teku več 90 razvojnih projektov. Med njimi tudi projekti, ki se nanašajo na predloge omenjene v pripombi, vendar so te vsebine predmet drugih projektov in zato ne vplivajo na predmetni prostorski akt.

- 2.3.4. Mesto Zreče nima nobenega načrta, kaj se bo gradilo in kje. Vrtec je sredi turističnih objektov in stanovanjskega naselja, dovolili ste gradnjo bloka z nadstandardnimi stanovanji, sedaj v neposredni bližini načrtujete gradnjo poslovne cone, čeprav hrup že sedaj presega meje dovoljenega. Poslovno cono želite graditi na vodovarstvenem območju, ne zavedate se, da je voda najbolj dragocena dobrina, ki jo lahko občina ima. Kaj bo z ostankom železnice, vlakom in stavbo, kjer so sedaj prostori ZŠAM, niste predvideli. Pri oblikovanju prostorskega načrta je potrebno dosledno upoštevati zakonodajo, vse predpise in dokumente (OPN ...), da se bo zagotovil dolgoročni in trajnostni razvoj občine.

Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Občina Zreče ima sprejet Občinski prostorski načrt (OPN), kjer je z namensko rabo opredeljena razporeditev dejavnosti v prostoru. OPN je bil speljan v skladu z veljavno zakonodajo, kar pomeni, da je bil dokument usklajevan z vsemi nosilci urejanja prostora ter zainteresirano javnostjo.

Na podlagi uradnih evidenc se na območju poslovne zazidave center Zgornje Zreče nahaja vodni vir ZR-4, ki v naravi ne obstaja. Z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o varovanju pitne vode v zajetjih in črpališčih na območju Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/17) je vodni vir ZR-4, ukinjen. Zaradi ukinitve vodnega vira ZR-4, se na območju OPPN upošteva le širši varstveni pas (cona 3) z blagim sanitarnim režimom varovanja zajetij pitne vode, zato je treba pri umeščanju dejavnosti in objektov v prostor strogo upoštevati veljavni predpis s področja varovanja zajetij pitne vode.

Območje nekdanje železniške postaje, kjer je trenutno urejen železniški muzej, je predmet drugega postopka izdelave OPPN, ki je v pripravi.

- 2.3.5. Zreče so turistično mesto, skupaj s Pohorjem odlična destinacija za ljudi, ki želijo zelenje in mir. Vsi skupaj se moramo truditi, da to ohranimo (hrup, tovorni promet, - slabo za apartmaje, sobe, hotele, V vseh strateških dokumentih, ki so navedeni zgoraj, veliko pišete o turizmu, a je žal vse le na papirju. Cesto bi Občina Zreče gradila sedaj, ko ni več na voljo evropskih kohezijskih sredstev za izgradnjo cest. Na voljo so sredstva za mnoge druge projekte, zato naj Občina raje posveti čas in denar tem projektom, da ne bomo zamudili

tudi teh razvojnih sredstev (ureditev kolesarskih in pešpoti, zreško jezero, vsa ostala infrastruktura, za katero so na voljo nepovratna denarna sredstva).

Podano je mnenje.

Zreče so turistično – industrijska občina. Ti dve panogi sta tu vodilni, enakovredni in ju je potrebno obravnavati v sodelovanju. Pri zagotavljanju sobivanja med različnimi panogami ali dejavnostmi v prostoru v Zrečah je bila ključnega pomena izdelava strokovne podlage »Urbanistični načrt Zreče«, ki ga je izdelalo podjetje Urbana Kočar in Kočar d.o.o. Velenje v letu 2012 in je bil podlaga za določitev podrobnejših namenskih rab prostora, ki se danes odražajo v sprejetem Občinskem prostorskem nartu Občine Zreče.

Pripomba na temo evropskih kohezijskih projektov in primernejše porabe sredstev Občine ni predmet postopka sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2.3.6. Na koncu le še to, da sistem kanalizacije s priklopom na centralno čistilno napravo še vedno ni zgrajen, čeprav bi investicija morala biti zaključena v letu 2017.

Stališče: Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Na podlagi izdanih smernic Občine Zreče (področje kanalizacije), št. 35113-0119/2016-2 z dne 20.1.2017, je na območju OPPN predvidena izgradnja ločenega sistema kanalizacije s priklopom na javni kanalizacijski kolektor, ki poteka vzdolž Kovaške ceste in poteka do čistilne naprave Zreče.

2.3.7. Občina Zreče je s proračunskimi sredstvi dolžna ravnati gospodarno, transparentno in v korist vseh občanov, skladno z javnim interesom. Izgradnja ceste na območju, kjer že obstajata dve cesti, ni v javnem interesu, v javnem interesu je ureditev in obnova že obstoječih cest ter ureditev pločnikov, kolesarskih in drugih peš poti. V letu 2017 ste sanirali cesto v Zgornjih Zrečah, od krožišča do Zdravstvene postaje Zreče, sedaj bi gradili novo cesto. To ni ekonomično in gospodarno ravnanje z javnim denarjem, denar, s katerim upravljate, je davkoplačevalski in ga ne morete trošiti za investicije, ki so nesmiselne in niso v javno dobro.

Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Pripomba ni predmet postopka sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2.3.8. Župana in Občinski svet Občine Zreče pozivam, da ravna odgovorno in v skladu s predpisi, kar zadeva gradnje tretje ceste in poslovne oz. industrijske cone na območju Zgornje Zreče, da zastopa javni interes in ne interesa določene skupine ljudi, ki ni v javno dobro.

Za izgradnjo poslovne ali industrijske cone so v Občini Zreče na voljo mnoga druga območja, kjer je takšna gradnja primernejša in v skladu s predpisi, ki urejajo okolje in prostor.

Podano je mnenje.

Izhodišča in cilje prostorskega razvoja Občine Zreče določa Občinski prostorski načrt (OPN) Občine Zreče, sprejet v letu 2015. S pripravo OPPN poslovna zazidava center Zgornje Zreče, Občina Zreče zasleduje že zasnovan prostorski razvoj, ki je bil skozi postopek sprejemanja OPN usklajen z vsemi ministrstvi in vso zainteresirano javnostjo. Zasnovan prostorski razvoj se smatra za javni interes.

2.4. Pripomba št. 4

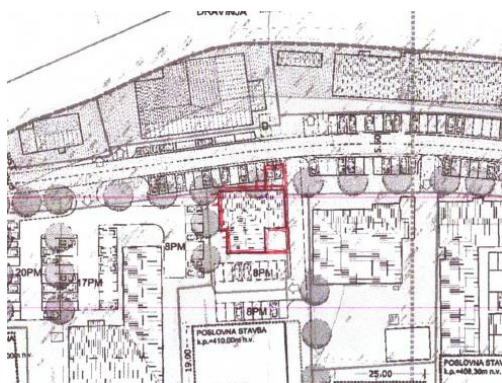
2.4.1. Kot lastnik poslovnih prostorov smo se po pregledu predvidenega osnutka prostorskega načrta, odločili podati nekaj pripomb oz. bolj zahtev.

Na priloženi fotokopiji osnutka načrta smo označili naš poslovni prostor.

V poslovnem prostoru je gostinski lokal, ki ima ob vhodu s Kovaške ceste že obstoječo teraso in na tem mestu parkirnih prostorov ne more biti v obsegu, kot so vrisani na osnutku.

