



ŽUPAN

Šifra: 3505-5/2015

Datum: 25.8.2017

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v postopku javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Terme Čatež – širitev tematskih vsebin (OPPN) in Okoljskega poročila

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 46/15) ter javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi, objavljenega 22.6.2017 v Posavskem obzorniku sta bili izvedeni javna razgrnitev (3.7.-3.8.2017) in javna obravnava (19.7.2017) dopolnjenega osnutka OPPN in Okoljskega poročila, v okviru katerih je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov k predmetnima dokumentoma. Pripombe so bile podane le na razgrnjeni OPPN, zato se tudi stališča nanašajo na pripombe k temu aktu.

V skladu s 60. členom v povezavi s šestim odstavkom 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 – skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO) sta izdelovalec OPPN in strokovna služba za prostor občine proučili pripombe in predloge javnosti ter zavzeli naslednja stališča, kot je navedeno spodaj.

PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE:

- I.) Po pošti oziroma v vložišče: 1 dopis.
- II.) V knjigi pripomb na Občini Brežice: ni pripomb.
- III.) V knjigi pripomb na Krajevni skupnosti Artiče: ni pripomb.
- IV.) Na javni obravnavi: ni pripomb

V gradivu je priloga enega dopisa s pripombami, na podlagi katerih je strokovna služba skupaj z izdelovalcem zavzela naslednja stališča:

STALIŠČA DO PRIPOMB Z OBRAZLOŽITVAMI:

Pripomba št. 1

Nestrinjanje, da je bila pobuda za OPPN dana s strani družbe Term Čatež in da le-ta s svojimi načrti ni obvestila lastnikov zemljišča s parc. št. 2/1 k.o. Čatež.

Stališče št. 1: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev stališča št. 1:

V skladu z drugim odstavkom 5. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15-ZUUJFO; v nadaljevanju: ZPNačrt) ima vsakdo pravico

sodelovati v postopkih priprave prostorskih aktov, zato je pobuda, ki jo je podala družba Terme Čatež za izdelavo predmetnega akta upravičena in se pripomba ne upošteva.

Glede pripombe neseznanitve pobudnika z namero izdelave OPPN podajamo naslednje pojasnilo. Predpisani postopek po veljavni zakonodaji ne določa obveze o potrebi po seznaitvi posameznih lastnikov, temveč se vso javnost seznani o začetku priprave in sprejemu akta (objava na svojih spletnih straneh ter Uradnem listu Republike Slovenije), prvenstveno pa je seznaitvi javnosti namenjena javna razgrnitev in javna obravnava akta, o katerih je javnost seznanjena z naznanilom preko spleta in na krajevno običajen način. Na navedene načine je seznaitev javnosti predpisana z zakonom, Občina Brežice pa v primerih, ko se akt načrtuje na tujih zemljiščih (kot v danem primeru), seznani tudi vse tangirane lastnike. V postopku konkretne priprave OPPN za Terme Čatež so bili lastniki v začetni fazi postopka (pred izdelavo osnutka OPPN) seznanjeni s priporočeno pošto z dne 4.9.2015 (*Seznaitev o izvedbi OPPN za Terme Čatež*), s katero jim je bila predstavljena namera o izdelavi OPPN, opredelitev območja obravnave in opredelitev okvirnih vsebin, seznanjeni pa so bili tudi z izvedbo javne razgrnitve in javne obravnave, in sicer z obvestilom z dne 29.6.2017.

Glede seznaitve s postopki spremembe namenske rabe zemljišč podajamo tudi naslednjo obrazložitev. OPN za občino Brežice, ki je bil sprejet v mesecu juliju leta 2014, na predmetnem območju osnovne namenske rabe ni spreminjal, temveč jo je povzel po predhodnih prostorskih planih. Stavbnost je bila na tem zemljišču opredeljena s spremembo in dopolnitvijo planskega akta v letu 1994. To pomeni, da so bili lastniki že v tistem postopku obveščeni o pripravi akta, ki je v skladu s takrat veljavno zakonodajo določal javno razgrnitev in javno obravnavo akta.

Poleg navedenih načinov obveščanja oz seznaitev podajamo tudi pojasnilo, da so prostorski podatki o namenski rabi zemljišč ves čas dostopni na pristojnem oddelku na občini, od leta 2005 pa so informativno ti podatki javno dostopni tudi preko spletnega portala Prostorski informacijski sistem občin (PISO).

