

PRIPRAVLJAVEC:



**OBČINA ZREČE**

Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče

# **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE ZREČE**

**FAZA: PREDLOG ZA SPREJEM  
NA OBČINSKEM SVETU OBČINE ZREČE**

**OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV  
PROSTORSKEGA AKTA**

Župan občine Zreče  
mag. Boris Podvršnik

Zreče, april 2018

IZDELOVALEC:



**ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor**  
Št. naloge: 17019

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

**KAZALO VSEBINE:**

1	Uvod .....	3
2	Razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta .....	4
3	Strokovne in druge podlage za pripravo sprememb in dopolnitev OPN.....	5
4	Oblika in obseg sprememb in dopolnitev OPN .....	6
5	Vsebina in obrazložitev sprememb in dopolnitev OPN .....	7
6	Doslej izvedene faze postopka in upoštevanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora .....	10
7	Podrobna obrazložitev in utemeljitev popravka, izvedenega v namenski rabi prostora .....	14

## 1 UVOD

Občina Zreče je v letu 2015 sprejela temeljni občinski prostorski akt, ki ga opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list Republike Slovenije, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popravek ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 35/13 – sklep US, 86/14 – odločba US in 14/15 - ZUUJFO) t.j. občinski prostorski načrt.

Občinski prostorski načrt je v upravno pravnem sistemu države opredeljen kot prostorski akt, s katerim se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, splošnih smernic nosilcev urejanja prostora, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev za celotno območje posamezne občine določijo:

- cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine;
- načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena;
- pogoji umeščanja objektov v prostor (prostorski izvedbeni pogoji).

Občinski prostorski načrt sestavljata 2 dela, in sicer:

- STRATEŠKI DEL, ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture na območju občine;
- IZVEDBENI DEL, ki je neposredna pravna podlaga za pridobivanje dovoljenj za vse posege v prostor v občini na območjih, za katera ni potrebno pripraviti občinskega podrobnega prostorskega načrta. Njegovi osnovni nalogi sta, da določa območja in pravila ravnanja na celotnem prostoru občine, le-ta pa morajo biti opredeljena tako, da se z njimi vzpostavlja in varuje javni interes. Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta opredeljuje enote urejanja prostora ter na njih določa osnovno in podrobno namensko rabo prostora, dopustno izrabo prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera bodo izdelani občinski podrobni prostorski načrti.

Občinski prostorski načrt je tako prostorski akt, ki celovito ureja prostor ter vključuje tako strateške vsebine kot tudi izvedbena določila, ki so podlaga za pridobivanje oz. izdajanje gradbenih dovoljenj ter izvajanje posegov v prostor na območjih, ki se ne urejajo z državnimi prostorskimi načrti ali s podrobnejšimi prostorskimi akti.

## 2 RAZLOGI ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Za območje občine Zreče velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16 - popravek; v nadaljevanju: OPN). Z njim se urejajo območja za poselitve, vključno z gradnjo v odprtem prostoru občine in ostalimi območji, namenjenimi poselitvi. Poleg za območje poselitve so z OPN določeni tudi prostorski izvedbeni pogoji za dopustne posege in ureditve na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih, za urejanje infrastrukturnih omrežij, za varovanje posameznih sestavin in vrednot okolja, podane so usmeritve za podrobnejše prostorsko načrtovanje idr..

Po uveljavitvi OPN in uporabi v praksi se je izkazalo, da vsebuje odlok o OPN nekatere napake tehnične narave ali medsebojne neskladnosti ter da prihaja pri razumevanju in tolmačenju nekaterih določil zlasti izvedbenega dela OPN na strani občine, upravne enote, prostorskih načrtovalcev, posameznih investitorjev in drugih uporabnikov do posameznih nejasnosti, neusklajenosti in dvoumnosti. Podani so bili predlogi in pripombe za izboljšanje oz. bolj jasni zapis posameznih določil izvedbenega dela OPN.

Eno od takih neskladnosti je občina v postopku sprememb in dopolnitev OPN v letu 2016 že odpravila, a je za ureditev uporabila kratek namesto skrajšanega postopka sprememb in dopolnitev OPN; to proceduralno nedoslednost je treba odpraviti.

Župan občine Zreče je zato sprejel Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/17), s katerim je pričel postopek sprememb in dopolnitev OPN ter opredelil njegovo vsebino in obseg, način priprave ter vse ostale potrebne organizacijske aktivnosti.