Ob strani objekta, ki meji na »bivši Mercator«, imamo dovozno cesto za dostavo v gostinski lokal. Tam ste na osnutku predvideli cesto in dostop do parkirišč, ki so umeščena preblizu hiše oz. so narisana preblizu obstoječi terasi našega gostinskega lokala.

Ob strani objekta, ki meji na trgovino KEA imamo vstop v RTV servis in (poslovni) prostor — garažo. Do obeh potrebujemo dostop s parkirišča in dovoz z glavne (Kovaške) ceste, tako kot je to izvedeno sedaj. In tudi za potrebe servisa, parkirišča tik ob vhodu v oba prostora. V osnutku se predvideva zaprtje tega dovoza (s Kovaške ceste) s čimer pa se NE strinjamo in se mora dovoz direktno s Kovaške ceste ohraniti.



Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični načrt je koregiran tako, da upošteva obstoječ gostinski vrt tik ob Kovaški cesti in obstoječ gostinski vrt na dvorišni strani stavbe.

Del parkirišč ob obstoječem teniškem igrišču so izbrisana, ker se na tej lokaciji nahaja gostinska terasa / vrt.

Dostopna cesta južno od stavbe št. 153 se ohranja kot javna prometna površina za potrebe dostave stavbe št. 153 in se v nadaljevanju nadaljuje kot javna prometnica vse do zahodne ceste in se predvsem koristi za dostope do parcel 1429/1, 1429/2 in 1430 vse k.o. Zreče.

Obstoječa parkirišča severno od objekta št. 153 ter hkrati tudi cestni priključek na Kovaško cesto se ohranijo. Načrt parcelacije je koregiran tako, da parcelna meja med zemljiščem objekta št. 153 in Kea Tuš poteka po sredini dostopne ceste do parkirišč, zaradi česar bo potrebno urediti medsebojno služnost za souporabo parkirišč in dostopa.

2.5. Pripomba št. 5

(*pobuda je bila podana ustno na zapisnik na Občini Zreče)

2.5.1. Na zemljišču 1429/2 se 8 parkirišč zbrise (označeno v priponki), ker naj ta del zemljišča (kjer je zdaj zarisanih teh 8 PM) bil predmet prodaje — kupil naj bi lastnik parcele 829/17 ... v naravi terasa bara in naj bi tako tudi ostalo — kot terasa oz. otroško igrišče k gostinskemu lokalu.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični načrti so koregirani tako, da so izbrisana parkirišča zahodno od objekta št. 153. Ohranja se obstoječ gostinski vrt in otroško igrišče ob lokalu.

2.5.2. Povežeta se predvidena cestna priključka na parc. 1429/2 s priključkom na parc. 1429/1 iz ceste pod hribom — označeno z rdečo v priponki. S povezavo teh dveh priključkov se zagotovi dostop do predvidenega objekta na parc. 1429/2.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

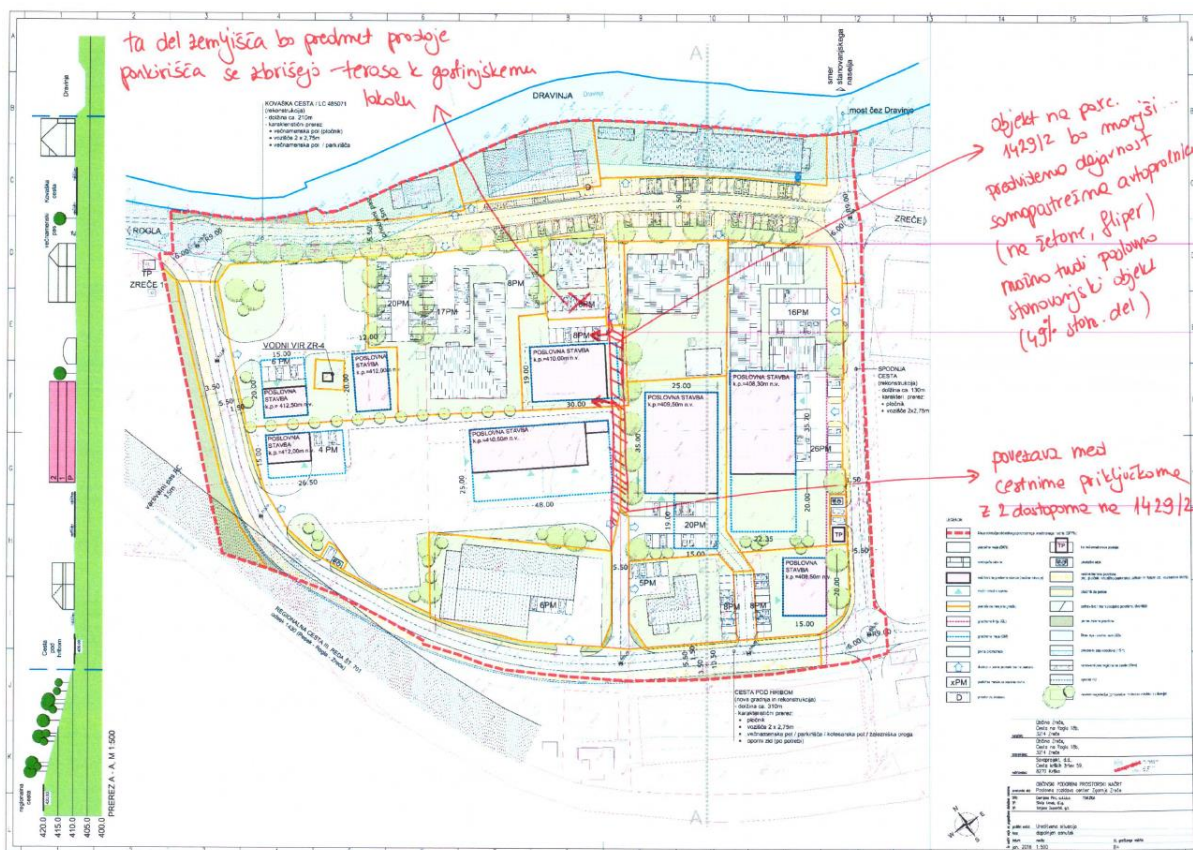
Dostopna cesta iz zahodne ceste se podaljša vse do Kovaške ceste in se tako vzpostavi nova Prečna cesta širine 5,50m. Dostop iz Kovaške ceste se tako ohranja, vendar se zaradi svoje ozkosti (4m) nameni le intervenci in dostavi ali uredi kot enosmerna.

2.5.3. Previden objekt na parc. št. 1429/2 bo verjetno manjši, ker naj bi investitor tu imel pralnico za avtomobile (flipper varianta) - samopostrežna avtopralnica... ampak to je samo predvideno — možno tudi da bi imel podobno kot Stara zadruga d.o.o. poslovno stanovanjski objekt - 49% objekta stanovanjskega.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Na parceli 1429/2 je dovoljena gradnja poslovne stavbe v skladu z odlokom OPPN.



