

**OBČINA
ŽALEC**

**ODGOVORI NA PRIPOMBE IN PREDLOGE
PODANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE PROSTORSKEGA AKTA:
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA
PROSTORA ŠE-1/15**

Gradivo za sprejem stališča

1. UVODNA POJASNILA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za delote urejanja prostora ŠE-1/15, (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Urbanisti, Gorazd Furman Oman s.p iz Celja, pod št. projekta 241-2022, datum 28.2. 2023, je potekala na podlagi sklepa o javni razgrnitvi z javnim naznanilom (štev.: 3505-0002/2022, Žalec, 25. april 2023) in sicer od dne 5. maja 2023 do dne 5. junija. Gradivo je bilo javno razgrnjeno:

- v prostorih Urada za prostor in gospodarstvo Občine Žalec, soba št. 53, Ulica Savinjske čete 5, Žalec,
- v prostorih KS Šempeter, Rimska cesta 80, Šempeter v Savinjski dolini in na spletnem naslovu: <https://www.zalec.si>

V času javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava, ki je bila dne 24. maja 2023 ob 16. uri v sejni sobi Občine Žalec. Na javni obravnavi sta pripravljavec in izdelovalec o vsebini OPPN podala podrobnejše obrazložitve in pojasnila.

Stališča do pripomb se nanašajo na pripombe, dane v času trajanja javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN.

V času javne razgrnitve so bile k javno razgrnjenemu gradivu podane pripombe, stališča, predlogi in vprašanja. Občina je skupaj z izdelovalcem OPPN vse prispele pripombe, stališča in predloge preučila in uskladila. V nadaljevanju so zbrane pripombe ter podano stališče do vsake pripombe. Pripombe so povzete, original pripomb je v spisu občine. Zaradi varstva osebnih podatkov se podatki pripombodajalcev hranijo v spisu občine. Na podlagi sprejetih stališč pripravljavca bo gradivo dopolnjenega osnutka OPPN spremenjeno oz. dopolnjeno in izdelan predlog OPPN, ki bo posredovan nosilcem urejanja prostora, da k predvidenim rešitvam podajo svoja mnenja.

Obrazložitev upoštevanja pripomb

V stališčih do pripomb je k vsaki pripombi na začetku podana opredelitev do pripombe, v nadaljevanju pa so podane obrazložitve stališč. Stališča so opredeljena na naslednje načine:

- **pripomba se upošteva** (pripomba se upošteva pri pripravi nadaljnjih faz OPPN. V tej skupini so tudi pripombe, pri katerih se ugotavlja, da OPPN v pripombi predlagane rešitve že predvideva),
- **pripomba se delno upošteva** (v stališču je podana obrazložitev, v katerem delu se pripomba upošteva oziroma ne upošteva),
- **pripomba se ne upošteva** (v stališču je podana obrazložitev, zakaj pripomba ni upoštevana,
- **pripomba podaja mnenje/vprašanje** (v pripombi so podana mnenja oziroma vprašanja, ki zahtevajo le obrazložitev),
- **pripomba ni predmet OPPN** (gre za pripombe, ki niso predmet obravnave OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino).

2. PRIPOMBE

Pripomba 1

Odmik predvidenega objekta, na parceli z oznako GP1 (472/1), od meje z mojima parcelama št. 485/123 in 485/127, je premajhen. Kot mejaš želim, da so objekti od meje oddaljeni vsaj 4m (skladno z zakonodajo). Ker pa sta parceli 485/123 in 485/127, predvideni za izgradnjo ceste, pomeni da morajo biti vsi odmiki objekta in morebitnih ograj ter zasaditev skladni z zahtevami, ki jih določa prometna ureditev (zagotovljena preglednost, odmik zaradi pluzenja snega, ...).

