



OBČINA ŽALEC

ODGOVORI NA PRIPOMBE IN PREDLOGE

PODANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE TER JAVNE OBRAVNAVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
za OBMOČJE EUP LO 4/3
POSLOVNA CONA ARNOVSKI GOZD III

11.3.2019

I. UVODNA POJASNILA

Javna razgrnitev **Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za EUP LO 4/3, poslovna cona Arnovski gozd III** je potekala na podlagi javnega naznanila župana občine Žalec št. 350-03-0011/2015 z dne 3. januar 2019.

Občina Žalec je z javnim naznanilom obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta poslovne cone Arnovski gozd III (OPPN PCAG III) za EUP z oznako LO 4/3, na Ložnici pri Žalcu.

Javna razgrnitev je poteka od 18. januarja do 18. februarja 2019:

- v prostorih Občine Žalec, ul. Savinjske čete 5, soba št. 53,
- v prostorih Mestne skupnosti Žalec, ul. Savinjske čete 4.

V času javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava, dne 6. 2. 2019 ob 16. uri, v sejni sobi Občine Žalec.

V času javne razgrnitve in javne obravnave 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. V nadaljevanju so zbrane pripombe ter podano stališče do vsake pripombe.

Sprejeta stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve bodo posredovana vsem pripombodajalcem in bodo objavljena na spletnih straneh občine.

Predlagatelji pripomb so podani z imenom in priimkom oziroma nazivom ter krajem bivanja. Pripombe so povzete, original pripomb je v spisu občine. Zapisnik javne obravnave in stališča do pripomb iz javne obravnave je pripravila občina in so v prilogi.

II. SEZNAM PREJETIH PRIPOMB

1. SPLOŠNE PRIPOMBE	3
2. DRAGO PIRH	3
3. Odvetnik GREGOR GERŽELJ	4
4. ROMAN JUG	9

1. SPLOŠNE PRIPOMBE

Pripomba 1.1

- glede površin jih je zanimalo, kdo bo zemljišča odkupoval,
- na kakšen način se bodo zaokroževale gradbene parcele,
- kolikšen del zemljišča bo potrebno nameniti za javno infrastrukturo,
- glede višine gradbenih stroškov oz. predvidenih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo,
- o vrednosti pričakovane cene za prodajo zemljišča na m²,
- glede odkupovanje parcel prek konzorcija, ki bi se ustanovil,
- glede možnosti združitve več gradbenih parcel ali delitve na manjše,
- glede različnih višinskih kot uvozov,
- glede pridobitve evropskih sredstev,
- o terminskem planu in načinu izvedbe komasacije (podelitev stavbne pravice, pogodbeno komasacija, po uradni dolžnosti),
- glede statusa parcel (vsa zemljišča imajo status stavbnih zemljišč in so enakovredna),
- glede dovoljenja, da lastnik zemljišča gradi na lastnem zemljišču (stvar strokovne presoje).

Stališče 1.1

Odgovore na pripombe je podala ga. Razboršek Rehar na javni obravnavi dne 6. februarja 2019.

2. D. P.

Pripomba 2.1

- a) G. Drago Pirh, lastnik zemljišč in poslovnega objekta na jugozahodnem vogalu obravnavanega območja, sprašuje, zakaj so njihova zemljišča, ki so že pozidana, vključena v OPPN in želi, da se to območje iz OPPN izloči! Njegov kompleks že ima gradbeno dovoljenje. Meni, da bo za njih neugodnejše, kot pa stari OPPN. Nasprotuje vključitvi njegovih parcel v novi OPPN. Tam so dobili dovoljenje za druge dejavnosti, zdaj so zapisani pogoji za centralne dejavnosti. Glavne dejavnosti njihovega podjetja so z OPPN omejene, zakaj je to potrebno?

G. Pirh pripomni, da imajo uporabno dovoljenje, da imajo opravljen tehnični pregled, zato prosi, da se ga izloči iz te cone. Dolgo se je boril, da je prišel iz stanovanjskega okolja ven in da je prišel v industrijsko cono, zakaj bi se njegovo območje sploh obravnavalo.

- b) Podal je pripombo. Njihova dejavnost ne bo in ne sme biti ovirana. Določene parcele se ne smejo deliti. Občina je z investitorji imela sestanek in se čudi, da ga niso povabili. Že več kot 10 let se trudi, da bi razširil svojo dejavnost, ampak nikakor ne more do tega priti. V obstoječem območju bi se želeli stabilizirati in razširiti v načrtovano cono. Neuradno je slišal, kdo bo na teh parcelah gradil, zato meni, da mora imeti tudi on enako pravico do širitve.

Stališče 2.1

a) **Pripomba se ne upošteva.**

Zemljiške parcele pripombodajalca so umeščene znotraj enote urejanja prostora EUP LO 4/3, ki jo opredeljuje Občinski prostorski načrt občine Žalec (v nadaljevanju OPN, Uradni list RS, št. 64/13, 91/13 – popr. 92/13). Za to enoto urejanja prostora, OPN določa izdelavo prostorskega izvedbenega akta to je občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

OPPN obravnava celotno območje enote urejanja prostora EUP LO 4/3, zato so vključena tudi pozidana zemljišča v lasti pripombo dajalca. Namenska raba teh zemljišč je povzeta po OPN OŽ in se z OPPN ne spreminja.