2.6. Pripomba št. 6

2.6.1. Predlog OPPN predvideva, da se prav pri parcelah št. 829/28 in 829/29, k.o. 1100 Zreče (parcele s stavbami v naši lasti) ustvari razširitev Kovaške ulice (trg). Predlog predvideva, da se del naših parcel odkupi za potrebe izvedbe parkirnih mest za javno (občinsko) rabo, oziroma za rabo okoliških trgovskih in gostinskih lokalov. Predlog OPPN ne upošteva, da imamo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo stanovanjskega objekta na prej imenovanih parcelah in da sami potrebujemo parcele v velikostih, kot jih imamo in sicer tako za izvedbo parkiranja kot tudi za uporabo lastnikov in najemnikov prostorov v našem objektu. S predvidenim OPPN izgubimo vse parkirne in manipulacijske površine Ob našem objektu. Če bomo želeli prodati rekonstruirana stanovanja in poslovne prostore, jih brez lastniških parkirnih mest (kot veste sami) ne bomo mogli prodati.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Obstoječa stavba na zemljišču parc. št. 829/11, k.o. Zreče, z gradbenim dovoljenjem nima določeno koliko in kje so določena parkirna mesta za potrebe predmetne stavbe (večstanovanjska stavba). OPPN predvideva ureditev celotne Kovaške ceste v sklopu česa je načrtovana tudi ureditev ca. 21 parkirnih mest vzdolž predmetnega zemljišča. Ta parkirišča so določena kot javna in bodo namenjena vsem uporabnikom stavb v bližini. V skladu s 17. členom OPPN bo potrebno v sklopu posamezne parcele namenjene gradnji poslovnih stavb načrtovati ustrezno število parkirnih mest za osebna vozila za potrebe izvajanja dejavnosti. Število parkirišč mora ustrezati tehničnemu normativu, ki predpisuje minimalno število parkirnih mest glede na dejavnosti, ki se bodo izvajale na posamezni parceli. V primeru, da investitor ne more zagotoviti ustreznega števila parkirnih mest v sklopu svoje parcele namenjene gradnji, mora le ta zagotoviti na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, ki pa ne smejo biti oddaljeni več kot 200 m od objekta, kjer se bo dejavnost izvajala. Če se parkirišča zagotavljajo na javnih površinah je potrebno z upravljavcem javnih parkirnih mest skleniti medsebojni dogovor o souporabi javnih parkirnih mest.

2.6.2. S sprejetim predlogom OPPN bi se nam poslabšale pravice za posege (rekonstrukcije) na objektu v naši lasti, saj bi se občinska parcela toliko razširila, da bi bil vsak poseg (denimo gradnja ograje, zazenitev) ob našem objektu tako rekoč poseg v varovalnem pasu občinske ceste. Čeprav Občina Zreče še ne bi odkupila dela naših parcel, mi pa bi želeli na svojih parcelah izvesti posege, kot so zgoraj naštet, soglasja od Občine zaradi sprejetega novega prostorskega akta ne bi dobili.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V skladu s 13. členom odloka o OPPN se lahko ograje postavljajo s takšnim odklikom od sosednje parcele, da z gradnjo in vzdrževanjem ne posegamo na sosednjo parcelo. Če je sklenjen medsebojni sporazum z lastnikom sosednjega zemljišča o medsebojni uporabi in vzdrževanju predmetnega objekta, se le ta lahko gradi na parcelni meji.

V skladu z Odlokom o občinskih cestah v Občini Zreče, soglasje za poseg v varovalni pas lokalne ceste (varovalni pas znaša 8m merjeno od cestnega sveta) ni potreben, saj je za predmetno območje sprejet izvedbeni prostorski akt.

- 2.6.3. S sprejetim OPPN bi se nam zaradi zmanjševanja (odkupa) dela parcel zmanjšale možnosti gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov na parcelah v naši lasti, saj bi (verjetno je tako že v obstoječem stanju) še bolj presegali predpisane faktorje zazidanosti in izkoriščenosti parcele.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Z OPPN se zmanjšuje velikost parcele št. 829/11 zaradi namene ureditve Kovaške ceste. Trenutni faktor zazidanosti preračunan na parcelo določeno v OPPN znaša 0,5, ker je v skladu z predpisanim faktorjem, ki znaša 0,6. Možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov obstaja, saj predpisan faktor dovoljuje maksimalno pozidavo do faktorja 0,6 (razlika 0,1).

- 2.6.4. S predlogom OPPN se nam slabšajo možnosti glede dostopa k objektu - v obstoječem stanju imamo dva dovoza k objektu (iz vzhodne in zahodne strani), kot veste sami, saj se vzhodnega poslužujejo vsi obiskovalci zdravstvenega doma, ki parkirajo na naših parcelah. Novi OPPN predvideva samo zahodni uvoz.

Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Dostop je predviden le iz Kovaške ceste na severni strani parcele. Dostop z južne strani ni mogoč, saj se ga ne da izvesti v skladu z veljavnimi prometno-tehničnimi predpisi. Del območja južno od stavbe se uredi kot javna tlakovana površina, ostali del pa pripada funkcionalnim površinam stavbe.

- 2.6.5. Kot smo vam že večkrat predlagali in kot bi bilo tudi s prostorskega vidika najbolj primerno vam predlagamo, da Občina Zreče odkupi naše parcele z objektoma, ki stojita na njih. Tako bi se lahko uredil center starih Zreč kot kraju pritiče - lahko bi se izvedel trg s prireditvenim prostorom do Dravinje (z rušenjem objektov na naših parcelah), lahko bi uredili še več parkirnih mest in zato drugod (pri sosedih) ne bi bilo potrebno toliko posegati v zasebna zemljišča (imeli bi manj težav z odkupi). Lahko bi celo obdržali del našega objekta (morda osrednji in južni del- pač glede na potrebe), ga rekonstruirali in vanj preselili prostore Občine Zreče, seveda s primerno zunanjo ureditvijo. Kot smo vam že predlagali, smo vam pri odkupu pripravljene priti nasproti. Na vsak način se nam zdi, da bi morali to zadnjo možnost pretresti pred sprejemanjem novega OPPN za to področje, saj ga lahko bistveno spremeni, celotnemu središču starih Zreč pa dvigne kvaliteto.

Stališče: Podano je mnenje. Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Odkup nepremičnin na tangiranem območju ni predmet postopka OPPN, ampak stvar dogovora med lastnikom nepremičnin in Občino Zreče. Odlok in grafični del OPPN se dopolni tako, da se v sklopu parcele GP 12 omogoča ureditev trga, parkirišč, parkovne ureditve,...

Pogajanja za odkup zemljišč se ne glede na sprejem OPPN lahko nadaljujejo.

2.7. Pripomba št. 7

- 2.7.1. Za podjetje je zelo pomembno, da pridobijo zemljišče med njihovim objektom in pločnikom, ker bodo tam parkirali avtomobile (avtomobili bodo parkirani drug za drugim).

Želijo, da se gradbena meja – oranžna črta, prestavi čisto do pločnika.

