

# STALIŠČA DO PRIPOMB NA DOPOLNJEN OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OPPN STANOVANJSKE SOSESKE ŽALEC ZAHOD

## **Splošna opomba:**

Prejete pripombe so v tem tekstu pisane s sivo barvo in v ležečem tisku, povzete so v originalnih vsebinah, pri obliki pa se razlikujejo le v tem, da smo jih, v primeru, da so vsebovale več različnih pripomb, zaradi lažje povezave s stališči, oštevičili.

## **A) PRIPOMBE PODANE PO POŠTI**

### **1. Kranjska investicijska družba d.o.o., Ljubljana**

(dopis z dne 13.02.2009, prejet dne 16.02.2009)

#### **PRIPOMBA:**

##### **PREDLOG**

Predlagamo, da se v funkcionalni enoti F1 namesto, v razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN predvidene umestitve treh nizov vila blokov etažnosti K+P+3, predvidi umestitev pritlične trgovine dnevne oskrbe in občasnih nakupov, bruto etažne površine približno 1.500 m<sup>2</sup>, s pripadajočim parkiriščem, zunanjo ureditvijo in infrastrukturnimi priključki.

##### **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV**

Iz razgrnjenega dopolnjenega osnutka OPPN je razvidno, da je na območju stanovanjske soseske Žalec zahod predvidena gradnja enostanovanjskih in večstanovanjskih objektov, ki so razporejeni v devetih (9) funkcionalnih enotah in v katerih je zagotovljeno približno 360 novih stanovanj.

Ob severnem robu območja, ki meji na regionalno cesto R2 447/0367 Žalec-Šempeter sta predvideni dve funkcionalni enoti, in sicer F1 in F2 namenjeni gradnji vila blokov. V vsaki od navedenih funkcionalnih enot je predvideno približno 52 stanovanj v objektih, ki so med seboj povezani v več različno oblikovanih nizov objektov etažnosti K+P+3.

V primeru upoštevanja našega predloga in spremembe prostorske zasnove dela severnega roba območja stanovanjske soseske Žalec zahod z umestitvijo trgovine dnevne oskrbe in občasnih nakupov v funkcionalno enoto F1 namesto treh nizov vila blokov, bi se število stanovanj v celotnem območju soseske Žalec zahod zmanjšalo iz predvidenih 360 na približno **310 stanovanj**, kar še vedno ustreza usmeritvam programske zasnove oziroma prostorskih sestavin planskih aktov občine Žalec.

Namreč, podlaga za izdelavo OPPN je, tako kot je razvidno iz Sklepa o pripravi OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod (Ur.list RS, št. 70/2007), programska zasnova P18, ki je sestavni del prostorskih sestavin planskih aktov občine Žalec.

Območje kot ga opredeljuje programska zasnova P18 (Ur.list RS, št.94/2002) je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov (enostanovanjska in večstanovanjska gradnja), gradnji poslovno trgovskega centra (prodajno servisne dejavnosti), gradnji varovanih stanovanj (dom starejših občanov), poslovno stanovanjski gradnji in mirni ekološki dejavnosti ter izgradnji prometnega, komunalnega in energetskega omrežja ter ureditvi zelenih površin.

Iz programske zasnove je razvidno, da je pri urbanističnem, arhitektonskem in krajinskem oblikovanju **najbolj pomembno upoštevanje ugotovljenih potreb po stanovanjih do leta 2020 tj. zagotovitev 300 novih stanovanj**. (rezultati naloge „Projekcija prebivalstva in stanovanj na vplivnem območju mesta Žalec“ – RC Planiranje d.o.o. Celje, december 2000).

Nadalje iz razgrnjenega dopolnjenega osnutka OPPN, in sicer iz 30. člena Odloka o OPPN, ki opredeljuje varstvo pred hrupom izhaja, da je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo stanovanjskih objektov, zlasti tistih ob regionalni cesti (funkcionalni enoti F1 in F2), zaradi zaščite zdravja ljudi pred hrupom cestnega prometa izdelati model hrupa in na podlagi le tega določiti minimalno obodno zvočno izolativnost zunanje lupine načrtovanih stanovanjskih objektov, na način da bodo v notranjih prostorih pričakovane ravni hrupa skladne s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Ur.list RS, št. 14/99).

Glede na dejstvo, da je v prostorskih sestavinah planskih aktov, in sicer v programski zasnovi P18 navedeno, da se v objektih vila blok predvideva zasnova manjšega števila stanovanj z višjim in sodobnejšim standardom, torej nadstandardnih stanovanj menimo, da kljub predvidenim ukrepom za zmanjšanje vpliva hrupa zaradi cestnega prometa, lociranje vila blokov ob regionalni cesti ni najbolj ustrezna rešitev.

Namreč po razpoložljivih podatkih Direkcije Republike Slovenije za ceste je bila v letu 2007 regionalna cesta R2 447 na odseku 0367 Žalec-Šempeter obremenjena z 21.663 vozil na dan. Od tega je bilo naštetih kar 1.438 tovornjakov (od 3,5 t naprej) in 59 tovornjakov s prikolico.

Ob pričujočih podatkih bo, kljub skrbno načrtovani in izvedeni pasivni protihrupni zaščiti, zelo težko doseči protihrupno zaščito, ki bo zadovoljila zahteve kupcev nadstandardnih stanovanj.

Zato menimo, da je umestitev trgovine dnevne oskrbe in občasnih nakupov v funkcionalno enoto F1 bolj smotna, tako iz ekonomskega kot iz vidika varstva pred hrupom, kot umestitev treh nizov vila blokov s približno 52 nadstandardnih stanovanj, zlasti ker se zaradi tega ne zmanjša ugotovljeno potrebno število novih stanovanj.

**Stališče:**

Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev :**

Glede na veliko koncentracijo stanovanj, predvidenih znotraj območja OPPN, je predlagana dejavnost, v smislu spremljajoče storitvene dejavnosti, ki služijo primarni namembnosti – stanovanjem sprejemljiva.