Določil je, da se spremembe in dopolnitve OPN nanašajo na celotno območje veljavnega akta ter obsegajo naslednje vsebine:

- preciziranje določil, ki se nanašajo na gradnjo majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave na zemljišču legalno zgrajenega stanovanjskega objekta, za katerega ni določene oz. ni evidentirane gradbene parcele;
- odprave neskladja med posameznimi določbami znotraj izvedbenega ali strateškega dela, ki so posledica očitnih napak,
- odprava evidentiranih tehničnih pomanjkljivosti, očitnih napak, neskladnosti in dvoumnosti nekaterih določil prostorskih izvedbenih pogojev, ki ne posegajo v delovna področja nosilcev urejanja prostora, ki ne bodo vključeni v postopek.

Opredelil je tudi vrsto postopka, po katerem se vodijo spremembe in dopolnitve OPN. Ker se vsebina sprememb in dopolnitev nanaša le na izvedbeni del OPN in ne posega v celovitost načrtovanih rešitev ter določanje namenske rabe prostora, se spremembe in dopolnitve akta sprejmejo skladno s 53. členom ZPNačrt po skrajšanem postopku.

### **3 STROKOVNE IN DRUGE PODLAGE ZA PRIPRAVO SPREMOMB IN DOPOLNITEV OPN**

Za izdelavo sprememb in dopolnitev OPN se uporabijo strokovne podlage, ki so bile pripravljene za izdelavo in sprejem OPN v letu 2015. Upoštevajo se tudi analize, ugotovitve, ocene in presoje, ki jih vsebuje ustrezno okoljsko poročilo, pripravljeno v postopku sprejemanja OPN. Omilitveni ukrepi, ki jih opredeljuje okoljsko poročilo, so že integrirani v OPN in se upoštevajo tudi za spremembe in dopolnitve.

Ker se hierarhično nadrejeni prostorski akti v času od sprejema osnovnega OPN niso spremenili, se za izdelavo sprememb in dopolnitev OPN uporabi izvleček, ki je bil pripravljen v postopku sprejemanja osnovnega akta (izdelal Urbana Kočar in Kočar d.o.o., marec 2011, dopolnjeno julij 2014).

Za pripravo sprememb in dopolnitev OPN je izdelan novi prikaz stanja prostora (izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., št. nal. 17019, marec 2018).

Pripravljeni so tudi ustrezni podatki, na osnovi katerih je mogoče opredeliti določila za gradnjo majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave na zemljišču legalno zgrajenega stanovanjskega objekta, za katerega ni določene oz. ni evidentirane gradbene parcele.

V postopku sprememb in dopolnitev se upošteva splošne smernice nosilcev urejanja prostora, v postopek pa se s prvimi in drugimi mnenji vključita ministrstvo, pristojno za področje poselitve in ministrstvo, pristojno za varstvo kmetijskih zemljišč.

## 4 OBLIKA IN OBSEG SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Spremembe in dopolnitve OPN se v skladu s sklepom župana o pričetku postopka pripravijo po skrajšanem postopku. Ker ne smejo posegati v celovitost prostorskega razvoja in načrtovanih prostorskih ureditev, se izvedejo le v izvedbenem delu odloka o OPN.

Izvedejo se v tekstualni obliki, t.j. v odloku o OPN, zaradi napake pri prikazu stavbnih zemljišč na parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce pa se popravi tudi prikaz osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora v izvedbenem delu OPN, in sicer na karti št. 3, list št. 3.20 - H2634 (Sl. Bistrica 34).

Pripravijo se tudi potrebne obvezne priloge, ki jih sestavljajo:

### 1. *Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta*

Ker se hierarhično nadrejeni prostorski akti v času od sprejema osnovnega občinskega prostorskega načrta niso spremenili, se za izdelavo sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu uporabi izvleček, ki je bil pripravljen v postopku sprejemanja osnovnega akta (izdelal Urbana Kočar in Kočar d.o.o., marec 2011, dopolnjeno julij 2014)

### 2. *Prikaz stanja prostora*

Za pripravo sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu je izdelan novi prikaz stanja prostora (izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., št. nal. 17019, marec 2018).