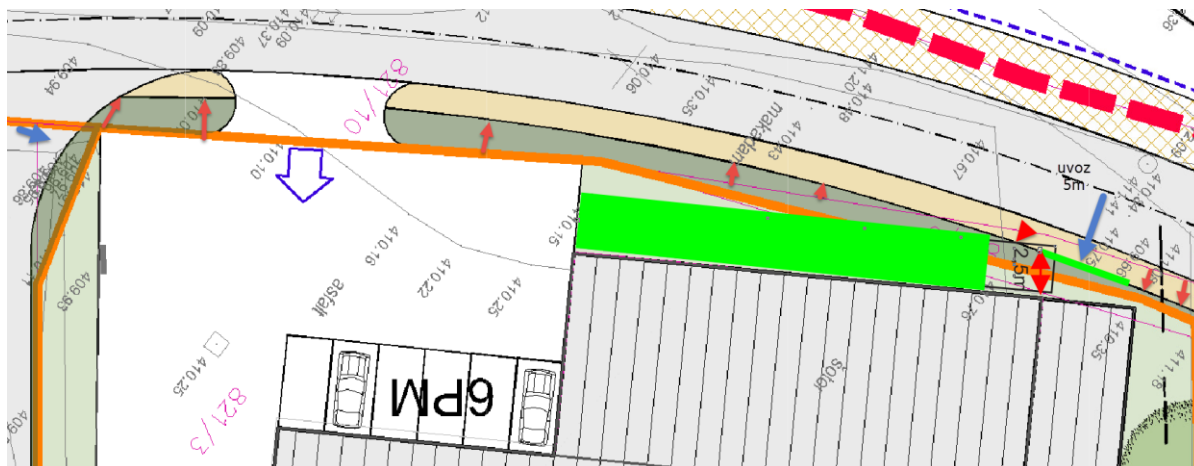
Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Zahodna cesta se je maksimalno možno premaknila v smeri zahoda tako, da je razdalja med obstoječo stavbo Mamut tim in zahodno cesto večja in s tem je tudi pridobljena površina v korist Mamut tima. Parcelna meja je predstavljena maksimalno možno v smeri pločnika.

2.7.2. Želimo, da:

- Mejo in ograjo naredimo po črni črti, ki loči pločnik od zelenice;
- Rdeča puščica proti pločniku - Mamut pridobi zemljišče;
- Rdeča puščica proti hali - Mamut izgubi zemljišče;
- Mamut prenese tudi trikotnik - zemljišče pri Petelineku - uvoz proti Gorenjaku - modra puščica;
- Na severu dodaten uvoz širine 5m - začne se na razdalji 2,5 - 2,8m od hale - modra puščica + zelena črta.



Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Postavitev ograje na parcelno mejo je možna s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča ter ob upoštevanju, da ograja ne posega v preglednostni trikotnik na priključku nove dostopne ceste na zahodno cesto ter na priključku iz parcele Mamut tima in zahodne ceste.

Zahodna cesta se je maksimalno možno premaknila v smeri zahoda tako, da je razdalja med obstoječo stavbo Mamut tim in zahodno cesto večja in s tem je tudi pridobljena površina v korist Mamut tima.

Izguba zemljišča za Mamut tim v severozahodnem vogalu parcele je minimalna (ca. 16 m²), pridobi pa se zemljišča v velikosti ca. 90 m² zaradi zamika zahodne ceste v smeri zahoda.

Manjši del zemljišča v jugozahodnem vogalu je opredeljena kot javna prometna površina in se odkupi in prenese v last Občini Zreče.

Pri servisnem objektu je označen dodaten izhod na zahodno cesto (spuščen robnik, ki se predvidi v fazi projektne dokumentacije za novo zahodno cesto).

2.8. Pripomba št. 8

2.8.1.

URBANIZEM -KAJ JE TO?

V Zrečah je po mnenju strokovnjakov iz področja arhitekture znatno pomanjkanje kvalitetnih občinskih površin za prosti čas, parkov, nimamo mestnega trga, nimamo vsebinske povezave med starimi Zrečami in centrom pri Termah Zreče. Kot da ne obstaja urbanizem v Zrečah. Stroka kot kaže ni bila nikoli upoštevana. Po našem mnenju je samo nekaj varnih poti v šolo, kar je zastrašujoče.

VODE NE RABIMO

Ukinja se vodno zajetje. Kje na svetu to počnejo...?

TOVORNJAKI WELCOME

Kje v Evropi v središčih mest uvajajo parkirišča za tovornjake? Ozaveščena Evropa kmalu ne bo več spustila nobenih vozil na dieselski pogon v mesta. Nemška sodišča so podala že pritrdilne sodbe. Že vrsto let pa imajo posebne barvne nalepke, ki starejšim vozilom prepoveduje vstop v mesta.

ŠE BO TURIZEM V ZREČAH?

S takimi predlogi o industrijskih conah in parkiriščih za tovornjake v središču mesta se tudi jasno kaže kakšna je prihodnost zreškega turizma. To je strel v lastno koleno.

Podano je mnenje.

Pripombe ni mogoče obravnavati v postopku sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Občinski podrobni

prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve in se izdela za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu. Pripomba ni predmet postopka sprejemanja OPPN.

2.8.2.

1. KRŠENJE OPN ZREČE umeščanje poslovnih - predelovalnih ali celo industrijskih stavb ter skladišč v območje CU Centralne dejavnosti namesto v predvidene industrijske - gospodarske cone južno od proizvodne cone Unior II v smeri Radana vas. V OPPN ni jasno navedeno kdo bo gradil, kakšna dejavnost se bo opravljala.

OPN jasno zapoveduje:

60. člen (območja podrobne namenske rabe prostora)

CU	osrednja območja centralnih dejavnosti	osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje
IP	površine za industrijo	površine za industrijo, ki so namenjene industrijskim dejavnostim
IG	gospodarske cone	gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim, in proizvodnim dejavnostim

7. člen (razvojne potrebe v občini ter razvojne potrebe države in regije)

(3) Na področju gospodarskih dejavnosti je za nadaljnji razvoj ključnih podjetij zagotovljen prostor v okviru proizvodne cone Unior II., od koder so tudi dolgoročne možnosti za širitev cone v smeri proti Radani vasi. Za omogočanje razvoja drobnega gospodarstva se kaže potreba po izgradnji manjših proizvodno obrtnih delavnic ter urejanje parkirnih površin za prevozniške dejavnosti posebej na predelu Stranic, ob regionalni cesti.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

V skladu s 142. členom OPN je na območju EUP UN1/033 in UN1/034 dovoljeno umeščanje naslednjih vrst dejavnosti:

- C - predelovalne dejavnosti;
- F - gradbeništvo;
- H - promet in skladiščenje;
- I - gostinstvo;
- J - informacijske in komunikacijske dejavnosti;
- K - finančne in zavarovalniške dejavnosti;
- L - poslovanje z nepremičninami;
- M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;
- N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
- R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
- S - druge dejavnosti.

Dodano je še izvajanje dejavnosti, ki se že sedaj nahaja v območju in sicer:

- G – trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil.

Poleg zgoraj navedenih dejavnosti, se obstoječe bivanje ohranja in na novo dopušča tudi v nestanovanjskih stavbah ob Kovaški cesti.

V skladu z zgoraj navedenimi dejavnostmi se lahko gradijo nestanovanjske stavbe in objekti v katerih se lahko opravljajo zgoraj navedene dejavnosti.

Odllok o OPPN je usklajen z zgoraj navedenimi usmeritvami iz OPN. V 8. in 9. členu odloka o OPPN je jasno napisano katere stavbe in katere dejavnosti se bodo lahko izvajale na predmetnem območju.