V Odlok se dopiše določilo, da na parcelah št. 276 in 265/1 k.o. Žalec ostanejo v veljavi vse pridobljene pravice iz upravnih dovoljenj.

b) D.P. je za objekte, ki so zgrajeni na parcelah 276 in 265/1 k.o. Žalec, pridobil uporabno dovoljenje št. 35102-001/95-0103/ŠD z dne 24. 10. 1997 in sicer za avtocenter (trgovino z avtoličarskim in avtokleparskim materialom, avtoličarsko in avtokleparsko delavnico, ročno pralnico avtomobilov). OPPN obravnava celotno območje enote urejanja prostora EUP LO 4/3, zato so vključena tudi pozidana zemljišča v lasti pripombo dajalca. Namenska raba teh zemljišč je kot smo že omenili povzeta po OPN OŽ in se z OPPN ne spreminja. Vse pravice, pridobljene z izdanim uporabnim dovoljenjem se ohranijo in v te pravice niti OPN niti OPPN ne posegata zato dejavnost, ki jo pripombo dajalec opravlja na noben način ne bo ovirana.

Glede širitve svoje dejavnosti na nezazidana zemljišča, v okviru nove poslovne cone pa ima D.P. popolnoma enake možnosti, kot katera koli druga pravna ali fizična oseba, ki bo želela prosta zemljišča odkupiti od sedanjih lastnikov. Vsekakor pa bo pripadajoča površina zemljišč na območju predvidenega OPPN, katerih lastnik je že D.P. zagotovo pripojena k območju na katerem opravlja dejavnost, je v njegovi lasti.

Občina je resnično imela sestanek s potencialnimi investitorji, toda ta sestanek je bil namenjen tistim investitorjem, ki so se na občino obračali z vprašanjem po morebitnih prostih površinah za gradnjo poslovno proizvodnih objektov na območju občine Žalec. S potencialnimi investitorji je občina želela preveriti le kakšne so njihove potrebe glede površin, ki bi jih potrebovali. Pridobljene podatke smo uporabili kot pomoč pri zasnovi območja. Večina investitorjev s katerimi se je občina pogovarjala, išče primerna zemljišča za gradnjo tudi na drugih lokacijah tako v naši kot tudi drugih občinah.

PRIPOMBE, PREJETE PO POŠTI

3. Odvetnik GREGOR GERŽELJ

Pripomba 3.1.

Glede območja, kjer Stranka Pirh že opravlja dejavnost - parc. št. 276 in 265/1:

- a) Stranka Pirh je s presenečenjem ugotovila, da sta v osnutku OPPN zajeti tudi njeni nepremičnin s parc. št. 276 in 265/1. Na teh dveh parcelah ima namreč že zgrajena dva poslovna objekta, proizvodni in trgovski objekt ter pisarniški objekt. Za oba objekta ima gradbeno in uporabno dovoljenje. Objekta sta bila zgrajena leta 1996 ob upoštevanju takratnih pogojev, navedenih v gradbenem dovoljenju.
- b) V osnutku OPPN pa sta prej navedeni parceli Stranke Pirh predstavljeni kot del enote GP 10, s tem da je na severni strani v to enoto zajeta še površina 3.570 m² nepozidanega zemljišča, ter na vzhodni strani še del sedanje parc. št. 277, in sicer do predvidene ceste P2. Ker je ta enota predstavljena kot del OPPN, veljajo zanjo določene omejitve in pogoji. Okrog objekta na parc. št. 276 je vrisana gradbena meja stavbe, ki na južni strani poteka po južnem robu proizvodnega objekta. To bi pomenilo, da južno od tega objekta ni mogoča nobena pozidava. Že od vsega začetka gradnje proizvodnega objekta nameravam južno od tega objekta zgraditi oz. razširiti obstoječi proizvodni objekt. Pisarniški objekt, ki stoji južno od objekta na parc. št. 276, pa stoji v celoti izven gradbene meje stavbe. Sedanji OPPN pomeni za Stranko Pirh to, da na svojem zemljišču ne bi mogla več razvijati in širiti svoje dejavnosti.
- c) Predlagani OPPN navaja še druge pogoje in omejitve, ki so bolj omejujoči, kot v obstoječem gradbenem dovoljenju, in sicer predvsem:
 - dopustne dejavnosti omejujejo, deloma pa celo onemogočajo sedanjo dejavnost Stranke Pirh, predvsem ji je onemogočena obrtno-servisna dejavnost, ki jo sedaj tudi izvaja (2. odstavek 7. člena osnutka OPPN); Na območju južnega dela Gp-10, kjer Stranka Pirh že opravlja svojo dejavnost, je dopustna dejavnost zožana in bistveno bolj omejena kot na ostalem območju osnutka OPPN, in sicer je na temu delu dopustna le: trgovina ter storitvene dejavnosti, promet in skladiščenje, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, rekreacijske in športne dejavnosti v južnem delu območja, medtem ko je na ostalem območju OPPN dopustna: proizvodna, obrtno-servisna, logistična, skladiščna, trgovska ter druge poslovne dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami Na ta način se Stranki Pirh na diskriminatoren način omejuje opravljanje določenih dejavnosti, tudi dejavnosti, ki jih že sedaj opravlja.
 - pozidanost gradbene parcele bi bila največ 70% (7. odstavek 12. člena osnutka odloka OPPN), kar glede na gradbeno mejo stavbe ni mogoče;