### 3. *Strokovne podlage*

Za izdelavo sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu se uporabijo strokovne podlage, izdelane za osnovni akt.

### 4. *Prva in druga mnenja nosilcev urejanja prostora*

Prva mnenja nosilcev urejanja prostora so bila pridobljena na osnutek, druga mnenja pa se pridobijo na predlog sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu. V postopek se vključita dva nosilca urejanja prostora, Ministrstvo za okolje in prostor (za področje poselitve) in Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (za področje varstva kmetijskih zemljišč). V postopku je bilo preverjeno tudi, ali je treba za spremembe in dopolnitve OPN izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje; Ministrstvo za okolje in prostor je odločilo, da tega postopka ni potrebno izvesti.

### 5. *Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče*

### 6. *Povzetek za javnost*

Povzetek za javnost je bil pripravljen na podlagi dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev odloka o občinskem prostorskem načrtu, in sicer za potrebe javne razgrnitve in javne obravnave.

## 5 VSEBINA IN OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Spremembe in dopolnitve OPN so večinoma tehnične narave, ena pa je vsebinska.

Vsebinska sprememba se nanaša na dopolnitev 70. člena odloka o OPN, ki opredeljuje namembnost in vrste posegov na kmetijskih zemljiščih – K1 in K2. Navedeni člen opredeljuje posege, ki so dopustni na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Njegova določila so skladna s predpisi s področja kmetijskih zemljišč, pred sprejemom OPN so bila tudi usklajena s pristojnim nosilcem urejanja prostora.

Pri opredelitvi dopustnih posegov na kmetijskih zemljiščih pa so v navedenem členu izpadla določila, ki imajo pravno podlago v predpisih o prostorskem načrtovanju. Po teh predpisih, konkretno na podlagi določbe petega odstavka 15. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) se razpršena gradnja, ki se ne sanira, opredeli izven območij stavbnih zemljišč. V okviru namenske rabe se z grafičnim znakom prikazujejo samo obstoječi objekti, stavbnih zemljišč pa se ne prikazuje.

V skladu s 5. priporočili in pojasnili v zvezi z izvajanjem določb ZPNačrt, ki jih je Ministrstvo za okolje in prostor pod št. 35001-271/2008/MP z dne 11. 07. 2008 posredovalo vsem občinam v Sloveniji, se na obravnavanih objektih razpršene gradnje ohranijo vse pravice, ki izhajajo iz pravnomočnih upravnih dovoljenj, kot namenska raba pa se na pripadajočih zemljiščih določajo lahko le območja kmetijskih oziroma gozdnih ali drugih zemljišč. Na takih objektih je dopustna izvedba vzdrževalnih del, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave z namenom izboljšanja bivalnega standarda, prav tako pa tudi gradnja dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov. Ti posegi so dopustni na zemljiščih, ki so v izdanih upravnih dovoljenjih opredeljena kot funkcionalna zemljišča (gradbene parcele).

Zapisana določila so obravnavana v spremembah in dopolnitvah OPN tako, da se 70. člen odloka dopolni z novo alinejo in besedilom »majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave na zemljišču, določenem kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu razpršene gradnje«. Dopolnitev prostorskih izvedbenih pogojev za dopustne posege na kmetijskih zemljiščih je potrebna, ker so funkcionalna zemljišča k obstoječim objektom oz. njihove gradbene parcele po namenski rabi opredeljena kot kmetijska zemljišča.

Žal pa vsi objekti razpršene gradnje nimajo določenega funkcionalnega zemljišča oz. gradbene parcele ali pa podatki o gradbeni parceli oz. funkcionalnem zemljišču niso na voljo ali niso dostopni. Prav tako so nekatere gradbene parcele oz. funkcionalna zemljišča opredeljena v relativno veliki razdalji od stanovanjskega objekta, kar bi v primeru gradnje na takem funkcionalnem zemljišču pomenilo neracionalno rabo prostora.

Zato je treba v OPN predvideti rešitev za navedeno situacijo.

70. člen odloka o OPN se zato dopolni z besedilom, ki »simulira« gradbeno parcelo oz. pripadajoče zemljišče k obstoječi stanovanjski stavbi ter omejuje postavitve majhne stavbe na način, ki glede na dejansko stanje v prostoru pomeni racionalno rabo prostora.