Ena izmed razvojnih potreb v občini je, da bi se na območju Stranic predvidel prostor namenjen parkiranju tovornih vozil in bi s tem zmanjšali obremenitev prometnic znotraj Zreče in s tem posledično zmanjšali negativne vplive na okolje s hrupom, prašnimi delci,...). Obstoječa planska namenska raba trenutno ne omogoča umeščanje novih parkirnih površin za tovorni promet na območju Stranic, zato posamezna avtoprevozniška podjetja umeščajo svoje dejavnosti znotraj ustreznih planskih namenskih rab kot so C (centralne dejavnosti), IG in IP (proizvodne dejavnosti) in podobno.

Umestitev skupnih površin za parkiranje tovornih vozil ostaja še naprej ena izmed razvojnih potreb občine, ki pa bo uresničena v prihodnosti v skladu s proračunom občine in na podlagi investicijske namere po izgradnji takšnih parkirišč.

2.8.3.

2. KRŠENJE OPN ZREČE - OPPN umešča parkirišča za tovornjake v središče mesta, na območja centralnih dejavnosti CU, namesto v predvidena območja naselja Stranice (dejavnosti logistika - skladiščenje, parkiranje tovornih vozil...). Za skladiščenje, logistiko in prometne dejavnosti - parkiranje tovornih vozil je v OPN Zreče zapovedano območje gospodarskih con IG in ne CU. Ves tovorni promet zaradi novih stavb in novih parkirišč za tovornjake na obravnavanem območju bo šel skozi celotno naselje Zreč, se pravi mimo številnih stanovanjskih hiš ob Kovaški cesti, mimo športnega stadiona, mimo Osnovne Šole Zreče in otroškega igrišča pred njo, rahlo mimo tudi cerkve. Vsi uporabniki teh objektov so že sedaj prekomerno obremenjeni s hrupom obstoječega tovornega prometa industrije. OPN predvideva parkirišča na območju Spodnjih Stranic.

2.4.2 Prometna infrastruktura

17. člen (cestna infrastruktura, mirujoč promet ter javni potniški promet)

(3) Površine za mirujoč promet za potrebe tovornih vozil so urejene na območju Spodnjih Stranic.

9. člen (cilji prostorskega razvoja občine)

(1) V OPN bo občina določila namensko rabo zemljišč za trajnostno naravnan prostorski razvoj, kar bo zagotovilo sožitje med interesi različnih uporabnikov prostora. Takšna vizija razvoja izhaja tudi iz Strategije prostorskega razvoja RS, katere eden od ključnih ciljev je upoštevanje načel varstva okolja, naravne in kulturne dediščine kot osnove za skladen gospodarski, socialni in kulturni razvoj. Ti cilji bodo osnovna izhodišča občine Zreče pri načrtovanju prostorskega razvoja občine.

10. člen (okoljski cilji OPN)

- g) obremenjenost stanovanjskih območij s hrupom pod mejnimi vrednostmi;
- h) upoštevanje strateških usmeritev celostnega varstva kulturne dediščine;
- i) izboljšanje krajinske podobe območja;

(8) Dolgoročne možnosti za širitev in krepitev gospodarskih dejavnosti, ki potrebujejo večje proizvodne površine, so na predelu med proizvodno cono Unior II. in naseljem Radana vas.

13. člen (temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)

(2) Občina bo v največji možni meri v svojih razvojnih projektih izkoristila svojo lego v severovzhodnem slovenskem prostoru ter posodobila prometno infrastrukturo na celotnem območju občine, uredila kolesarske povezave ter turistične pešpoti v navezavi s sosednjimi občinami in izvajala aktivnosti za preusmeritev tranzitnega tovornega prometa iz lokalnih cest in podeželja.

2.2 IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

41. člen (koncept razvoja mesta Zreče)

b) Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se razvijajo v okviru obstoječih območij za centralne dejavnosti znotraj območja UN Zreče.

c) Območja industrijskih in proizvodnih dejavnosti se načrtujejo kot širitev obstoječe gospodarske cone tovarne Unior II v smeri proti Radani vasi, ki leži ob spodnji povezovalni cesti, ki je namenjena predvsem za potrebe proizvodnih dejavnosti in tranzita tako, da se s prometom ne obremenjuje stanovanjski in zdraviliško turistični del naselja.

h) Pri določanju meje območja UN Zreče so bile v območje vključene nekatere zaključene ravninske površine z intenzivno kmetijsko pridelavo. Večje ravninske površine na obeh straneh Dravinje v smeri proti Radani vasi predstavljajo dolgoročno edino možno smer razvoja proizvodnih dejavnosti za Unior in GKN Driveline.

2.8.4. STALIŠČE ZUM MARIBOR O DOPUSTNIH DEJAVNOSTIH V OBMOČJIH CU

Razlago dopustnih dejavnosti v CU območju je podala za sosednje enako CU območje (UNI/35) tudi direktorica ZUM Urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. V dokumentu Strokovna stališča do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve.....SI 29/1918, z dne 3. marec 2018 navaja:

V enoti urejanja prostora UNI/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. Med dopustnimi dejavnostmi ni proizvodnje, zato tudi po dopolnitvi odloka ne bo mogoče izvajati enostavnih in nezahtevnih objektov za namene proizvodnih dejavnosti.

Direktorica: Marinka KONEČNÍK KUNST

Stališče: Podano je mnenje.

Obrazložitev:

Na območju Spodnjih Stranic je urejen kompleks parkirišč za tovornjake, vendar je v zasebni lasti.

Ena izmed razvojnih potreb v občini je, da bi se na območju Stranic predvidel prostor namenjen parkiranju tovornih vozil in bi s tem zmanjšali obremenitev prometnic znotraj Zreč in s tem posledično zmanjšali negativne vplive na okolje s hrupom, prašnimi delci,...). Obstoječa planska namenska raba trenutno ne omogoča umeščanje novih parkirnih površin za tovorni promet na območju Stranic, zato posamezna avtoprevozniška podjetja umeščajo svoje dejavnosti znotraj ustreznih planskih namenskih rab kot so C (centralne dejavnosti), IG in IP (proizvodne dejavnosti) in podobno.

Umestitev skupnih površin za parkiranje tovornih vozil ostaja še naprej ena izmed razvojnih potreb občine, ki pa bo uresničena v prihodnosti v skladu s proračunom občine in na podlagi investicijske namere po izgradnji takšnih parkirišč.

OPPN POC Zreče in OPPN Poslovna pozidava center Zgornje Zreče določata prostorsko izvedbene pogoje za umeščanje novih dejavnosti in objektov v prostor. Podajata pogoje za maksimalne gabarite stavbe, oblikovanje teh stavb ter pogoje za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture. OPPN Poslovna zazidava center Zgornje Zreče podaja tudi rešitev ureditve Kovaške ceste, ki naj bi dobila značaj trga, kjer se bodo lahko odvijale različne prireditve, tržnice,... Območje se bo prioritarno namenilo pešcem in kolesarjem ter še le potem avtomobilom in tranzitu (share space). S sprejetjem podrobnejših načrtov občina skrbi za varno in urejeno okolje in uveljavlja red v prostoru.