Predlagana namembnost je skladna tudi z osnovno namero prostorske ureditve, ki v sklopu stanovanjske soseske predvideva tudi ureditev poslovno – trgovskega centra.

Trgovsko poslovni objekt je sicer predviden že v funkcionalni enoti F3, vendar je zaradi obstoječega daljnovoda, ki prečka funkcionalno enoto njegova velikost omejena. Istočasno je predlagana lokacija za drugi trgovski objekt toliko oddaljena od že predlagane lokacije trgovsko – poslovnega objekta in tudi vezana na drug priključek iz regionalne ceste, da ne prihaja do koncentracije objektov iste namembnosti in se s tem značaj predlagane ureditve ne bi bistveno spremenil.

Predlagana sprememba je sprejemljiva tudi glede predvidene komunalne infrastrukture, saj za predvideni trgovski objekt ni potrebno povečevati dimenzij oz. moči predvidenih priključkov.

Kot je bilo ugotovljeno že v Poročilu o vplivu načrtovane prostorske ureditve na okolico, kjer je bil med drugim preverjen tudi vpliv trgovsko poslovnega objekta na okolje, vpliv trgovskega objekta predlaganega tipa ne presega dopustnih stopenj obremenjevanja okolja.

Na osnovi dosedanjih izkušenj s podobnimi objekti je možno oceniti tudi, da hrup (vir hrupa so predvsem dostava, prezračevalne in klimatske naprave ter promet na parkirišču), ki ga bo predvideni objekt povzročal v času obratovanja, niti ne bo presegal dopustnih stopenj obremenjevanja okolja niti ne bo presegal hrupa, ki ga povzroča promet po obstoječi prometnici.

Umestitev trgovskega objekta je torej sprejemljiva glede namembnosti ter tudi glede predvidenih vplivov, ki bi jih objekt povzročal na okolje.

Poleg zgoraj navedenih ugotovitev je zemljišče, za katerega je bila podana pobuda za spremembo namembnosti že v obstoječem stanju prekomerno obremenjeno z hrupom, ki ga povzroča promet na bližnji prometnici, dodatno obremenitev pa bo povzročil tudi nov priključek ob zahodnem robu te funkcionalne enote.

V dopolnjenem osnutku predvidena rešitev glede varstva pred hrupom cestnega prometa, ki določa, da je ob južnem robu ceste potrebno izvesti zazelenjeno protihrupno brežino ter, da je v fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo stanovanjskih objektov, v prvi vrsti ob regionalni cesti, potrebno izdelati model hrupa in na osnovi ugotovitev le-tega določiti minimalno obodno zvočno izolativnost zunanje lupine načrtovanih stanovanjskih objektov (predvsem oken in vrat) tako, da bodo v notranjih prostorih stavb pričakovane ravni hrupa skladne s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb, bo zaradi zahtev glede hrupa, ki so vezane na lokacijo, dodatno povečala višino investicije stanovanjskih objektov.

Iz tega sledi, da je v obrazložitvi podane pripombe navedeni razlog, da je zaradi bližine prometnice umestitev trgovine dnevne oskrbe in občasnih nakupov, namesto vila blokov z nadstandardnimi stanovanji, bolj smotna iz ekonomskega kot tudi iz vidika varstva pred hrupom utemeljen.

**Opomba:**

Ker gre v primeru, da se predlog upošteva, za vsebinsko spremembo, na javni razgrnitvi že predstavljene in obravnavane rešitve, bi bilo predvideni predlog potrebno ponovno predstaviti javnosti.

**2. Kek Jože, Tomšičeva 4, Žalec**

(dopis z dne 16.02.2009, prejet dne 17.02.2009 in pripomba z jav ne obrav nave z dne 11.02.2009)

**PRIPOMBA:**

*Dne 11.02.2009 sem bil prisoten na javni razgrnitvi zgoraj navedenega prostorskega načrta.*

*Po obrazložitvi načrta sem podal dve pripombi in sicer:*

- 1. glede ureditve kanalizacije odpadnih sanitarnih voda;*
- 2. zahtevo, da se v načrtu upošteva tudi kabelsko podzema izvedba visokonapetostnega daljnovoda 110 kV.*

*Ad 1)*

*Prisotni na javni razgrnitvi smo bili mnenja, da obstoječa kanalizacija na Tomšičevi ulici ne bo zadoščala za potrebe celotne soseske Žalec zahod. Osebno mislim, da za takšen projekt oziroma načrt Komunalno podjetje Žalec nima ustreznih strokovnih delavcev, zato naj to njihovo dosedanje mnenje pregleda strokovna ekipa iz „širše“ okolice, oziroma določena strokovna projektna organizacija. Stanovniki na Tomšičevi ulici se bojimo, da*

bomo ob močnejšem dežju dobili kanalizacijske odplake na ulice in celo nazaj v svoje domove. Nismo seznanjeni, če je komunalno podjetje upoštevalo količino odplak glede na množico objektov oziroma ljudi.

Predlog: ponoven pregled obstoječih kanalizacijskih vodov oziroma projektov (če le ti obstajajo in se je "delalo po domače") ter ponoven izračun, če obstoječe dimenzije cevi zadoščajo predvidenemu številu prebivalcev.

Ad 2)

Kabliranje viskonapetostnega voda 110 kV v podzemni izvedbi. Na moje vprašanje, ali je v zadevnem načrtu to predvideno, mi je odgovorni razgrnitve načrta odgovoril, da ne in sicer, ker tudi ni bilo zahteve za takšno izvedbo ter da podajanje takšnega zahtevka ni dolžnost Občine, temveč Mestne skupnosti Žalec.