Za opredelitev ustrezne oddaljenosti od stanovanjske stavbe, na kateri je dopuščeno postaviti majhno stavbo, je bila izvedena analiza razdalje med obstoječimi stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi obstoječimi majhnimi stavbami na celotnem območju občine. Podatki kažejo, da so obstoječe majhne stavbe postavljene v različni oddaljenosti od obstoječe stanovanjske stavbe, v odprtem prostoru občine pa se večinoma gibljejo v razponu med 11,53 m in 25,91 m. Zato je občina presodila, da je z dopolnitvijo odloka o OPN, ki je bila izvedena v letu 2016 in opredeljuje, da se lahko majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave v primeru, ko funkcionalno zemljišče oz. gradbena parcela ni določena, postavi v oddaljenosti največ 15 metrov od legalno zgrajenega stanovanjskega objekta, primerno ocenila in povzela dejansko stanje. Odločila se je, da določilo ohrani tudi v postopku predmetnih sprememb in dopolnitev OPN, v izogib nejasnostim pa ga dopolni z opredelitvijo, kako se meri navedena razdalja.

70. člen odloka se tako dopolni z določilom, ki pove, da je v določenih primerih na kmetijskih zemljiščih dopustna tudi gradnja majhne stavbe, dopolnitev pa v celotnem besedilu glasi: »i) majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave na zemljišču, določenem kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu razpršene gradnje oziroma v oddaljenosti največ 15 metrov od legalno zgrajenega stanovanjskega objekta razpršene gradnje. Oddaljenost se meri kot najmanjša razdalja skrajnih točk obeh objektov«.

**Ostale spremembe in dopolnitve odloka o OPN so v glavnem tehnične narave** in odpravljajo napake ter nekatera notranja neskladja v samem odloku ali med odlokom in grafičnem delom akta, in sicer:

- s popravki v 82. členu se odpravi napaka, ki je nastala v tabeli, kjer sta v prvi koloni zamenjani vrstici IK in IG;
- z dopolnitvijo 87. člena se opredeli način zagotavljanja parkirišč za neprofitna stanovanja, in sicer tako, da se dopusti izvedba parkirišč na način, ki omogoča gradnjo s sprejemljivo ceno za tovrstno gradnjo, pri čemer je treba spoštovati vsa ostala določila odloka o OPN v zvezi z zagotavljanjem zelenih površin, gostote pozidanosti itd.
- 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, izenačuje le pravni položaj graditeljev;
- z dopolnitvijo 134. člena se na območju BT dopusti tudi gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava k obstoječemu objektu ter rekonstrukcija, saj je sedanja rešitev, ki dopušča le odstranitev in vzdrževanje obstoječih objektov, neracionalna; poleg tega je tudi v nasprotju z alinejo, ki govori o dopustnih objektih; dopolnitev je potrebna, da se omogoči izvedba objektov, ki so kot dopuščeni že navedeni v veljavnem odloku;
- z dopolnitvijo 141. člena se popravi napaka v obstoječem odloku; območja veljavnih zazidalnih načrtov se pravilno opišejo;



- s popravkom v 143. členu se izvede uskladitev med odlokom in grafičnim delom OPN; območje enote urejanja prostora se pravilno citira;
- dopolnitev 145. člena pomeni le konkretizacijo in obrazložitev ureditev, ki jih navedeni člen OPN že vsebuje in omogoča; z eksplicitnimi navedbami se odpravijo dileme, ki bi morebiti dopuščale različne interpretacije obstoječih zapisov odloka;
- z dopolnitvijo 154. člena se omogoči izvedba določil, ki jih veljavni odlok v ustreznih opredelitvah o dopustnih objektih že dopušča; omogoči se izvedba, kot je določena v ustreznih strokovnih podlagah, na katere se veže odlok;
- dopolnitev 173. člena je potrebna za zagotovitev uskladitve z 172. členom;
- s popravkom v 176. členu se izvede uskladitev med odlokom in grafičnim delom OPN; območja enot urejanja prostora se pravilno citirajo.

Spremembe in dopolnitve OPN obsegajo še odpravo napake v namenski rabi prostora na zemljiščih parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce. Popravek je izveden v grafičnih prikazih izvedbenega dela akta na karti št. 3, list št. 3.20 - H2634 (Sl. Bistrica 34) tako, da se zemljišča parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce opredelijo kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve, manjši deli zemljišča parc. št. 401-del in 405/1-del, obe k.o. Škalce pa kot K2 – druga kmetijska zemljišča.