- odmik od parcelne meje mora biti najmanj 5,0m, odmik stavb od cest celo najmanj 10m, grafični del OPPN pa lahko določa celo večje odmike (7. odstavek 12. člena in 1. odstavek 15. člena osnutka odloka OPPN);

- OPPN navaja pogoje za komunalne vode (od 19. do 24. člena osnutka odloka OPPN) Stranka Pirh je pri gradnji svojega proizvodnega kompleksa morala sama izvesti kanalizacijo, elektrovod in trafo postajo.

- omejitev višine na največ 10m v enoti Gp-10 in Gp-11, medtem ko je drugod dopustna višina 12m (4. odstavek 12. člena osnutka odloka OPPN).

Po gradbenem dovoljenju oz. prostorskih planih, po katerih je bilo izdano gradbeno dovoljenje za objekte, ki že stojijo, takšnih omejitev ni bilo, zato predstavljajo te omejitve nedopusten poseg v pridobljene pravice.

- d) Sprejetje predlaganega OPPN bi za Stranko Pirh pomenilo nepričakovan bistven poseg v njeno lastnino in zmanjšanje vrednosti par. št. 276 in 265/1. Šlo bi za nedopusten poseg v njene človekove pravice in temeljne svoboščine po Ustavi RS, in sicer po določbah 14. člena (enakost pred zakonom), 22. člena (enako varstvo pravic), 33. člena (pravica do zasebne lastnine), 67. člena (varstvo lastnine), 71. člena (varstvo zemljišč) in 74. člena (svobodna gospodarska pobuda). Če bo obveljal predlagani OPPN, bo stranka morala prevzeti tudi del stroškov komunalnih vodov, čeprav ima to področje urejeno v skladu s takratnim gradbenim dovoljenjem.

Iz dokumentacije ni razvidno, na kakšni osnovi je občina vključila parc. št. 276 in 265/1, kjer ima Stranka Pirh že postavljene objekte, v osnutek OPPN. Ti parceli bi morali izločiti iz OPPN, podobno kot ste izločili kompleks Juteksa. Če bi mejo območja OPPN pomaknili na severno mejo parc. št. 265/1, to ne bi prav nič vplivalo na zasnovo OPPN, Stranka Pirh pa bi ohranila pravice, ki jih je imela do sedaj.

Zato Stranka Pirh zahteva, da se njeni dve parc. št. 276 in 265/1 izločita iz OPPN. V nasprotnem primeru bo prisiljena poiskati sodno varstvo. Od te zahteve pod nobenim pogojem ne bo odstopila.

Stališče 3.1

- a) **Pripomba se ne upošteva.** Stališče kot 2.1. a).
- b) **Pripomba se delno upošteva.** Zemljišči s parcelno številko 276 in 265/1 sta del obstoječe gradbene parcele Gp-P in nista del gradbene parcele Gp-10. Grafične priloge se popravijo tako, da bo to jasno razvidno. Pogoji in omejitve so opredeljeni glede na koncept zasnove in pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora. Zasnova OPPN omogoča širjenje obstoječega objekta proti vzhodu in zahodu od obstoječe stavbe. Gradbena meja se razširi proti jugu z odmikom 7m od cestnega telesa lokalne ceste LC 490 641. Pozidanost parcele se uskladi z določilom odloka OPN glede faktorja pozidanosti. Razširitve so možne, ob upoštevanju sedmega odstavka 17. člena Odloka, ki predpisuje, da se na vsaki gradbeni parceli zagotovi manipulacija, parkiranje in obračanje vozil za potrebe stavb ali dejavnosti.
- c) **Pripomba se delno upošteva.** V Odlok se dopiše določilo, da na parcelah št. 276 in 265/1 k.o. Žalec ostanejo v veljavi vse pridobljene pravice iz upravnih dovoljenj. V drugi odstavku 7. člena Odloka se med dopustne dejavnosti dopiše tudi obrtno-servisna dejavnost. Pozidanost obstoječe gradbene parcele Gp-P je 34%. Odmiki od parcelnih mej in cest so opredeljeni glede na koncept zasnove in pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora. Prav tako so višinski gabariti predvidenih stavb prilagojeni danostim prostora in osnovnemu konceptu zazidave, ki predvideva prehajanje iz višjih gabaritov proti nižjim v kontaktu s stanovanjsko pozidavo. V pridobljene pravice, ki izhajajo iz pridobljenega gradbenega dovoljenja, prostorski akt ne posega.
- d) **Pripomba se ne upošteva.** Stališče kot 2.1. a).