Takšen odgovor me je presenetil iz naslednjih razlogov:

1. Krajan Žalca, ki živimo ob obstoječem viskonapetostnem vodu 110 kV smo 15.05.1996 dali na Mestno skupnost pobudo, da se obstoječi daljnovod prestavi izven naselja, ker je bila predvidena obnova drogov - Priloga 1.
2. Zapis o tej problematiki je bil narejen na Občini dne 04.06.1996 - Priloga 2.
3. Dne 03.07.1996 je Mestna skupnost Žalec podala zahtevo za prestavitev daljnovoda na Občinski svet Žalec - Priloga 3.
4. Zoper predloženo spremembo trase je skupina občanov podala pritožbo na ELES Ljubljana in sicer, da se ne strinjajo s prestavitvijo daljnovoda, vendar so tudi ti občani predlagali umik daljnovoda izven naseljenega območja. Niso pač bili seznanjeni s tem, da smo se ostali pogajali z ELESOM za kabliranje v zemljo. Slednji je, kot pogoj zahteval, da trasa za kabel določijo Občina Žalec in da pridobimo soglasje od lastnikov zemljišč, kjer bi potekala ta trasa - Priloga 4.
5. Od ELESa smo dne 27.09.1996 prejeli dopis, da so trditve Celjskega tednika pravilne - Priloga 6
6. Župan Občine Žalec je dne 10.09.1996 podal izjavo, da bo Občina takoj pričela s postopkom za rezervacijo prostora za prestavitev daljnovoda in sicer v izvedbi z zemeljskim kablom - Priloga 7.
7. Županu Občine Žalec sem dne 20.09.2004 pisno postavil javno vprašanje glede prej navedenega postopka oziroma kako daleč je postopek za rezervacijo prostora za prestavitev obstoječega daljnovoda skozi zahodni del Žalca v kabelski izvedbi - Priloga 8.
8. Od župana sem dobil odgovor z datumom 22.09.2004, v katerem v tretjem odstavku navaja, da bo Občina v skladu z novo sprejeto zakonodajo pristopila k izdelavi » strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda občine Žalec«, v okviru katere naj bi bilo obravnavano tudi področje elektro oskrbe.

Mislím, da je sedaj pravi čas da rezervirate prostor za prestavitev daljnovoda oziroma pripravite za zemeljsko kabelsko izvedbo le tega - Priloga 9.

Zavedam se, da bo sedaj v času gospodarske recesije težko pridobiti sredstva za prestavitev daljnovoda. Vendar je sedaj pravi čas, da se položijo cevi in namestijo jaški za kasnejšo kabelsko izvedbo daljnovoda.

Z ozirom na množico predvidenih objektov, ki bodo rabili električno energijo, bo potrebno zgraditi novo trafo postajo in do nje bo tudi potrebno dovesti visoko napetost, tako da bi bili stroški za cevi in jaške minimalni oziroma bi lahko bremenili to novo trafo postajo.

Prosim, da preučite vse zgoraj navedeno, predvsem tudi vse priloge ter upoštevate koristi, predvsem glede varnosti. Če bi se daljnovod izvedel pod zemljo, bi pridobili več funkcionalnega zemljišča v stanovanjski soseski Žalec zahod.

#### **Stališče k 1):**

Pripomba se ne upošteva.

#### **Obrazložitev k 1):**

V dopoljenem osnutku OPPN predlagana rešitev odvajanja odpadnih vod iz obravnavanega območja upošteva smernice upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja mesta Žalec (Javno komunalno podjetje Žalec d.o.o.), ki so bile izdane marca 2008, na podlagi vloge pripravljavca in priloženega osnutka OPPN.

Skladno z omenjenimi smernicami je za odvajanje odpadnih vod iz območja OPPN Žalec zahod potrebno zgraditi nov razvod fekalne kanalizacije, ki se ga poveže z obstoječim javnim kanalom K1109. Priklon na obstoječi kanal je predviden v obstoječem revizijskem jašku J4a, ki se nahaja v cestnem telesu, na uvozu bencinskega servisa, ob regionalni cesti R2-447/0367 Žalec – Šempeter.

Na podlagi podane pripombe oz. dvoma o ustreznosti izdanih smernic, smo zaprosili upravljavca kanalizacijskega omrežja, da ponovno preveri ustreznost izdanih smernic ter dobili odgovor, da so le-te ustrezne.

#### **Stališče k 2):**

Pripomba se ne upošteva.

#### **Obrazložitev k 2):**

Daljnovod DV 1x(2) 110 kV Laško – Podlog prečka območje obravnavanega OPPN le v skrajnem SV delu, na območju funkcionalne enote F3, znotraj katere je predvidena gradnja trgovskega oz.

poslovno-trgovskega objekta, v večjem delu pa poteka izven območja tega izvedbenega prostorskega akta.

Umestitev objekta, ki je predviden na območju F3 (odmiki in dopustna višina objekta) je bila preverjena z naslednjima strokovnima podlagama:

- Strokovna ocena umestitve trgovsko-poslovnega objekta na funkcionalni enoti F3 znotraj območja OPPN stanovanjske soseske Žalec zahod s stališča elektromagnetnega sevanja (EMS), št. 3010/08-RI, izdelal Elektroinštitut Milan Vidmar, november 2008 in
- Elaborat križanja objekta med stebri SM 39 – SM 41, št. 676/08, Izdelal Elektroenergetika, d.o.o., oktober 2008.

Ker za izvedbo predlagane rešitve na območju F3 kabliranje daljnovoda ni potrebno, tudi v delu, ki poteka preko območja OPPN ni predvideno.

Kabliranja omenjenega daljnovoda tudi ni možno reševati z obravnavanim prostorskim aktom.

Kljub temu pa predvideni OPPN kabliranja daljnovoda ne onemogoča, možno ga je izvesti v okviru toleranc pri izgradnji komunalne infrastrukture oz. kot rekonstrukcijo obstoječega voda, vsekakor pa mora biti za ta poseg izražen tudi interes lastnika daljnovoda oz. pridobljeno njegovo soglasje.