Pripomba se upošteva:

Vsi odmiki objektov (t.j. od parcelnih mej in od obstoječih objektov) se uskladijo z določili 75. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (OPN). Ppredvideni objekti (nad in pod terenom) morajo biti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj polovico višine objekta. Medposestne ograje se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0.50 m od parcelne meje. Odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča) morajo biti od parcelne meje oddaljeni vsaj 0.50 m. Odmiki med objekti so najmanj enaki višini kapi višjega objekta razen, ko predvideni objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, kjer mora biti odmik enak 1.5 višine kapi predvidenega objekta. Minimalen odmik novih objektov od občinskih cest mora znašati vsaj 3,50 m. Možni so tudi manjši odmiki od navedenih ob predhodnem pisnem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč oziroma upravljavca cest.

Pripomba 2

Iz priloženih grafičnih prikazov je razvidno, da so objekti različnih oblik, velikosti in nimajo iste gradbene linije. Prosim za pojasnilo, kako so lahko predvideni objekti med sabo tako različni, in hkrati se ne upošteva gradbenih linij.

Pripomba se upošteva:

Ob uličnem (javnem) prostoru se objekti definirajo z jasnim uličnim robom. Za objekte se določi gradbena linija, na katero morajo biti postavljene fasadne ravnine stavb. Prav tako se uskladi tipologija objektov med seboj ter s tipologijo vzorca tovrstnih stanovanjskih objektov v okolici predmetnega OPPN.

Pripomba 3

Iz 6. člena prostorskega akta 2931, je predvidena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov. Prosim za obrazložitev konkretno, kaj to pomeni?

Pripomba podaja mnenje/vprašanje:

Predvidena je gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki predstavljajo komunalno opremljanje zemljišč ali služijo dejavnostim v stavbnih območjih in niso v nasprotju z namensko rabo območja.

Pripomba 4

Iz priloženega grafičnega prikaza ni razvidno, kakšna je usmeritev slemenov streh?

Pripomba se upošteva:

Glede na to, da gre za ureditev novega območja je potrebno uskladiti oblikovanje objektov in s tem določitev smeri slemenov glavnega kubusa objektov (V-Z).

Pripomba 5

Prosim za podatek, kakšna je nadmorska višina temeljne plošče in najvišja dovoljena višina slemena oz. višina stavb?

Pripomba se upošteva:

Pri objektih se določi absolutna kota pritličja. Hkrati se določi največja višina stavb v metrih od absolutne kote pritličja.

Pripomba 6

Pripombe za vzhodni del enote urejanja prostora ŠE-1/15. Odmik enostanovanjskih hiš od meje po veljavni zakonodaji (4m). Nepojasnjena višina objektov in obrnitev slemen sever/jug hiš. Postavitev hiš v OPPN-ju so nesimetrične.

Pripomba se upošteva:

Glej odgovor na pripombo št. 1, 4 in 5.

Pripomba 7

Pojasnitev nulte točke gradnje hiš v OPPN-ja. Glede na višinsko razliko mejnih parcel, velik problem je tu podtalnica ter močni nalivi dežja.

Pripomba se upošteva:

Glej odgovor na pripombo št. 5.

Pripomba 8

Odmik ograje je minimalno 0,5 m in ne tako kot piše v vašem spisu, da je ograja postavljena do roba parcele. Višina ograje ali zelenja naj bo po zakonodaji občine Žalec

Pripomba se upošteva:

Glej odgovor na pripombo št. 1.

Pripomba 9

Postavitev teh hiš in ograj OPPN-ja ter nezahtevni in enostavnih objekti kateri, bi se lahko dodatno postavili naj ne zasenčijo mejnih parcel in objektov v moji lasti.

Pripomba podaja mnenje/vprašanje:

S povečanimi odmiki se bo zagotovo izboljšalo osončenost sosednjih parcel, nikakor pa predvidene stavbe ne predstavljajo bistvenega vpliva na osončenje obstoječih stavb.

Pripravili:

Občina Žalec

Bojan IRŠIČ univ.dipl.inž.arh.

občinski urbanist



Urbanisti, Gorazd Furman Oman s.p.

mag. Gorazd Furman Oman univ.dipl.inž.arh.