Pripomba 3.2

Glede pridobitve dodatnih površin za dejavnost Stranke Pirh: Gp-10 in Gp-8

- a) Stranka Pirh že več let poskuša pridobiti dodatne površine za svojo dejavnost. Na Občino Žalec je naslovila že zelo veliko dopisov (po potrebi bodo predloženi), vendar je vseskozi dobivala odgovor, da se bo o tem mogoče dogovoriti, ko bo sprejet nov OPPN. Če stranka prav razume, je občina v tem osnutku OPPN enoto Gp-10 določila tako, da so območje strankinih parc. št. 265/1 in 276 na severni strani razširili še za površino 3.570 m², dodatno pa še za določeno neznano površino vzhodno od

prej navedenih parcel Stranke Pirh. Ta dodatni severni del enote Gp-10 v površini 3.570m² (v nadaljevanju: Severni del Gp-10) bi imel dostop iz južne strani preko strankine parcele št. 265/1. To je zopet nedopusten poseg v lastninsko pravico Stranke Pirh. Nikjer ni določeno, da bo kupec tega dela Stranka Pirh. Če te površine ne bo kupila, bo ta površina ostala brez dostopa, saj v takem primeru Stranka Pirh ne bo dovolila dostopa preko svojih nepremičnin. Iz Gp-10 je treba izločiti parc. št. 265/1 in 276 ter preostalemu delu določiti nov dostop iz vzhodne strani, in sicer iz ceste P2.

- b) Iz celotnega gradiva izhaja tudi neskladnost podatkov glede Gp-10. Iz Arhitektonske ureditvene situacije (list št. 4 grafičnega dela), kjer je navedena površina 3.570m² enote Gp-10, izhaja, kot da se ta površina nanaša na severni del te enote, torej severno od parc. št. 276. Iz Geodetske kotirane situacije z načrtom parcelacije (list št. 6 grafičnega dela) pa iz Profila 13 izhaja, da naj bi enota Gp-10 zajemala tudi parceli št. 265/1 in 276. Iz Priloge 5 - Obrazložitev in utemeljitev OPPN, točke 6.2 Zasnova in oblikovanje objektov pa izhaja, da naj bi celotna površina gradbene parcele 10 (Gp10) znašala 3.570m² (19. stran osnutka OPPN - gradivo, ki je dostopno na Občini Žalec). Torej naj bi Gp-10, ki zajema parac. št. 265/1, 276, del parc. št. 277 (med parc. št. 265/1 in novo cesto P2) ter Severni del Gp-10, znašala skupaj 3.570m², kar pa ne more držati, saj samo parc. št. 265/1 in 276 skupaj merita 5.131m² (3.642m² + 1.489m²). To neskladje je treba odpraviti.
- c) V legendi Arhitektonske ureditvene situacije (list št. 4 grafičnega dela) ni navedeno, kaj pomeni neprekinjena modra črta, ki poteka po meji med parc. št. 265/1 in Severnim delom Gp-10.
- d) Iz zasnove osnutka OPPN je mogoče razumeti, da naj bi bila površina teh 3.570 m² namenjena Stranki Pirh. Enota Gp-8 pa je oblikovana tako, kot da se že ve, kdo je potencialni kupec in kakšne so njegove potrebe, še posebej zato, ker je določeno, da se ta enota ne sme deliti, medtem ko se nekatere druge enote lahko delijo (1. odstavek 42. člena osnutka odloka OPPN). Stranka Pirh ima za potrebe svoje dejavnosti sedaj zgrajeno dislocirano skladišče in sicer južno od proizvodno trgovskega kompleksa na parc. 265/1 in 276. Zgrajeno je na površini, ki jo je bilo takrat pač mogoče pridobiti. Skladišče je že nekaj časa premajhno. Dodatne površine stranka išče predvsem za potrebe zgraditve novega skladišča. Stranka Pirh ima interes, da bi se širila na sosednja zemljišča od sedanjega sedeža na parc. št. 265/1 in 276, kar bi bilo ekonomsko in okoljevarstveno upravičeno. Površina v Severnem delu Gp-10 je s površino 3.570 m² bistveno premajhna. Stranka bi potrebovala vsaj še dodatnih 5.000 m². Zato predlaga, da se zanj predvidi že omenjenih 3.570 m² v Severnem delu Gp-10 in dodatno še vsaj 5.000 m² južnega dela enote Gp-8, t.j. cca 30 % enote Gp-8, ki naj se združi z Gp10. Gp-10 naj torej zajema le ta del brez parc. št. 265/1 in 276. Predvidi se tudi dostop iz ceste P2.
- Za enoto Gp-8 še vedno ostane površina cca 12.000 m², lahko pa se Gp-8 razširi proti severu in tako pridobi manjkajočo površino. V osnutku - varianti 2 iz 15. maja 2018 (se prilaga) namreč ni bila predvidena cesta J2. Če bi želeli, da cesta J2 ostane, pa lahko sedanji interesent za Gp-8 dobi Gp-9, ki je dovolj velika (23.219m²), mogoče pa jo je tudi razdeliti oz. zmanjšati in narediti še eno novo gradbeno parcelo, saj je delitev Gp-9 dopuščena.
- e) Stranka Pirh ima v enoti Gp-6, cesti J2 in enoti Gp-8 v lasti parcelo št. 270/1 v površini 3.056m². Sprejetemu OPPN naj bi sledila komasacija zemljišča (3. odstavek 42. člena osnutka odloka OPPN). Strank Pirh nima nič proti komasaciji, če bodo predhodno rešene druge njene zahteve in predlogi, ki so bili zgoraj navedeni. V kolikor pa bi ne bi prišlo do dogovora o zgoraj navedenih vprašanih, pa tudi v komasaciji ne bo mogla sodelovati.
- f) Stranka Pirh zahteva, da se njeni dve parc. št. 276 in 265/1, k.o. 996 Žalec izločita iz OPPN.
- g) Stranka Pirh predlaga, da se glede na prejšnjo zahtevo in torej izločitev parc. št. št. 276 in 265/1, k.o. 996 Žalec iz enote Gp-10, enota Gp-10, ki tako obsega severni del v površini 3.570m² in vzhodni del od parc. št. 265/1, katerega površina ni znana, poveča za vsaj 5.000m² južnega dela enote Gp-8 in se takšni novi enoti Gp-10 dodeli dovoz in dostop s ceste P2.