### **Grafična ponazoritev k pripombi se nahaja v prilogi stališč - Priloga 1**

### **3. PILONING d.o.o., Velenje**

(dopis z dne 17.02.2009, prejet dne 19.02.2009)

#### **PRIPOMBA:**

*Predlagamo, da se v funkcionalni enoti F3:*

- 1) *ustrezneje uredijo dostopi do objekta z neomejenim dovozom (levo- desno zavijanje)*
- 2) *predvidi dovoz in uvoz na nasprotni strani varovanih stanovanj*
- 3) *da se povečajo gabariti objekta na maksimalno dopustno velikost, ki še odgovarja omejitvam iz pridobljenih smernic*

#### **OBRAZLOŽITEV:**

*Območje F3 je namenjeno trgovini in zato podvrženo intenzivnemu prometu.*

*Dostopi do objekta naj bodo urejeni tako, da bo za vozila možno levo in desno zavijanje. Predlagamo, da se uvoz na Gotoveljski cesti pomakne višje proti objektu.*

*Predvidi naj se tudi uvoz in izvoz na nasprotni strani varovanih stanovanj.*

*Zaradi omejitev, ki ga predstavlja koridor daljnovoda je izkoriščenost pozidave na tem območju manjša; predlagamo, da se gabariti objekta povečajo do maksimalno dopustnih mej.*

#### **Stališče k 1):**

Pripomba se upošteva.

#### **Obrazložitev k 1):**

Uvoz na območje F3 (z Gotoveljske ceste) se pomakne za ca. 38 m proti jugu in se s tem omogoči levo in desno zavijanje iz območja F3.

#### **Stališče k 2):**

Pripomba se upošteva.

#### **Obrazložitev k 2):**

V osi priključka objekta varovanih stanovanj se iz ceste os – I predvidi dodatni priključek za dostop osebnih vozil na območje funkcionalne enote F3.

Zaradi umestitve novega uvoza je potrebno prilagoditi gabarite predvidenega poslovno – trgovskega objekta. Severna gradbena meja objekta se pomakne za ca. 10 m proti jugu, tako, da so nove dimenzije objekta lahko max. 36-44,90 m x 45 m.

#### **Stališče k 3):**

Pripomba se delno upošteva.

#### **Obrazložitev k 3):**

Gabarite objekta je zaradi bližine daljnovoda možno povečati le na zahodni strani in sicer tako, kot je prikazano v grafični prilogi.

## Grafična ponazoritev k pripombi se nahajav prilogi stališč - Priloga 2

### 4. Vipotnik Cirila in Vincenc, Savinjska cesta 101, Žalec

(e-pošta z dne 25.02.2009)

#### **PRIPOMBA:**

Po vašem urbanističnem planu so nove meje zamišljene tako, da nam je odvzeto zemljišče s parcelnima številka 1347/4 in 1347/2 v celoti.

S tem odvzemom zemljišča se meja eventualnega novega lastnika približa naši stanovanjski hiši toliko, da nam onemogoča funkcionalne potrebe kot so: parkirno mesto, dovoz v garažo, dovoz za dostavo s tovornjakom in podobno. S tem se nikakor ne strinjamo

V kolikor je možno, da bi se z eventualnim novim lastnikom lahko dogovarjali glede velikosti odkupa zemljišča neglede na vaš predlagan plan in nam to lahko pisno zagotovite, bi se z vašim predlaganim načrtom strinjali.

#### **Stališče:**

Pripomba se upošteva.

#### **Obrazložitev :**

Na željo lastnikov zemljišč parc. št. 1347/4 in 1347/2 k.o. Žalec se v predlogu nove parcelacije spremeni potek vzhodne meje zemljišča vrstne hiše z oznako J10, znotraj F10 tako, da se meja pomakne za 3,5 m proti zahodu in se s tem zagotovi večje funkcionalno zemljišče za obstoječi objekt na zemljišču parc. št. \*256 k.o. Žalec.

## Grafična ponazoritev k pripombi se nahajav prilogi stališč - Priloga 3

### 5. Štendler Friderik, Savinjska cesta 92, Žalec

(dopis z dne 23.02.2009, prejet dne 25.02.2009 in pripomba z javne obravnave z dne 11.02.2009)

#### **PRIPOMBA:**

Spodaj podpisani Štendler Friderik, stanujoč Savinjska cesta 92 Žalec, podajam pritožbo na dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta stanovanjske soseske Žalec zahod.

#### **1)**

Moja stanovanjska hiša stoji ob Savinjski cesti. Na nasprotni strani Savinjske ceste, nasproti moje hiše načrtujete izgradnjo večstanovanjskih objektov višine:

klet + pritličje + 3 nadstropja + streha.

Iz študije osenčenja je razvidno, da bo v jesenskih in zimskih mesecih moja hiša v senci, ki jo bo povzročil štirietažni objekt. Torej jeseni in pozimi, ko je sonce še kako zaželeno, ne bo doseglo fasade hiše. Podobno velja za dve sosednji hiši.

Moja hiša je tako zgrajena, da je pročelje hiše obrnjeno proti jugu. Na južni strani je tudi maksimalno število steklenih površin prav zato, da se izkoristi jesensko in zimsko sonce, ki osvetljuje in dogreva prostore na tem delu hiše. V tem delu hiše, ki je obrnjen proti jugu imam glavne bivalne prostore, kjer se največ zadržujem. Če bi obveljal vaš načrt s štirietažnim blokom bi glavni bivalni prostori v hiši bili v senci v jesenskih in zimskih mesecih.

S tem se ne strinjam in podajam pritožbo zaradi prevelike višine objektov na južni strani moje hiše.

Poleg tega, da so načrtovani objekti previsoki, dopuščate dve varianti streh -ravno streho ali pa streho z rahlim naklonom. Streha z rahlim naklonom bi že tako previsoke objekte še povišala. Glede na to, da so pri strehi možni dve varianti, verjetno natančna višina objektov sploh še ni določena. Absolutne kote najvišje točke objekta v osnutku nisem zasledil.