Podrobna obrazložitev izvedenega popravka in utemeljitev podlag za njegovo izvedbo je razvidna iz točke 7. te obrazložitve.

Odlok o spremembah in dopolnitvah OPN vsebuje še določilo, s katerim se razveljavijo določila Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/16), za katera ministrstvo, pristojno za prostor, meni, da niso bila sprejeta po ustreznem postopku.

## 6 DOSLEJ IZVEDENE FAZE POSTOPKA IN UPOŠTEVANJE PRVIH MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Postopek priprave sprememb in dopolnitev OPN se je začel v aprilu 2017, ko je župan občine Zreče sprejel **Sklep o začetku postopka** priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/17).

**Osnutek** sprememb in dopolnitev OPN je bil pripravljen v juniju 2017 ter posredovan Ministrstvu za okolje in prostor, da je preverilo, ali je digitalno gradivo pripravljeno na način in v obliki, ki omogoča neposredno uporabo pri pripravi prvega mnenja nosilcev urejanja prostora; ministrstvo je v juliju 2017 zagotovilo, da je bilo gradivo nosilcem urejanja prostora dostopno na svetovnem spletu.

Z vlogo št. 3505-0002/2017-24 z dne 14. 07. 2017 je občina pozvala nosilce urejanja prostora, da k osnutku sprememb in dopolnitev OPN podajo vsak svoje **prvo mnenje**. V skladu s sklepom župana o začetku postopka sta bila v postopek vključena dva nosilca urejanja prostora:

- Ministrstvo za okolje in prostor, za področje razvoja poselitve;
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, za področje varstva kmetijskih zemljišč.

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja je v svojem prvem mnenju št. 35032-58/2017/4-10922-03 z dne 31. 07. 2017 ugotovil, da je gradivo sprememb in dopolnitev OPN pripravljeno ob upoštevanju splošnih smernic s področja razvoja poselitve in da so smernice v gradivu upoštevane. Občino je še opozoril na določila uredbe, ki ureja prostorski informacijski sistem, po katerih je potrebno gradivo posameznih faz priprave in sprejemanja prostorskega akta direktoratu posredovati ne le v digitalni, ampak tudi v analogni obliki.

Občina bo zadnje navedeno opozorilo upoštevala in direktoratu posredovala gradivo predloga sprememb in dopolnitev OPN poleg v digitalni tudi v tiskani obliki.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je v prvem mnenju št. 350-115/2006/113 z dne 23. 10. 2017 podalo naslednje ugotovitve in usmeritve:

- v naslednjih fazah postopka naj občina uredi aktivne digitalne podatke v prikazu stanja prostora tako, da bo lahko ministrstvo nedvoumno preverilo podatke iz veljavnega prostorskega akta občine;
- občina naj dopustne posege na kmetijska zemljišča, določene v 70. členu, uskladi s splošnimi smernicami ministrstva s področja varovanja kmetijskih zemljišč;
- sprememba OPN, s katero se na kmetijskih zemljiščih dopušča gradnja majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, ni dopustna. Tovrstne objekte je dopustno postavljati le na zemljiščih, ki so bila določena kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu ob izdaji dovoljenja za poseg v prostor;
- na spremembe 82. in 87. člena odloka ministrstvo nima pripomb, do sprememb v 132., 134., 141., 143., 154., 173. in 176 členu pa se bo opredelilo po prejemu prikaza stanja prostora iz prve alineje.

Občina je ugotovitve in usmeritve ministrstva v gradivu predloga sprememb in dopolnitev OPN upoštevala oz. obravnavala na naslednji način:

- v skladu z usmeritvami je pripravila novelirani prikaz stanja prostora;
- dopustne posege na kmetijska zemljišča, določene v 70. členu, bo uskladila s splošnimi smernicami ministrstva s področja varovanja kmetijskih zemljišč v naslednjem postopku sprememb in dopolnitev, za katerega že pripravlja strokovne podlage. Uskladitve v tem postopku niso možne, ker niso predvidene s sklepom župana o začetku postopka in ker utegnejo vplivati na delovna področja nosilcev urejanja prostora, ki v potekajoči postopek niso vključeni;
- za uskladitev določil, s katerimi se na kmetijskih zemljiščih dopušča gradnja majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, je bil dne 29. 11. 2017 izveden posebni usklajevalni sestanek. Ministrstvo se je že v svojem prvem mnenju strinjalo, da je majhne stavbe dopustno postavljati na kmetijskih zemljiščih, ki so bila določena kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu ob izdaji dovoljenja za poseg v prostor, če taka zemljišča niso določena kot stavbna zemljišča. Občina je dodatno pojasnila in s konkretnimi prikazi na kartah pokazala, za katere primere je potrebno usklajeno določilo še dopolniti. Gre za primere, ko objekti razpršene gradnje nimajo določenega funkcionalnega zemljišča oz. gradbene parcele ali pa podatki o gradbeni parceli oz. funkcionalnem zemljišču niso na voljo ali niso dostopni. V tem primeru je treba »simulirati« gradbeno parcelo oz. pripadajoče zemljišče k obstoječi stanovanjski stavbi ter omejiti postavitev majhne stavbe na način, ki glede na dejansko stanje v prostoru pomeni racionalno rabo prostora.  
Podrobneje je problematika pojasnjena v točki 5 te obrazložitve.  
Po dodatnih pojasnilih in argumentih so se prisotni na sestanku strinjali, da je dopolnitev tretjega odstavka 70. člena (v vsebino točke i), kot jo predlaga občina, smiselna, potrebna in utemeljena v predpisih, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

Občina je na osnutek sprememb in dopolnitev OPN pridobila tudi **odločbo v postopku celovite presoje vplivov na okolje**. Občina je izvedla prvo fazo navedenega postopka, ki 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.

Na podlagi prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in uskladitve z njimi je bil v decembru 2017 pripravljen **dopolnjeni osnutek** sprememb in dopolnitev OPN, ki je bil z javnim naznanilom o javni razgrnitvi in javni obravnavi št. 3505-0002/2017-41 z dne 11. 12. 2017 **javno razgrnjen**. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka 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.

Občina je prejela dve pisni pripombi na javno razgrnjeni akt in dve, ki sta bili podani na javni obravnavi; pri tem je bila ena vsebinsko enaka pripomba podana dvakrat. Na podlagi strokovnih stališč ZUM d.o.o. št. Sl.- 29/29-18 z dne 03. 03. 2018 se je do pripomb opredelil župan občine Zreče v dokumentu št. 3505-0002/2017-55 z dne 07. 03. 2018, s katerim je sprejel **stališča do pripomb** v naslednji vsebini:

- pripomba, da se črta predlagana dopolnitev zadnje alineje drugega odstavka 132. člena z besedilom »ter pravnih oseb, ki so lastniki zemljišč na teh območjih«, se ne upošteva. Mnenje

predlagatelj, da bo taka dopolnitev dopustila, da se na eni od enot urejanja prostora konkretnemu gospodarskemu subjektu dopusti izgradnja šotora s skladiščenjem za potrebe njegove proizvodnje ter da bodo z dopolnitvijo omogočeni posegi, ki povzročajo enormne okoljske učinke, je napačno ter pomeni neprimerno in neustrezno tolmačenje dopolnjenih določil odloka;

- pripomba, da se jasno zapišejo določila 145. člena odloka o OPN tako, da bo iz njih nedvoumno in jasno razvidno, katere ureditve so dopustne na območju parkovnega centra Rogla, se upošteva. V predlogu sprememb in dopolnitev OPN je zato predlagana tudi dopolnitev navedenega člena tako, da je dopolnjen nabor eksplicitnega navajanja podprojektov iz projekta Vizija Pohorje 2030. Za navedeni projekt je že okoljsko poročilo za »osnovni« OPN ugotovilo, da so na območju enot urejanja prostora, na kateri se nanaša 145. člen, t.j. enot RO2/017 in RO2/018, dovoljeni VSI objekti in posegi iz projekta Vizija Pohorje 2030;
- pripomba, ki opozarja, da je bila v OPN neutemeljeno oz. pomotoma napačno prikazana namenska raba prostora na zemljiščih parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce, se upošteva. Popravek se izvede v grafičnih prikazih izvedbenega dela OPN na karti št. 3, list št. 3.20 - H2634 (Sl. Bistrica 34).  
Utemeljitev stališča je podrobneje prikazana v točki 7 te obrazložitve v nadaljevanju.