Stališče 3.2

- a) **Pripomba se upošteva.** Parcelni številki 265/1 in 276 k.o. Žalec nista del gradbene parcele Gp-10, ampak Gp-P, ki se jo naknadno opiše in grafično jasneje prikaže. Popravijo se grafične priloge tako,

da se gradbeni parceli Gp-10 priključi del parcele št. 277, tako bo gradbena parcela obsegala velikost 4.550 m². Doda se nov uvoz za gradbeno parcelo Gp-10 s ceste P2.

- b) **Pripomba se upošteva.** Stališče kot 3.2 a).
- c) **Pripomba se upošteva.** Zaradi prekrivanja prekinjenih modrih črt, ki označujejo gradbene parcele, je pri izrisu nastala neprekinjena modra črta, kar se popravi.
- d) **Pripomba se upošteva.** Gradbena parcela Gp-10 (obsega 4.550 m²) se poveča še za cca 4.000 m².
- e) **Večina pripomb je upoštevanih.**
- f) **Pripomba se ne upošteva.** Zemljiške parcele pripombodajalca so umeščene znotraj enote urejanja prostora EUP LO 4/3, ki jo opredeljuje Občinski prostorski načrt občine Žalec (v nadaljevanju OPN, Uradni list RS, št. 64/13, 91/13 – popr. 92/13). Za to enoto urejanja prostora OPN določa izdelavo prostorskega izvedbenega akta to je občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN). OPPN obravnava celotno območje enote urejanja prostora EUP LO 4/3, zato so vključena tudi pozidana zemljišča v lasti pripombodajalca.
- g) **Pripomba je delno upoštevana in se upošteva.** Parcelni številki 265/1 in 276 k.o. Žalec nista del gradbene parcele Gp-10, ampak Gp-P, ki se jo naknadno opiše in grafično jasneje prikaže. Gradbena parcela Gp-10 (severni in vzhodni del ob obstoječem objektu P) obsega (3.570 povečana za vzhodni dela tako znaša skupaj 4.550 m²). Investitor predlaga, da potrebuje še dodatnih 5.000 m², zato se meja med Gp-8 in Gp-10 spremeni. Gp-8 se zmanjša za cca 4.000 m².

Pripomba 3.3

Kršitve postopka:

Naslednje pripombe veljajo poleg vsebinskih pripomb, ki so zajete v prejšnji točki

Pooblaščenec odvetnik sem dne 15.2.2019 osebno vpogledal gradivo osnutka OPPN na sedežu Občine Žalec, pred tem pa tudi objavljeno gradivo na internetnih straneh Občine Žalec - www.zalec.si. Ugotovljene so bile naslednje kršitve postopka:

- a) Javnost na svetovnem spletu ni bila pravilno in pravočasno obveščena - Po določbi 2. odstavka 50. člena ZPNačrt v povezavi 60. členom ZPNačrt, ki se uporablja glede na določbo 3. odstavka 273. člena ZureP-21, bi morala občina z javnim naznanilom po svetovnem spletu obvestiti javnost, med drugim tudi:

- o načinu dajanja mnenj in pripomb ter o roku za njihovo posredovanje (3. točka 2. odstavka 50. člena ZPNačrt). Občina je na svetovnem spletu objavila javno naznanilo o javni razgrnitvi osnutka OPPN z novico, ki je bila objavljena dne 16.1.2019 (novica objavljena na strani: <http://www.zalec.si/slo/main.asp?id=586BD47E>; datum objave novice razviden iz prve strani: www.zalec.si). V tej novici ni objavljeno, da je mnenja in pripombe sploh mogoče dajati, na kakšen način, komu in do kdaj.

- o spletnem naslovu, kjer je objavljen načrt (osnutek OPPN), kadar je načrt elektronsko dostopen (1. točka 2. odstavka 50. člena ZPNačrt) Občina je na svetovnem spletu v novici iz prejšnje alineje objavila povezave le do delov osnutka OPPN, in sicer do osnutka besedila odloka, do grafičnega prikaza ureditvene situacije (list št. 4 - Arhitektonska ureditvena situacija) in do grafičnega prikaza komunalne situacije (list št. 5 - Situacija s prikazom gospodarske javne infrastrukture). Ni pa objavila celotnega projekta, ki ga je pod št. 14/18 izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje, čeprav se besedilo osnutka odloka sklicuje nanj (2. odstavek 1. člena osnutka odloka OPPN), prav tako se sklicuje na celoten grafični del OPPN in obvezne priloge (2. odstavek 2. člena osnutka odloka OPPN) in na karto št. 6 (41. člen osnutka odloka OPPN), ki prav tako niso bili oz. niso bili v celoti objavljeni na svetovnem spletu. Osnutek odloka torej ni bil v celoti objavljen, saj manjkajo listine, na katere se osnutek sklicuje.