Občina ima v OPN-ju na območju med Unior II. in naseljem Radana vas, rezerviran prostor za dolgoročne možnosti za širitve in krepitev gospodarskih dejavnosti, ki pa je že delno zapolnjeno oz. lastništvo zemljišč še ni ustrezno urejeno.

Temeljne smeri prometnega povezovanja naselij Občina Zreče uresničuje skladno z zakonodajo in svojimi strateškimi predpisi. S sprejetjem OPPN na območju UN1/35 sledimo usmeritvam, ki so bile za ta namen podane v 142. členu OPN.

Razvojne cilje Občina uresničuje skladno z zakonodajo in svojimi strateškimi predpisi. S sprejetjem OPPN na območju UN1/35 sledi usmeritvam, ki so bile za ta namen podane v 142. členu OPN.

V skladu s 142. členom OPN je na območju EUP UN1/033 in del UN1/034 dovoljeno umeščanje naslednjih vrst dejavnosti:

- C - predelovalne dejavnosti;
- F - gradbeništvo;
- G - trgovina, vzdrževanje in popravila motornih vozil;
- H - promet in skladiščenje;
- I - gostinstvo;
- J - informacijske in komunikacijske dejavnosti;
- K - finančne in zavarovalniške dejavnosti;
- L - poslovanje z nepremičninami;
- M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;
- N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
- R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
- S - druge dejavnosti.

Poleg zgoraj navedenih dejavnosti, se ohranja obstoječe bivanje in na novo dopušča tudi v nestanovanjskih stavbah ob Kovaški cesti.

V skladu z zgoraj navedenimi dejavnostmi se lahko gradijo stavbe in objekti v katerih se lahko opravljajo zgoraj navedene dejavnosti.

2.8.5.

3. KRŠENJE OPN - splošnih pogojev za velikost in oblikovanje. OPPN dopušča ravne strehe, čeprav je zraven območje starih Zreč z značilno kritino in naklonom. Na območju je zaslediti že sedaj šotore in ravne strehe ter kričeče barve fasad. Iz zgornje Ceste na Roglo je resnično žalosten pogled na dolino.

81. člen (splošni pogoji za velikost in oblikovanje)

Novogradnje, dozidave in nadzidave vseh vrst objektov se morajo prilagajati okoliškimi objektom po naslednjih elementih, kadar so le-ti v prostoru ugotovljeni kot značilnost:

- obliki arhitekturnih elementov in streh;
- videzu gradbenih materialov, ki so uporabljeni za strehe in fasade.

Stališče: Pripomba se deloma upošteva.

Obrazložitev:

Po ponovni preučitvi oblikovnih pogojev ter zaradi pripombe po gradnji štirih etaž (P + 3), se oblikovni pogoji v 12. členu spremenijo tako, da se omogoča gradnja dvokapnih streh naklona od 30 do 40 stopinj, stavbe, ki se ne nahajajo ob Kovaški cesti pa imajo lahko tudi ravno streho. Vertikalni gabarit oziroma višina objektov pa se omeji na maksimalno višino slemena, ki znašati max. 12,40 m nad obstoječim terenom.

2.8.6.

4. Hrup

Območje Kovaške ceste in bližnjih območij je že sedaj preobremenjeno s hrupom iz industrijskih obratov v neposredni bližini - dela se noč in dan, prav tako s tovornim prometom ter vožnjami viličarjev izven tovarne do industrijskega skladišča in nazaj (tudi ponoči). Proizvodnja se že nekaj let strmo povečuje, nove pogodbe kažejo še na večjo proizvodnjo in obremenjenost s tovornim prometom v prihodnje. Iz meritev pooblaščenih certificiranih inštitucij v zadnjem desetletju in tudi iz zadnjega poročila z dne 24.10.2017 je razbrati znatne preseganje mejnih vrednosti za III. območje, kamor se uvršča tudi območje tega OPPN. Presežena je celo mejna vrednost za IV. stopnjo v nočnem času. Prisoten je visoko impulziven hrup, ki ima zelo škodljiv vpliv na zdravje.

Občina bi morala pred širitvijo poslovnih – obrtnih – industrijskih con izdelati karto hrupa.

Potencialne investitorje je potrebno opozoriti na obveznosti glede novih virov hrupa.

128. člen (varstvo pred hrupom)

(3) Skladno z določili Uredbe je potrebno pri načrtovanju, izvedbi in med uporabo območja novega vira hrupa predvideti in izvajati vse ukrepe za zmanjšanje emisij hrupa v okolje, izvajati obratovalni monitoring ter pridobiti okoljevarstveno dovoljenje, pri čemer se za opredelitev novega vira hrupa upoštevajo določila 4. člena Uredbe.

2.8.7.

4. DEGRADACIJA OKOLJA

Po poročilu o meritvah hrupa z dne 24.10.2017 je območje Ob Kovaški cesti degradirano. Občina Zreče in država bi morala v skladu s trenutno Uredbo o hrupu takoj pristopiti k sanaciji degradiranih območij. Nikakor ne pristajamo na širitev poslovnih – obrtnih – industrijskih dejavnosti, preden se v skladu z zakoni ne sanira dosedanje negativne vplive.

3.1.11 Varstvo okolja in naravnih dobrin

(3) Širitev posamezne obstoječe dejavnosti, ki ima prekomerne vplive na okolje, je pogojena s sanacijo negativnih vplivov na okolje, ki jih povzroča posamezna dejavnost.

2.8.8.

5. MNENJE MINISTRSTVA ZA ZDRAVJE

Dne 5.1.2017 je Ministrstvo za zdravje na podlagi strokovnega mnenja Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, podalo mnenje, da bi izvedba OPPN lahko imela pomembne vplive na zdravje in počutje ljudi zaradi zmanjšanje površin za pridelavo hrane, oskrbo prebivalstva s pitno vodo ter zaradi hrupa, vibracij in poslabšanja kakovosti zunanjega zraka, kot posledica dejavnosti, ki bodo umeščene na področju OPPN.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

V skladu z veljavno prostorsko in gradbeno zakonodajo, se vsi posegi trikrat okoljsko presojujejo in sicer:

- v fazi občinskega prostorskega načrta (OPN): izvedena je bila celovita presoja vplivov na okolje za celotno območje občine;
- v fazi občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN): osnutek OPPN je bil, poleg nosilcem urejanja prostora, posredovan tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje. Z njihove strani je bila pridobljena Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v okviru priprave OPPN – Odločba št. 35409-358/2016/9 z dne 26.1.2017. Sektor za strateško presojo vplivov na okolje je v odločbi odločil, da v postopku priprave OPPN poslovna zazidava center Zgornje Zreče, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
- v fazi projektiranja: v fazi izdelave projektne dokumentacije, je projektant dolžan upoštevati Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17), na podlagi katere se ponovno preveri ali je za objekt potrebno izvesti predhodni okoljski postopek. V primeru, da se na podlagi njega ugotovi, da ima objekt vplive na okolje, se naknadno še izvede presoja vplivov na okolje in pridobi ustrezno okoljevarstveno soglasje.

2.8.9.

6. TOVORNI VHOD V UNIOR OGROŽA PREBIVALCE - CELOSTNA PROMETNA STRATEGIJA

Ne trenutni obravnavani OPPN, niti OPPN za poslovno obrtno cono Zgornje Zreče (MOEUP: UNI/035) na našo žalost in začudenje ne obravnava izredno problematične prometne točke pri tovornem vhodu v Unior, ki resno ogroža varnost prebivalcev.