Zato natančna študija osenčenja sploh ni mogoča. Ne glede na to, pa je popolnoma jasno že brez študije osenčenja, da štirietažni objekt v takšni bližini, moji hiši odvzame jesensko in zimsko sonce.

#### **PREDLAGAM:**

- da se višje stavbe locirajo severno od že obstoječih objektov

- da se na tem delu, torej južno od obstoječih objektov projektirajo objekti pritličje in mansarda.

Glede na to, da je območje tega prostorskega načrta dovolj veliko, menim, da je rešitev možna.

Če pa ne, pa naj se tako visoke stavbe v tem delu Žalca opustijo.

#### **2)**

Pritožbo podajam tudi na vse tiste načrtovane elemente, ki posegajo na mojo parcelo št. 254/1, na kateri stoji stanovanjska hiša. Nedopustno je da skušate zmanjšati mojo parcelo, saj sedanja velikost parcele okoli stanovanjske hiše omogoča normalno bivanje. Zato nobeno zmanjšanje moje parcele ne pride v poštev.

Tu bi še posebej omenil projektirano zelenico ob vozišču.

*Tako kot je projektirano v dopolnjenem osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta, torej vozišče, zelenica, kolesarska steza in hodnik za pešce, sega hodnik za pešce v mojo parcelo. Jaz se s tem ne strinjam in predlagam, da se zelenica ob vozišču opusti.*

*Pri vseh obstoječih hišah na tej lokaciji je med hišami in cesto že sedaj zelo veliko zelenih površin in ne vidim smisla, da bi še ob vozišču bila zelenica.*

*Če se zelenica ob vozišču opusti, potem ni več poseganja v parcele lastnikov hiš.*

*Prosim, če upoštevate, da so moje pritožbe odraz stiske, ki jo občutim kot prebivalec stanovanjske soseske Žalec zahod. Saj se skuša z omenjenim dopolnjenim osnutkom močno zmanjšati kvaliteto mojega bivanja. Zato pričakujem ugodno rešitev mojih pritožb.*

*Če mogoče kje obstaja kakšna nejasnost v zvezi z mojimi pritožbami, sem vam na razpolago, da razrešimo nejasnosti.*

*V želji po sporazumni rešitvi, se vam že vnaprej zahvaljujem in vas pozdravljam*

**Stališče k 1):**

Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev k 1):**

V Strokovnih podlagah - Urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (varianeta 4), ki jih je izdelal Razvojni center planiranja d.o.o. Celje, decembra 2006, je bila na območju funkcionalne enote F11 predvidena gradnja objektov etažnosti do K+P+2, kasneje pa se je na pobudo potencialnega investitorja, da se predvidena pozidava zgosti, na tem območju predvidelo možnost gradnje večstanovanjskih objektov do etažne višine K+P+3.

Predhodno je bila pobuda strokovno preverjena, v sklopu preveritve pa je bilo s študijo osenčenja preverjeno tudi ali bo za vse objekte (obstoječe in novo predvidene) zagotovljeno minimalno trajanje osenčenja, ki ga določa sanitarno-higienski normativ (JUS UC.960 za naravno in umetno osvetlitev).

Ker je bilo v času javne razgrnitve podanih več pripomb glede višine objektov na območju F11 in posledično glede senc, ki bi jih predvidena gradnja povzročala, se pripomba lastnikov obstoječih stanovanjskih objektov, upošteva in se jim s tem zagotovi pogoje bivanja, ki bodo čim bolj ekvivalentni obstoječim.

Etažna višina objektov v F11 se torej omeji na največ K+P+2, zaradi prestavitve avtobusne postaje (Pripomba št. 7) pa se poveča tudi odmik objektov od Savinjske ceste.

Zaradi prestavitve avtobusne postaje je na območju F11 potrebna manjša sprememba zasnove predvidene pozidave, namesto osmih objektov je sedaj predvidenih le šest objektov, le ti pa imajo večje tlorisne gabarite.

**Stališče k 2):**

Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev k 2):**

Pogoj za realizacijo predvidene stanovanjske soseske Žalec zahod je med drugim tudi rekonstrukcija obstoječe Savinjske ceste. Ker gre za glavno prometno os, ki prečka območje v smeri vzhod – zahod in po kateri bo potekal večji del prometa preko tega območja, je prav, da se na njej predvidi ustrezne profile vozišča kot tudi kolesarskih stez in hodnikov za pešce.

Predvideni zeleni pas ob Savinjski cesti predstavlja ločnico med hitrejšim motornim prometom ter počasnejšim kolesarskim in peš prometom, hkrati pa s predvideno drevoredno zazelenitvijo predstavlja tudi vizualno bariero med prometnico in vrtovi stanovanjskih objektov.

Kljub temu, se zaradi želje lastnikov nepremičnin severno od Savinjske ceste pripomba upošteva in se opusti predvideni zeleni pas, na severni strani Savinjske ceste, na odseku med Gotoveljsko cesto in cesto os – G.

Iz priložene grafične priloge je razvidno, da za realizacijo rekonstrukcije Savinjske ceste (na tem odseku brez zelenega pasu) poseg na zemljišče parc. št. 254/1 k.o. Gotovlje ni predviden, predviden je le poseg v obsegu ca. 13 m<sup>2</sup> za realizacijo križišča KA4 (Savinjska cesta in cesta os – G).