**Predlog** sprememb in dopolnitev OPN je bil pripravljen tako, da je upošteval vsebino dopolnjenega osnutka akta ter stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave, ki jih je sprejel župan občine Zreče. Z njim je občina zaprosila v postopek vključene nosilce urejanja prostora za izdajo drugega mnenja.

Z dopisom št. 3505-3/2017 z dne 24. 01. 2018 in predlogom sprememb in dopolnitev OPN ter v skladu s sklepom o pričetku postopka sprememb in dopolnitev OPN je občina zaprosila za **drugo mnenje** ista dva nosilca urejanja prostora, ki ju je z osnutkom sprememb in dopolnitev OPN zaprosila za prvo mnenje.

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja je v svojem drugem mnenju št. 35032-58/2017/11-10922-01 z dne 26. 03. 2018 ugotovil, da je bilo prvo mnenje ustrezno upoštevano, zato je na predlog sprememb in dopolnitev OPN podal pozitivno mnenje s področja razvoja poselitve.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je v drugem mnenju št. 350-115/2006/120 z dne 05. 04. 2018 po predhodni manjši uskladitvi besedila alineje »i)« tretjega odstavka 70. člena odloka z dne 04. 04. 2018 prav tako podalo pozitivno mnenje na predlog sprememb in dopolnitev OPN. Pred izdajo pozitivnega drugega mnenja je ugotovilo:

- da je sprejemljiva odprava napake v OPN, zaradi katere je napačno prikazana namenska raba prostora na zemljiščih parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce. Popravek, izveden v grafičnih prikazih izvedbenega dela OPN na karti št. 3, list št. 3.20 - H2634 (Sl. Bistrica 34), je ustrezen in ministrstvo nanj nima pripomb;
- ministrstvo se je zadovoljilo s pojasnilom o načrtovani železnici, evidentirani v prikazu stanja prostora;
- ministrstvo nima pripomb na usklajeno besedilo alineje »i)« tretjega odstavka 70. člena odloka;

- ministrstvo prav tako tudi nima pripomb na spremembe in dopolnitve ostalih členov odloka.

**Predlog** sprememb in dopolnitev OPN, pripravljen **za sprejem na Občinskem svetu Občine Zreče**, je tako v celoti usklajen z nosilci urejanja prostora.

## **7 PODROBNA OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV POPRAVKA, IZVEDENEGA V NAMENSKI RABI PROSTORA**

Na javni obravnavi dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN je bila podana pripomba, 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 določena kot stavbno zemljišče za namen širitve obstoječe kmetije oziroma širitve kmetijske dejavnosti – izgradnjo hleva za piščance. S sprejetjem OPN se je brez podane pobude in brez vednosti lastnika zemljišč na navedenem območju spremenila namenska raba iz stavbnega v kmetijsko zemljišče; zaradi tega predlagatelj več ne more izvesti investicije, zaradi katere je pred leti podal pripombo za spremembo namenske rabe prostora in zaradi katere je občina izvedla postopek sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov. Predlagatelj ocenjuje, da gre za očitno napako in pričakuje, da se napaka ustrezno popravi v postopku, ki je v teku.

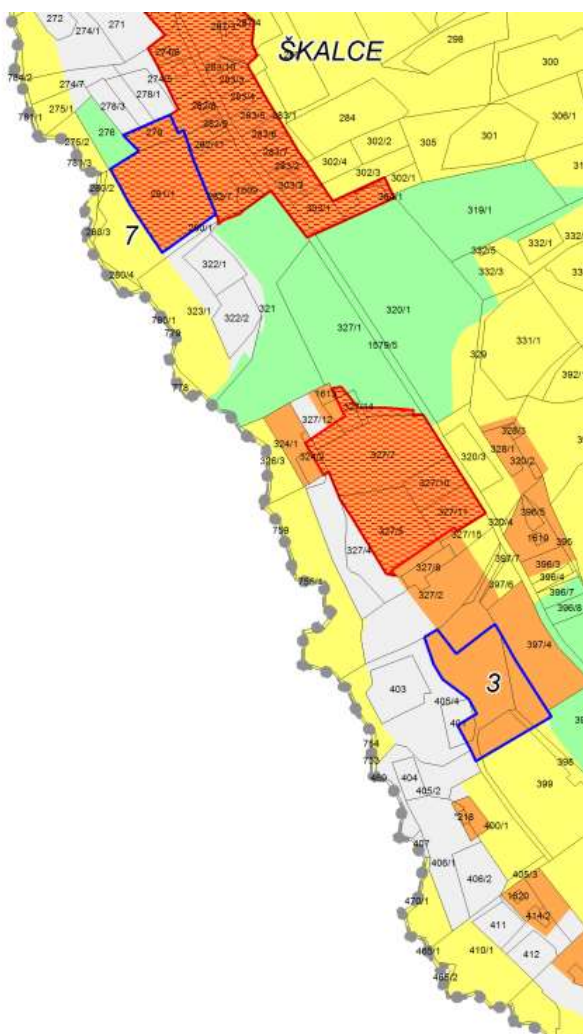
V fazi oblikovanja stališč do podanih pripomb je občina pripombo temeljito proučila; ker je ugotovila, da ima predlagatelj prav, jo je v predlogu akta ustrezno upoštevala.