Citat iz CPS:

»Tovorni promet v Zrečah ogroža ostale uporabnike

Tovorni promet ima v Zrečah, zaradi pomembnih in dobro delujočih podjetij, velik vpliv na prometni sistem. Vendar trenutne ureditve in obnašanje voznikov tovornih vozil predstavljajo grožnjo za varnost prebivalcev. Problematično je parkiranje tovornih vozil, ki čakajo na vstop v podjetja in s tem zmanjšujejo preglednost za ostal promet in zasedejo pločnike. Posebej je problematično območje pri opuščeni železniški postaji, kjer preko državne ceste poteka prevažanje tovora med skladiščem in proizvodnim obratom.

Ponovno bi bilo smiselno tudi preveriti kategorizacijo cest. Trenutno je Cesta na Roglo kategorizirana kot državna cesta, Kovaška cesta pa kot občinska. S stališča prometnih obremenitev, še posebej s tovornim prometom, bi bilo bolj smiselno, da se njuni vlogi ponovno zamenjata.«

Naša zahteva je, da se oba OPPN združita in celovito obravnavata. Tovorni vhod v Unior sploh ni zajet z nobenim OPPN ki je v teku. Zahtevamo, da se dodajo vsa sosednja območja in hiše, ki so že sedaj na ogroženih območjih s hrupom in tovornim prometom (parkiranje tovornjakov na cesti, vzvratna vožnja). Priča smo tudi vožnjam viličarjev po mestu, raztovarjanjem pred industrijskim šotorom pri muzeju ozkotirne železnice. Prav tako naj se vključijo tudi bodoče ogrožene hiše, ki jih sedanji OPPN ne zajema.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Na območju Zgornjih Zreč se izdelujeta dva podrobna načrta in sicer:

- OPPN Poslovna zazidava center Zgornje Zreče, ki zajema EUP UN1/033 in del območja EUP IN1/034 ter
- OPPN Poslovno obrtna cona Zreče, ki zajema EUP UN1/035.

OPPN Poslovna zazidava center Zgornje Zreče se je časovno pričel pred OPPN POC Zreče saj je bila podana investicijska namera že leta 2016. Za območje OPPN POC Zreče je bila investicijska namera podana leto kasneje – 2017.

Oba OPPN-ja umeščata v prostor novo zahodno cesto, katere namen je preusmeritev tranzita iz Kovaške ceste in s tem razbremenitev le te. Kovaška cesta se uredi kot tržni prostor, s čimer bodo zmanjšali negativni vplivi hrupa na okolico.

Občina Zreče podpira predlog menjave kategorizacije cest – torej, da bi Kovaška cesta postala kategorizirana državna cesta, Cesta na Roglo pa kategorizirana občinska cesta. Predlog bo Občina Zreče predstavila pristojnim na Ministrstvu za infrastrukturo, vendar pa omenjena pripomba ni predmet postopka sprejemanja tega OPPN.

2.8.10. Nedopustno je, da je pravica do zdravega življenjskega okolja vse prevečkrat odvisna od gospodarskih interesov.

Prav tako nedopustni so ignoranca, neodgovornost in nestrokovnost oseb, ki naj bi to pravico urejali na normativni, kasneje pa uresničevali na izvršilni ravni, kar vse bistveno izkrivlja uzakonjeni javni interes, ki pa ni odraz dejanskega javnega interesa, temveč posledica vplivov najvplivnejših interesnih skupin oziroma posameznikov.

Vir: Protikurupcijska komisija

Podano je mnenje.

S pripravo OPPN poslovna zazidava center Zgornje Zreče, Občina Zreče zasleduje že zasnovan prostorski razvoj, ki je bil skozi postopek sprejemanja OPN usklajen z vsemi ministrstvi in vso zainteresirano javnostjo. Zasnovan prostorski razvoj se smatra za javni interes.

2.9. Pripomba št. 9

2.9.1. Zaradi potreb po dodatnih kapacitetah skladiščenja smo predvideli prostor/območje za nov – dodaten objekt med upravo in skladiščem, kjer so bila predvidena parkirišča za tovorna vozila. S tem smo parcelo optimalno izkoristili.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Lokacija je usklajena s priloženo idejno zasnovo. V grafične načrte je dodana dodatna stavba. Vzdlž južnega roba parcele se nova prečna cesta podaljša vse do Kovaške ceste.

2.10. Pripomba št. 10

2.10.1. Zaradi potreb po dodatnih kapacitetah skladiščenja smo predvideli prostor/območje za nov – dodaten objekt na vzhodni strani parcele, kjer so predvidena parkirišča za tovorna vozila. Parkirišča pa smo prestavili proti zahodu oz. na prostor zelenih površin, ki se je zmanjšal. S tem smo ohranili število parkirnih mest, parcelo pa smo glede na potrebe optimalno izkoristili

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Lokacija je usklajena s priloženo idejno zasnovo. V grafične načrte je dodana dodatna stavba.

2.11. Zabeležka pripomb iz sestanka z lastniki zemljišč št. 3505-0006/2016-108 z dne 30.3.2018.

2.11.1. Pripomba št. 11

- dozidava objekta – max.;
- ohrani se obstoječ dostop – priključek za dostavo.

Stališče: Pripombi se upoštevata.

Obrazložitev:

Grafični del je korigiran tako, da je vnesena možnost dozidave obstoječega objekta Kea Tuš na severni strani.

Obstojec cestni priključek, ki se uporablja za dostavo se ohrani. Zaradi ponovne vzpostavitve obstoječega cestnega priključka za dostavo, se cestni priključek na parkirišče trgovine prestavi severneje tako, da je razdalja med priključkoma večja in s tem povečana prometna varnost na Kovaški cesti.

2.11.2. Pripomba št. 12

- dostop do parcele 1429/2 – javna cesta.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Vzpostavi se nova prečna cesta s čimer se dostop iz Kovaške ceste do parcele 1429/2, k.o. Zreče ohranja in je širok 4m. Dostop je definiran kot javna prometna površina vendar se zaradi svoje ozkosti nameni le intervenci in dostavi.

2.11.3. Pripomba št.13

- ohrani se obstoječ dostop;
- parcelacija do parcele pločnika;
- spust robnika pločnika pri servisnem objektu.

Stališče: Pripombe se deloma upoštevajo.

Obrazložitev:

Obstojec dostop je malenkostno koregiran tako, da je urejen iz zahodne ceste v širini 6m. Zahodna cesta se je maksimalno možno premaknila v smeri zahoda tako, da je med zahodno cesto in objektom Mamut tim več prostora. Ustrezno se je koregiral tudi načrt parcelacije tako, da se je parcela Mamut tima povečala na račun večjega odmika zahodne ceste.

Pri servisnem objektu je označen dodaten izhod na zahodno cesto (spuščen robnik, ki se predvidi v fazi projektne dokumentacije za novo zahodno cesto).