Celotno gradivo je sicer dostopno na vpogled na sedežu Občine Žalec, vendar bi vso to celotno gradivo moralo biti dostopno tudi na svetovnem spletu, saj gradivo v elektronski obliki obstaja. Če pa

je na svetovnem spletu že bil objavljen le del tega gradiva, bi moralo biti navedeno, da je to le del gradiva. Ker pa ni bilo nobenega takšnega opozorila, je objava na svetovnem spletu zavajajoča in lahko pripelje do tega, da zainteresirana javnost misli, da je to celotno gradivo in na podlagi tega nepopolnega gradiva sprejme napačno odločitev glede podaje pripomb in predlogov. Stranko Pirh je na očitno nepopolnost gradiva opozoril šele odvetnik Gregor Gerželj.

Dodatno zavajajoče je, da je Občina Žalec Dragu Pirhu z vabilom št. 350-03-0011/2015 z dne 31.1.2019 izrecno zatrdila, da je „razgrnjeno gradivo dostopno tudi na spletni strani občine Žalec“. Razgrnjeno gradivo je lahko le celotno gradivo in Občina je zavajajoče navedla, da je celotno gradivo objavljeno na spletni strani, saj to ne drži.

Po določbi 4. odstavka 50. člena ZPNačrt v povezavi z 2. odstavkom istega člena bi morala občina z javnim naznanilom po svetovnem spletu obvestiti javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve. Kot je bilo navedeno v prvi alineji prejšnje točke, je bila javnost po svetovnem spletu obveščena o javni razgrnitvi in javni obravnavi 16.1.2019, javna razgrnitev pa se je začela 18.1.2019. Javnost je torej bila prepozno obveščena.

Občina Žalec je na svetovnem spletu na naslovu www.zalec.si pod oddelkom Projekti / Urejanje prostora (povezava: <http://www.zalec.si/slo/main.asp?id=13FB617F>) objavila povezavo do sklepa o javni razgrnitvi, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS dne 11.1.2019. Sklep o javni razgrnitvi pa ni v celoti objavljen, saj je objavljena le stran 121 tega uradnega lista, ni pa objavljena tudi naslednja stran, kjer so podani bistveni podatki, in sicer, da je pripombe in predloge na osnutek OPPN mogoče dati in na kakšen način, da bo opravljena javna obravnava in da se javno naznanilo objavi v Uradnem listu RS in na internetni strani Občine Žalec www.zalec.si. (manjkajo člani od 3 do 5). Poleg tega ta sklep na internetni strani občine ni objavljen na v sklepu navedeni povezavi www.zalec.si, ampak na podstrani, kjer je objavljena množica podatkov glede urejanja prostora. Tudi novica o javni razgrnitvi ne vsebuje povezave do tega sklepa.

- b) Lastnik zemljišča ni imel dovolj časa za pripravo na javno obravnavo Občina Žalec je Dragu Pirhu kot lastniku zemljišč, ki so zajeta v osnutku OPPN, poslala vabilo na javno obravnavo osnutka OPPN z dopisom št. 350-03-0011/2015 z dne 31.1.2019, ki ga je prejel 4.2.2019, pri čemer je bila javna obravnava razpisana za dne 6.2.2019. Torej je imel lastnik le dva dni časa, da pregleda gradivo in se pripravi na javno obravnavo, kar je povsem nedopustno, saj mu je tako bila dejansko odvzeta možnost, da se ustrezno pripravi na javno obravnavo, kjer bi lahko pridobil dodatne informacij. Tudi pri tem pa je bil v vabilu zaveden, da je na svetovnem spletu dostopno celotno gradivo, čeprav to ne drži, kot je že bilo navedeno Na svetovnem spletu tudi ni navedeno, da je objavljeno le del gradiva, niti ni obvestila o možnosti, načinu in roku za dajanje mnenj in pripomb.

Gradivo v fizični obliki ni vezano niti ni pečateno, kar pomeni, da lahko kdor koli odstranjuje, dodaja in menja listine, torej ni mogoče zagotoviti, da so vse listine, ki so bile na ogled določenega dne, bile na ogled tudi ostale dni javne razgrnitve.

- c) Vse prej navedene kršitve so takšne narave, da jih bo morala Občina Žalec odpraviti, in sicer s ponovno in pravilno javno razgrnitvijo in opravljeno javno obravnavo, sicer OPPN ne bo sprejet na veljaven način. Če to ne bo narejeno, bo Stranka Pirh primorana nepravilnosti uveljavljati z ustreznimi pravnimi sredstvi zoper OPPN, med drugim tudi s sprožitvijo upravnega spora, s pobudo na Ustavnem sodišču za presojo zakonitosti in ustavnosti OPPN-ja, prav tako pa bo te nepravilnosti uveljavljala tudi v postopku pridobitve gradbenih dovoljenj, kar bo vsaj odložilo začetek gradenj.