**Grafična ponazoritev k pripombi se nahaja v prilogi stališč - Priloga 4, 5, 6, 7 in 8**

|   |
|---|
| <b>6. Kopušar Danijel, Kopušar Rihard, Miladič Danica, Savinjska cesta 88 in 90, Žalec</b><br>(dopis prejet dne 26.02.2009) |
|---|

*Na osnovi razgrnitve ter ogleda razgrnjenega prostorskega načrta OPPN Žalec zahod stanovaci Savinske ulice št. 88 in 90 dajemo ugovor na izgradnjo večjega stanovanjskega bloka v neposredni bližini naših stanovanjskih hiš.*

1)

V največji meri gre za planirano izgradnjo bloka nasproti hiš Savinjska 88, 90 in 92 ki je po naših informacijah 4 nadstropen. V tem primeru nam gre za občutno zasenčenje ter zmanjšanje sončnega obzorja kar nam zmanjšuje kvaliteto bivanja in življenja v kar smo upravičeni. Zato predlagamo v kolikor se želi zgraditi blokovska zgradba - naslednje variante:

- a) Zmanjšanje njene višine do meje da nam ne zakriva sončne svetlobe.
- b) Zamenjava planiranih višin zgradbe tako da so nižji objekti ob cesti večji pa proti jugo proti železnici.
- c) Ali ustrezen odmak objekta od Savinjske ceste (morda kakšna zamenjava parkirišč ali drugo).

2)

V drugem primeru gre za širino planirane infrastrukture ob obstoječi cesti, katera realizacija posega na naše zemljišče. Gre za širino zelenice 1,5 m kolesarska pot širine 1m in pešpot širine 1,6 m. Torej to je od sredinske črte ceste 7,1 m kar posega 1,3 m v našo funkcionalno zemljišče, katero je ob naši hiši nujno potreben za normalno bivanje. Zato svojega zemljišča ne želimo nikakor nameniti tej realizaciji. Kljub pozitivnosti po zelenih površinah predlagamo da se ukine zeleni pas saj na tem območju. Ne nasprotujemo pa pločniku in kolesarski stezi ki ne poseže na naše območje.

Predloge in naše nasprotovanje dajemo v zakonitem roku in vas prosimo da jih ustrezno rešite pri nadaljevanju sprejemanja prostorskega načrta.

### **Stališče k 1):**

Pripomba se upošteva.

### **Obrazložitev k 1):**

Glej Stališče k 1) k pripombi št. 5.

### **Stališče k 2):**

Pripomba se upošteva.

### **Obrazložitev k 2):**

Pogoj za realizacijo predvidene stanovanjske soseske Žalec zahod je med drugim tudi rekonstrukcija obstoječe Savinjske ceste. Ker gre za glavno prometno os, ki prečka območje v smeri vzhod – zahod in po kateri bo potekal večji del prometa preko tega območja, je prav, da se na njej predvidi ustrezne profile vozišča kot tudi kolesarskih stez in hodnikov za pešce.

Predvideni zeleni pas ob Savinjski cesti predstavlja ločnico med hitrejšim motornim prometom ter počasnejšim kolesarskim in peš prometom, hkrati pa s predvideno drevoredno zazelenitvijo predstavlja tudi vizualno bariero med prometnico in vrtovi stanovanjskih objektov.

Kljub temu, se zaradi želje lastnikov nepremičnin severno od Savinjske ceste pripomba upošteva in se opusti predvideni zeleni pas, na severni strani Savinjske ceste, na odseku med Gotoveljsko cesto in cesto os – G.

Iz priložene grafične priloge je razvidno, da za realizacijo rekonstrukcije Savinjske ceste (na tem odseku brez zelenega pasu) poseg na zemljišči parc. št. \*363 in 254/5, k.o. Gotovlje, ni predviden.

**Grafična ponazoritev k pripombi se nahajav prilogi stališč - Priloga 4, 5, 6, 7 in 8**

## **7. Lončarek Rastislav, Lepa ulica 8, Sempeter**

(dopis prejet dne 27.02.2009)

### **PRIPOMBA:**

Spodaj podpisani Rastislav Lončarek, kot samostojni podjetnik posameznik na predvidenem območju soseske F10 že izvajam poslovno dejavnost (mirna in okolju neškodljiva dejavnost – vrtarija), katero imam namen na tem območju nadaljevati tudi v bodoče.

Mojo nadaljnje poslovanje pa poleg negotovih razmer na trgu močno ogroža tudi predlog OPPN ŽALEC ZAHOD, predvsem zaradi naslednjih razlogov:

- 1) v predlogu se za vzhodni del soseske F11 enormno znižuje osvetljenost in trajanje sončnega obsevanja (višina gabarita objektov v etažnosti P+3 je predvidena na 14,5m), čim daljše trajanje sončnega obsevanja in čim večja osvetljenost pa je za dejavnost, ki jo izvajam, bistvenega pomena,
- 2) servisna cesta, ki meji F10 in F11 je preblizu vrtarije oziroma poteka kar na mojih zemljiščih, kar pa pomeni onemogočeno možnost dostopa strank do vrtarije in torej izgubo strank ter prihodka,
- 3) na delu F11 so predvidene kletne etaže s parkirišči, to pa bo pomenilo porušenje nivoja smeri podtalnice, kar bo posledično pomenilo nedostopnost do virov podtalnice, to pa je nedopustno,
- 4) opremljanje vseh funkcionalnih enot s primerno infrastrukturo (predvsem cesta; širina je predvidena na 14,2 m (vozišče+zelenica+kolesarska+hodnik za pešce, avtobusna postaja) pomeni poseganje vsaj 4, 10

*m globoko na moja zemljišča, kar bi pomenilo poseg ravno na tistem delu mojih zemljišč, kjer so sedaj urejena parkirišča za stranke, ki bi bila tako s sprejemom OPPN izničena,*