2.11.4. Pripomba št. 14

- preveri se možnost zamika ceste, da se del sedaj obstoječe ceste priključi (odkupi) parceli Petelinek (za razširitev in možnost parkirišč) – ca 11m od objekta.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični del OPPN se je korigiral tako, da se je zahodna cesta maksimalno možno premaknila v smeri zahoda tako, da je med obstoječo stavbo Petelinek in pločnikom vzdolž zahodne ceste ca. 10m prostora, kar omogoča ureditev ustreznih parkirišč pred objektom Petelinek. Koregiran je tudi načrt parcelacije, ki povečuje gradbeno parcelo objektu Petelinek.

2.11.5. Pripomba št. 15

- menjava zemljišč za cesto z Občino Zreče;
- cesta do teniškega igrišča – še razmisli.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Podan predlog za menjave nepremičnin ni predmet postopka OPPN, ampak stvar dogovora in ureditve lastninsko pravnih razmerij med zainteresiranimi strankami. Pripombodajalec naj poda predlog menjave zemljišč na Občino Zreče.

Nova cesta od zahodne ceste v smeri obstoječih teniških igrišč se podaljša vse do Kovaške ceste – vzpostavi se nova prečna cesta.

2.11.6. Pripomba št. 16

- zarisana parkirišča se prestavijo čisto ob objekt in se jim določi nova zemljiška parcela;
- ohrani se obstoječ priključek med objektoma št. 153 in objektom Stara zadruga d.o.o.;
- parkirišča ob teniškem igrišču se zbrisejo, ker je tam terasa lokala.

Stališče: Pripombe se upoštevajo.

Obrazložitev:

Grafični načrt je koregiran tako, da se ohranijo obstoječa parkirišča severno od objekta ter hkrati tudi cestni priključek na Kovaško cesto. Načrt parcelacije je koregiran tako, da parcelna meja med zemljiščem parc. št. 829/17 k.o. Zreče in Kea Tuš poteka po sredini dostopne ceste do parkirišč, zaradi česar bo potrebno urediti medsebojno služnost za uporabo parkirišč in dostopa.

Ohranitev priključka med predmetnim objektom in Staro zadrugo je že upoštevan – vzpostavi se nova prečna cesta.

Del parkirišč ob obstoječem teniškem igrišču so izbrisana, ker se na tej lokaciji nahaja gostinska terasa / vrt.

2.11.7. Pripomba št. 17

- postavitve ograje na mejo sosednjega zemljišča;
- menjava zemljišča za cesto z Občino Zreče;
- pazi se na polje preglednosti v krožišču s Kovaško cesto.

Stališče: Pripomba je že smiselno upoštevana.

Obrazložitev:

Postavitve ograje na parcelno mejo je možna s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča ter ob upoštevanju, da ograja ne posega v preglednostni trikotnik na priključku zahodne ceste na Kovaško cesto ter na priključku iz parcele 828/10 k.o. Zreče na zahodno cesto.

Podan predlog za menjave nepremičnin ni predmet postopka OPPN, ampak stvar dogovora in ureditve lastninsko pravnih razmerij med zainteresiranimi strankami. Pripombodajalec naj poda predlog menjave zemljišč na Občino Zreče.

2.11.8. Pripomba št. 18

- zagotoviti priključek na parcelo 829/26, k.o. Zreče iz t.i. prečne ceste;
- ukine se eno PM in ekološki otok in se ga prestavi na parcelo nekje ob Kovaški cesti, TP in eno parkirno mesto ostane;
- ohrani se obstoječe skladišče – zarisana parkirna mesta se tam izbrišejo.

Stališče: Pripombe se upoštevajo.

Obrazložitev:

Grafični del je koregiran tako, da je cestni priključek na parcelo 829/26, k.o. Zreče možen iz ceste mimo zadruga.

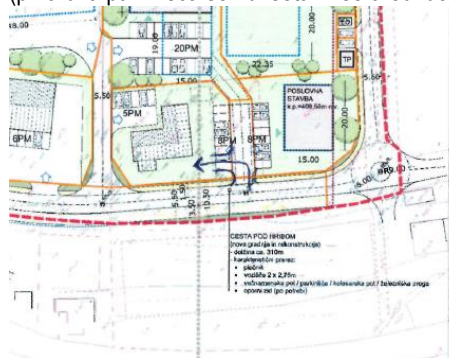
Ekološki otok ob cesti mimo zadruga se prestavi ob Kovaško cesto.

Lokacija transformatorske postaje se prestavi v sklop OPPN poslovno obrtna cona Zreče, ki je v pripravi. Rešitev je usklajena z Elektrom Maribor.

Grafični del je koregiran tako, da se na dvoriščni strani Kmetijsko – gozdarske zadruga (kjer je trenutno zunanje skladišče) izbrišejo prikazana parkirišča.

2.11.9. Pripomba št. 19

Preveri se, če je možen dostop (prometna varnost in predpisi) do parcele 831/8 k.o. Zreče, tako kot je zarisano v pripionki (prva dva parkirišča se zbršeta in se uredi dostop).



Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Obstoječa parkirišča pred objektom št. 1490 niso ustrezno urejena, saj avtomobili z vzvratno vožnjo na zahodno cesto povzročajo nevarnost v javnem prometu. Z OPPN se bo izvedla rekonstrukcija in novogradnja zahodne ceste, ki vzdolž vzhodnega roba predvideva gradnjo pločnika. Prav tako sta severno in južno od stavbe št. 1490 predvideni dve javni dostopni cesti s priključki na zahodno cesto. Zaradi navedenih razlogov, ohranitev obstoječega režima parkiranja pred stavbo št. 1490 ni ustrezna. Nov dostop do parkirišč se uredi iz javne dostopne ceste južno od parcele 831/8 k.o. Zreče.

2.12. Komisija za urejanje prostora in stavbnih zemljišč Občine Zreče

2.12.1. Komisija za UPSZ je na svoji 17. redni seji obravnavala OPPN za poslovno zazidavo center Zg. Zreče v 1. obravnavi ter podaja pripombe:

- poimenovanje novih prometnic, cest (v odloku poimenovana »Cesta pod hribom« - uradno cesta s takšnim imenom v Zrečah že obstaja);
- v 17. členu, 4. odstavek je zapisano: 4) Kovaška cesta (GPc1): načrtovana je rekonstrukcija Kovaške ceste, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC 485071. Rekonstrukcija se izvede v dolžini ca. 210 m od križišča pri kmečki zadrugi in naprej v smeri severa do lokacije nove transformatorske postaje.
Kmečka zadruga je mišljeno uradno »Kmetijsko gozdarska zadruga, z.o.o. Zreče« - moje vprašanje je ali lahko to kako drugače zapišemo, da se ne naslanjamo na imena poslovalnic — ne vem npr. se zapišejo stacionaže ceste?

Stališče: Pripombe se upoštevajo.

Obrazložitev:

V celotnem besedilu (odlok in tekstualni del) OPPN PZ center Zg. Zreče je t.i. Cesta pod hribom preimenovana v »zahodna cesta«, t.i. Spodnja cesta pa v »cesta mimo zadruge«.

Pri opisu rekonstrukcije Kovaške ceste v 17. členu odloka, je zapis ustrezno spremenjen.

2.13. Pravno statutarna komisija Občine Zreče

Komisija je pregledala odlok ter ga nomotehnično popravila.

Stališče: Pripombe se upoštevajo.

Obrazložitev:

Odlok o OPPN PZ center Zg. Zreče je popravljen v skladu s pripombami komisije.