Ker bo v tem postopku zaradi razpršenosti parcel potrebna tudi komasacija, Drago Pirh pa je lastnik parcele št. 270/1, ki bo očitno vključena v komasacijo, bo Drago Pirh, če ne bo mogoče doseči sporazumne rešitve, primoran varovati svoje pravne interese tudi na način, da ne bo pristal na komasacijo oz. bo v njenem okviru uporabil vsa pravna sredstva.

Stališče 3.3

a) Pripomba se ne upošteva.

Za javno razgrinjanje OPPN se v skladu s 60. členom ZPNačrt smiselno uporabljajo določbe 50. člena ZPNačrt, torej člena, ki ureja javno razgrnitev in obravnavo OPN.

Ta med drugim določa, da se prostorski akt (torej tako OPN, kot OPPN) javno razgrne in obravnava "fizično", torej sta javna razgrnitev in javna obravnava dejanski dogodek, kjer je dokumentacija ponujena v pregled, pripombe in razpravo, kar se tipično odvija v občinskih prostorih. O tem, kje in kdaj bosta potekali javna razgrnitev in javna obravnava, mora občina javnost obvestiti z naznanilom vsaj sedem dni pred začetkom javne razgrnitve. Občina je naznanilo objavila v skladu s statutom občine Žalec v Uradnem listu Republike Slovenije, in v skladu z določili statuta to pomeni da je bila javnost obveščena »na krajevno običajen način«. Sklep o javni razgrnitvi je z naznanilom bil objavljen v Uradnem listu številka 3, dne 11.1.2019, ki izide tudi na svetovnem spletu in je naznanjal javno razgrnitev s pričetkom 18. 1. 2019 torej 7 dni pred pričetkom javne razgrnitve, kot to določa zakonodaja, zato se občina ne strinja s trditvijo, da je bila javnost obveščena prepozno!

Poleg »obveznega« naznanila v Uradnem listu RS, kot to določa statut Občine Žalec, je občina pred pričetkom javne razgrnitve naznanilo objavila še na Oglasni deski v prostorih občine Žalec in Mestne skupnosti Žalec, na spletni strani občine, v časopisu Utrip in na video straneh STV. Objava naznanila na spletni strani občine je bila celotna in ne drži navedba, da v naznanilu ni objavljeno, da je mnenja in pripombe sploh mogoče dajati, na kakšen način, komu in do kdaj, da manjkajo člani od 3 do 5 oziroma stran 122 tega uradnega lista. Naznanilo je žal bilo dostopno v dveh zavihkih, v obvestilu ki je naznanjal javno razgrnitev OPPN za LO4/3 in v obvestilu, ki je naznanjal javno obravnavo OPPN za območje LO-6, ki se nahaja prav tako na območju Ložnice prti Žalcu. Za to neljubo napako se opravičujemo.

Iz 50. člena ZPNačrt pa izhaja, da je razgrnitev poleg navadne oziroma "fizične" (ki je obvezna), lahko tudi spletna: da torej občina vsa zahtevana gradiva objavi tudi na spletu. Gre torej za možnost, v primeru uporabe katere mora javno naznanilo vsebovati tudi navedbo spletnega naslova, kjer je načrt elektronsko dostopen. Razlikovati je torej treba med spletnim naznanilom javne razgrnitve in javne obravnave, ki je vedno obvezno, in pa samo spletno javno razgrnitvijo, ki je opcijaska. Spletna razgrnitev pomeni dejansko nekakšen "nadstandard" pri javnem razgrinjanju in gre, kot rečeno le za opcijo, torej ni mogoče govoriti o kršenju pravice do javne udeležbe oziroma o neustrezni izvedbi javne razgrnitve in javne obravnave. Del gradiva, ki s spletno razgrnitvijo ni bil objavljen je takšne narave, da na prikazane ureditve ne vpliva, se pa vsekakor opravičujemo, da nismo zapisali, da ni objavljeno celotno razgrnjeno gradivo.

b) Pripomba se ne upošteva.

Ne moremo se strinjati s trditvijo, da lastnik zemljišča D.P. ni imel dovolj časa za pripravo na javno obravnavo, saj je občina vse občane pravočasno seznanila z objavo naznanila v Uradnem listu RS, vabila, ki pa smo jih pošiljali lastnikom zemljišč na obravnavanem območju pa so imela le namen opomnika pred samo javno obravnavo z namenom, da bi se je lastniki zagotovo udeležili.

Prav tako se ne moremo strinjati tudi s trditvijo, da gradivo v fizični obliki ni vezano niti ni pečateno, kar pomeni, da lahko kdor koli odstranjuje, dodaja in menja listine, torej ni mogoče zagotoviti, da so vse listine, ki so bile na ogled določenega dne, bile na ogled tudi ostale dni javne razgrnitve. Pravilnik o vsebini obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS 99/07 in 61/17) v 16. členu pravilnika to določa le za podrobni načrt, ki se sprejme z odlokom in ne za osnutek ali dopolnjen osnutek OPPN, zato gradivo ni bilo vezano in pečateno.

c) Pripomba se ne upošteva.