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.

Navedena namenska raba je bila določena na podlagi pobude lastnika, da se zemljiščem parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce, določi taka namenska raba, ki bo na njih omogočala gradnjo hleva za piščance. Pobuda 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.

Izsek iz kartografske dokumentacije k planu, navedenem zgoraj, je prikazan v nadaljevanju te obrazložitve, Odlok 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) ter sklep ministra, pristojnega za prostor, št. 35016-49/2009/46 z dne 18. 04. 2012, pa sta sestavni del priloga k tej obrazložitvi.



Slika 1:

Izsek iz kartografske dokumentacije k planu, sprejetemu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Slovenske Konjice za območje Občine Zreče v letu 2009

Po proučitvi dejstev iz izvedenega postopka sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov za območje občine Zreče, zaključenem v letu 2012, je občina preverila tudi spis postopka priprave OPN. Ugotovila je, da morebitne spremembe namenske rabe prostora obravnavanega območja iz stavbnega v kmetijsko zemljišče v postopku OPN ni obravnavala. Tako spremembo bi morala označiti, jo kot spremembo namenske rabe prostora na enak način, kot vse druge spremembe, voditi skozi postopek, jo javno razgrniti, jo uskladiti z nosilci urejanja prostora itd. ter jo upoštevati, med drugim, tudi v bilancah zemljišč po namenski rabi.

Na podlagi vse razpoložljive dokumentacije, dejstev in ugotovitev v OPN prikazane namenske rabe prostora na obravnavanem območju ni mogoče drugače tolmačiti in razumeti, kot da gre za napako.

Zato občina napako v tem postopku odpravlja, in sicer v grafičnih prikazih izvedbenega dela akta na karti št. 3, list št. 3.20 - H2634 (Sl. Bistrica 34).

Odpravlja pa jo na naslednji način:

- na delu območja, ki je prikazano na spodnji sliki z oznako »A-1«, se uskladi namenska raba prostora tako, da se območje prikaže kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo »A – površine razpršene poselitve«; površina območja znaša 3.280 m<sup>2</sup>;
- na delu območja, ki je prikazano na spodnji sliki z oznako »A-2«, se uskladi namenska raba prostora tako, da se območje prikaže kot kmetijsko zemljišče s podrobnejšo namensko rabo »K2 – druga kmetijska zemljišča«; površina območja znaša 142 m<sup>2</sup>;
- na delu območja, ki je prikazano na spodnji sliki z oznako »A-3«, se uskladi namenska raba prostora tako, da se območje prikaže kot kmetijsko zemljišče s podrobnejšo namensko rabo »K2 – druga kmetijska zemljišča«; površina območja znaša 31 m<sup>2</sup>.



Slika 2:

*Shematski prikaz uskladitve namenske rabe prostora na območju zemljišč  
parc. št. 401-del, 399-del, 405/1-del, 397/1-del, 398-del, vse k.o. Škalce*

Pojasnjujemo še, da se namen gradnje na obravnavanem območju v vmesnem času ni spremenil in da se tudi ni spremenil investitor: gre za kmeta, ki želi na območju zgraditi hlev za piščance. Podatki o navedenem so razvidni iz priloženega obrazca z utemeljenostjo posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije, ki ga je v decembru 2017 pripravil Kmetijsko gozdarski zavod Celje.