- 5) večina vodov celotne infrastrukture bo potekala vzdolž Savinjske ceste po mojih zemljiščih, kar bo zahtevalo odstranitev vseh objektov, ki so nujno potrebni za izvajanje dejavnosti, saj mora biti za potrebe vzdrževanja infrastrukture omogočen prost dostop; izgube velikega dela uporabnega zemljišča in objektov pa pomeni konec izvajanja dejavnosti,*
- 6) v zvezi s cesto s S-nega dela, cesto z V-nega dela, cesto z J-nega dela, kar predvideva tudi dvosmerno kolesarska pot, zaščitno protihrupna ograja ob železnici in servisno cesto na naši novi Z-ni meji, poudarjam, da to glede na obstoječe lastništvo in meje v naravi enostavno ni mogoče, saj za to ni dovolj prostora.*
- 7) pri Savinjski cesti bo problem tudi ko se bo izvajalo niveliranje višine samega cestišča – spet bomo dobili vso meteorno vodo na vrtnarijo; obstoječe zemljišče je že zdaj precej pod nivojem ceste*
- 8) prav tako so za potrebe moje dejavnosti neustrezni pogoji, ki so postavljeni za odmaknjenost objektov in parkirišč od roba asfalta, in sicer 5 m; v tem primeru za potrebe moje dejavnosti ni več mogoče uporabljati parkirišča, ki je namenjeno za potrebe moje dejavnosti, še posebej v kolikor bi bile postavljene tudi ovire, kot so predvidene.*

*Ob upoštevanju zgoraj navedenega je jasno, da predlog OPPN v ničemer ne izhaja iz obstoječega stanja, ki bi ga lahko z ustreznim predlogom primerno nadgradili, tako pa predlagano stanje popolnoma spreminja obstoječe stanje in v celoti izključuje izvajanje kakršnekoli dejavnosti. Popolnoma nesprejemljivo je tudi predvideno stanje objektov in infrastrukture, ki pomeni praktično razkosanje in razvrednotenje mojih zemljišč, saj bi po predlaganem stanju na mojih zemljiščih potekala vsa infrastruktura in sploh ni niti teoretičnih možnosti za izkoriščanje mojega zemljišča za nadaljevanje dejavnosti oziroma tudi za stanovanjske namene. Poleg tega za vso komunalno in drugo infrastrukturo, ki se predvideva in glede na predvidene odmike od cest oziroma objektov enostavno ne ostane nič prostora za potrebe moje dejavnosti.*

*Takšen predlog pa je poleg že zgoraj navedenih konkretnih priporočil tudi v celoti vsebinsko nesprejemljiv.*

#### **PREDLOGI SPREMEMB:**

- 9) namesto stanovanjskih blokov se postavijo enodružinske hiše, zmanjša se tudi število le teh (sporna je predvsem višina večstanovanjskih objektov)*
- 10) Savinjska cesta naj se širi proti S, kjer je dovolj prostora za ureditev tudi kolesarske steze oz. se le ta premakne na povsem drugo lokacijo*
- 11) avtobusno postajališče se premakne na drugo lokacijo .*

#### **Stališče k 1) in 9):**

Pripomba se upošteva.

#### **Obrazložitev k 1):**

Glej Stališče k 1) k pripombi št. 5.

#### **Stališče k 2):**

Pripomba se ne upošteva.

#### **Obrazložitev k 2):**

Območje, za katerega bo izdelan OPPN, je v prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec (Ur. list RS, št. 21/90, 34/92, 69/93, 7/94, 11/94, 20/94, 76/94, 77/94, 13/96, 35/96, 43/96, 72/97, 7/98, 17/99, 28/99, 37/99, 98/00 in 94/02) opredeljeno kot obstoječe poselitveno območje v okviru ureditvenega območja naselja Žalec.

S programskimi zasnovami P18 (Ur. list RS, št. 94/2002) je bilo obravnavano območje namenjeno stanovanjski gradnji v obliki enostanovanjske in več stanovanjske gradnje, gradnji oskrbovanih stanovanj, gradnji poslovno trgovskega centra, poslovnim in mimnim dejavnostim, prometnim in zelenim površinam.

Predvidena rešitev dopolnjenega osnutka, ki na zemljiščih parc. št. 1344/1 in 1345/2, k.o. Žalec, predvideva gradnjo stanovanjskih objektov, je skladna z Strokovno podlago - Urbanistično arhitektonske ureditve območja Žalec zahod (varianata 4), ki jo je izdelal Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. CELJE, decembra 2006 in ki je bila pripravljavcu OPPN s strani občine podana kot osnova za izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN.

Za realizacijo predvidene stanovanjske gradnje na tem območju je nujno potrebna tudi izgradnja potrebne komunalne infrastrukture, vključno z ureditvijo dostopov do novo predvidenih zemljišč.

Skladno z določili predvidenega OPPN bo območje, na katerem se nahaja obstoječa vrtnarija namenjena stanovanjski gradnji, servisna cesta os – H (z vsemi predvidenimi komunalnimi vodi), ki je predvidena med F10 in F11 pa bo služila dostopu do stanovanjskih objektov, ki so predvideni znotraj teh dveh funkcionalnih enot.



Ker obstoječa parcelacija ne omogoča predvidene ureditve, bo za izvedbo le-te potrebna tudi nova parcelacija zemljišč.

**Stališče k 3):**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev k 3):**

Po podatkih Hidro-geološkega poročila (izdelal Geosvet Celje, d.o.o., maja 2008) je generalna smer podtalnice iz severozahoda proti jugozahodu, torej gradnja kleti v F11 (vzhodno od vrtnarije) ne more onemogočiti dostopa do virov podtalnice.

Poleg tega je skladno z namembnostjo območja, na zemljiščih kjer se nahaja obstoječa vrtnarija predvidena gradnja stanovanjskih objektov, za realizacijo te gradnje pa bo predhodno potrebno zgraditi tudi komunalno infrastrukturo (vključno z cesto os – H) kar onemogoča obstoj vrtnarije na tem mestu.

**Stališče k 4), 5) in 10):**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev k 4), 5) in 10):**

Pogoj za realizacijo predvidene stanovanjske soseske Žalec zahod je med drugim tudi rekonstrukcija obstoječe Savinjske ceste. Ker gre za glavno prometno os, ki prečka območje v smeri vzhod – zahod in po kateri bo potekal večji del prometa preko tega območja, je prav, da se na njej predvidi ustrezne profile vozišča kot tudi kolesarskih stez in hodnikov za pešce.