Za javno razgrinjanje OPPN se v skladu s 60. členom ZPNačrt smiselno uporabljajo določbe 50. člena ZPNačrt, menimo, da določil omenjenega zakona v zvezi z javno razgrnitvijo in opravljeno javno obravnavo nismo kršili, zato ni razloga, da bi Občina izvedla ponovno javno razgrnitev.

4. R. J.

Pripomba 4.1

Kot je razvidno iz citiranega osnutka ste v prostorski načrt po pomoti vključili tudi moji parceli št. 277 in 278 k.o. Žalec. Nepremičnini parc. št. 277 in 278 k.o. 996 Žalec sta vse od leta 1960 urejeno gradbeno zemljišče z obsežno projektno dokumentacijo, vsemi potrebnimi soglasji in plačanimi prispevki (tudi komunalnim). Na teh parcelah je bil postavljen leta 1961 večinski del zidanega objekta, ki je po nekaj letih

uporabe pogorel. Danes še vedno štrlijo iz zemljišča na mojih parcelah ostanki temeljev in zidov, ki dokazujejo veličino in sistem gradnje pogorelega objekta (glej fot. od št. 1 do 9 v prilogi). Po projektni dokumentaciji, katere kopije so v moji posesti, je imel objekt dimenzije 40 m x 16 m, vendar je bil del objekta tudi na sosednji parceli k. 265/1, ki ni bila vrnjena v naravi, ker je ta del bil pred denacionalizacijo prodan in na novo pozidan za druge dejavnosti in ne več prvotne.

Dokaz:

- priložene fotografije od zap. k. 1 do 9 temeljev in zidov objekta
- soglasje Komunalne uprave št. 154/1-60 z dne 6/12-1960
- soglasje Elektra Celje št. 14038 z dne 10.12.1960 - odločba
- dovoljenje za gradnjo objekta k. 03/13-KEI-257/1-1960 z dne 17111-1960, izdal Občinski ljudski odbor Žalec
- Okrajni ljudski odbor Celje, Komisija za revizijo objektov: Odločba o potrditvi idejnega projekta k. 03/15-VEE-213-61 z dne 24/6-1961
- Uporabno dovoljenje za zgrajeni objekt št. 351-138/62-3-16 z dne 2/11-1962
- Izjava projektanta, maj 1961 Prečni prerez objekta v M 1:50
- Del vzdolžnega prereza objekta v M 1:50

Obe moji parceli k. 277 in 278 ležita ob asfaltirani cesti pare. k. 1963 k.o. Žalec in imata svoj dovoz na cestišče z vsemi ustreznimi soglasji uradnih organov, kar višje ležeče parcele, ki so tudi zaradi tega predmet tega postopka, nimajo. Prosim, da moje urejeno gradbeno zemljišče takoj izločite iz vašega prostorskega načrta, tako kot ste to že naredili s sosednjo urejeno gradbeno parcelo, ki tudi meji na cesto parc. k. 1963. Če tega ne nameravate storiti, je to zadosten dokaz, da naklepno kršite temelje Ustave RS in uporabljate za iste državljane različne kriterije. V tem primeru bomo to razčiščevali na drugih nivojih, v skrajnem primeru tudi na Mednarodnem sodišču za varovanje človekovih pravic.

Stališče 4.1

Pripomba se ne upošteva.

Zemljiški parceli 277 in 278 k.o. Žalec sta umeščeni znotraj enote urejanja prostora EUP LO 4/3, ki jo opredeljuje Občinski prostorski načrt občine Žalec (v nadaljevanju OPN, Uradni list RS, št. 64/13, 91/13 – popr. 92/13). Za to enoto urejanja prostora OPN določa izdelavo prostorskega izvedbenega akta, to je občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

Za enoto urejanja prostora so podani podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN in sicer:

- *do izdelave OPPN so na območju dovoljeni posegi skladno s 119. členom odloka*
- *območje za poslovne dejavnosti (IG)– gospodarska cona: pretežni del območja širitve je namenjen proizvodnim, skladiščnim, prometnim dejavnostim, predvideni sta dve večji območji severno in južno od nove interne ceste V-Z, parcelacija območja je odvisna od kasnejših natančnejših ureditev,*
- *območje za trgovino, storitvene in skladiščne dejavnosti (CD), opredeljeno v južnem delu območja: vzdolž lokalne ceste na jugu (javna pot) je predvidena ohranitev mirnih dejavnosti.*

V naravi na parcelah 277 in 278 k.o. Žalec ni objekta, vidni so ostanki točkovnih temeljev. Lastnik navaja, da je bil objekt postavljen leta 1961 in je po nekaj letih uporabe pogorel. Pridobljeno gradbeno dovoljenje iz leta 1960 za hlev, ki je pogorel in ga v naravi ni več, nima pravne osnove. V komasacijskem postopku bo investitor pridobil ustrezno gradbeno parcelo za gradnjo.

Številka: 350-03-0011/2015

Datum: 11. 03. 2019

Župan občine Žalec
Janko Kos