Osi obstoječe Savinjske ceste ni možno prestaviti proti severu, saj se tako na severnem kot na južnem robu ceste nahajajo obstoječi objekti, prestavitev osi le na posameznih odsekih pa ni sprejemljiva.

V primeru, da bi se cesta širila le na eni strani, bi prišlo do večjih posegov na privatna zemljišča le na eni strani, poleg tega pa v tem primeru os ceste ne bi bila usklajena z pozicijo obstoječih priključkov Savinjske ceste (na državno in Gotoveljsko cesto).

Predvideni zeleni pas ob Savinjski cesti predstavlja ločnico med hitrejšim motornim prometom ter počasnejšim kolesarskim in peš prometom, hkrati pa s predvideno drevoredno zazelenitvijo predstavlja tudi vizualno bariero med prometnico in vrtovi stanovanjskih objektov.

Iz priložene grafične priloge je tudi razvidno, da za realizacijo rekonstrukcije Savinjske ceste, ob upoštevanju predloga, da se avtobusna postaja prestavi na območje F11, poseg na zemljišče parc. št. \*381, k.o. Žalec, na katerem se nahaja obstoječ stanovanjski objekt, ni predvideno.

Tudi infrastrukturni vodi vzdolž Savinjske ceste so predvideni na zemljišču 1943/1 k.o. Žalec in ne na zemljiščih 1344/1, 1345/2 in \*381, kot je navedeno v pripombi.

**Stališče k 6):**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev k 6):**

Izvedba predvidene stanovanjske soseske glede na obstoječo parcelacijo in trenutno lastniško stanje ni možna, za njeno realizacijo bo predhodno potrebno izvesti novo parcelacijo oz. komasacijo zemljišč na tem območju, ki bo omogočala izvedbo predvidenih ureditev.

**Stališče k 7):**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev k 7):**

Za zbiranje padavinskih vod z internih cest znotraj območja OPPN (tudi za rekonstrukcijo Savinjske ceste) je predviden nov razvod meteorne kanalizacije z iztokom v ponikovalnice.

Lokacije predvidenih ponikovalnic so predvidene v cestnem telesu (največkrat v zelenem pasu, zelenici krožišča, v pločniku in pod javnimi parkirišči), označene so s krogci na koncu meteornih kanalov in so prikazane na karti št. 3.2. *Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.*

**Stališče k 8):**

Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev k 8):**

Zahteva, da morajo biti parkirišča od roba asfalta odmaknjena minimalno 5 m, se nanaša na odmik od regionalne ceste in izhaja iz smernic upravljavca te ceste. Zemljišči parc. št. 1344/1 in 1345/2, k.o. Žalec, se ne nahajata v varovalnem pasu regionalne ceste.

**Stališče k 11):**

Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev k 11):**

Zaradi zmanjšanja velikosti posega na zemljišče, na katerem se nahaja obstoječ stanovanjski objekt, se avtobusna postaja, na južni strani Savinjske ceste pomakne proti vzhodu, na območje funkcionalne enote F11.

**Grafična ponazoritev k pripombi se nahaja v prilogi stališč - Priloga 9, 10 in 11**

**B) PRIPOMBE IZ KNJIGE PRIPOMB MS ŽALEC****8. Kopija iz knjige pripomb, ki se je nahajala na MS Žalec (stran 1)**

Obe navedeni pripombi (glede rešitve odvajanja odpadnih vod iz območja in glede trase VN daljnovoda, ki prečka območje) sta bili podani tudi pisno, odgovora sta navedena v točki 2, v sklopu pripomb podanih po pošti.

**C) VPRAŠANJA Z JAVNE OBRAVNAVE**

Večina odgovorov na vprašanja in pripombe, ki so bile podane na javni obravnavi je navedenih v sklopu pripomb podanih po pošti (kar nekaj krajanov je pripombe podane na javni obravnavi posredovalo tudi v pisni obliki), na nekaj vprašanj in pripomb je bil podan odgovor že na javni obravnavi (zapisano v zapisniku javne obravnave), na naslednje vprašanje pa je odgovor naveden v nadaljevanju tega teksta.

**9. Berglez Uroš**

(vprašanje z javne obravnave z dne 11.02.2009)

**VPRAŠANJE:**

- *sprašuje, na kateri koti so predvideni objekti in pripadajoče ureditve,*
- *njegov objekt in zunanja ureditev ležita nižje od kote cest in ostalega območja OPPN*

**Odgovor:**

Kote pritličij objektov so za objekte, ki niso podkleteni oz. imajo v celoti vkopano kletno etažo, lahko največ 0,3 m nad koto terena pri vhodu, za objekte, ki imajo delno vkopano klet (F5 in lahko tudi F1 in F2) pa največ 1,5 m nad koto terena pri vhodu, pri čemer morajo biti kote zunanjih ureditev in uvozov prilagojene niveleti dostopnih cest.

Iz Hidro-geološkega poročila, ki ga je izdelal Geo Svet Celje d.o.o. izhaja, da je izvedba ponikovalnic na obravnavanem območju možna, vendar je zaradi slabo prepustnih vezljivih zemljin, pri izkopih za ponikovalnice obvezen nadzor geologa, ki mora na podlagi dejanskega stanja določiti globino le-teh. Za zbiranje padavinskih vod z internih cest pa je predviden nov razvod meteorne kanalizacije z iztokom v ponikovalnico, pri čemer padavinske vode iz gradbenih parcel objektov ne smejo odtekat na javne površine, ampak se morajo odvajati v ponikovalnice, zgrajene na gradbenih parcelah posameznih objektov.

Stališča pripravila:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Protim Ržišnik Perc d.o.o.