Pripomba št. 2

Način, ko predlagatelj predlaga OPPN tudi na nepremičninah, na katerih nima lastninske pravice, je pravi unikum, ni »higienično« in predstavlja izsiljevanje lastnikov, saj se z OPPN prejudicira bodoča raba.

Stališče št. 2: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev stališča št. 2:

Načrtovanje ureditev na ravni OPN, ki predstavlja temeljni občinski prostorski dokument in načrtovanje z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti, ni pogojevano z lastništvom, saj so to dokumenti s katerimi se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja, ki jih posamezna skupnost želi doseči v prostoru, ter načine in pogoje za doseg teh ciljev. Prostorski akti niso instrumenti, ki bi prisilno posegali v obstoječe stanje v prostoru, saj na njihovi podlagi ni mogoče nikogar neposredno prisiliti, da na svojem zemljišču karkoli zgradi oziroma spremeni ali celo opusti dejavnost, ki jo na določenem območju (legalno) opravlja, ker je prostorski akt ne dopušča več. Prostorski akti veljajo za načrtovane prostorske ureditve, torej »za naprej«, zato obveznost njihovega upoštevanja nastopi šele takrat, ko namerava lastnik zemljišča oziroma njegov uporabnik kaj na novo zgraditi oziroma na novo posegati v prostor ali pa razširiti obstoječo dejavnost, če ta razširitev zahteva tudi nove posege v prostor. V praksi to pomeni, da izkazovanje lastninske pravice postane predmetno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, in sicer gradnja načrtovanih objektov oz. ureditev ne bo možna, v kolikor ta pravica ne bo izkazana.

V zvezi s pripombo glede izsiljevanja lastnikov, ker se z OPPN prejudicira bodoča rab, velja še naslednje pojasnilo. Osnovna in podrobnejša namenska raba zemljišč je določena že z nadrejenim prostorskim aktom, tj. Občinski prostorski načrt Občine Brežice (Uradni list RS, št. 61/14 in 43/16; v

nadaljevanju: OPN). Konkretno zemljišče parc. št. 2/1 k.o. Čatež je z OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobno namensko rabo BT – površine za turizem, za katero je predpisan način urejanja OPPN. V Prilogi 2 OPN so podane nadaljnje usmeritve za izdelavo OPPN, ki na predmetnem območju opredeljujejo celostno ureditev območja Term Čatež.

Z OPN je torej določena namenska raba prostora, podana so tudi splošna merila in pogoji za izrabo prostora, z OPPN-jem pa se za posamezne ureditve pripravi natančno načrtovane rešitve, kot so vrste gradenj, dejavnosti in objektov, prostorsko umestitev objektov, merila in pogoji za gradnjo, infrastrukturne rešitve ipd. OPPN torej ne prejudicira bodoče rabe, temveč jo le povzema oz. upošteva nadrejene prostorske akte.

Pripomba št. 3

Lastniki imajo s predmetno nepremičnino drugačne načrte, zato zahtevajo, da se parc. št. 2/1 k.o. Čatež izloči iz predlaganega OPPN. Predlaga se nov OPPN, ki bo upošteval njihove želje. Želijo, da se namembnost celotne parc. št. 2/1 k.o. Čatež spremeni tako, da se poveča površina za gradnjo (o.p. stavbno zemljišče), kjer se predvidi turistično-trgovski kompleks, ki bi zajemal hotel, bazen...

Stališče št. 3: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev stališča št. 3:

Želja lastnikov se delno upošteva. Na zemljišču parc. št. 2/1 k.o. Čatež, ki je del predmetnega OPPN, se predvidena ureditev večnamenskega objekta (oznaka št. 1) umakne in se ne načrtuje novih ureditev. Površine so namenjene obstoječi kmetijski rabi.

Nadalje je podan predlog za spremembo namenske rabe zemljišča preostalega dela parcele 2/1 k.o. Čatež, ki ni stavben in obsega cca. 8,5 ha. Sprememba namenske rabe zemljišč ni predmet predmetnega postopka izdelave OPPN, zato se ta del predloga ne upošteva. Namenska raba se spreminja s postopkom spremembe in dopolnitve OPN, ki je predpisan z ZPNačrt in njegovimi podzakonskimi akti. Nadalje se podrobnejše ureditve na tem zemljišču (predlagana umestitev turistično-trgovskega kompleksa) načrtujejo po predpisanem postopku in vsebinah za OPPN.

Ostalo:

Dopustni so še redakcijski popravki s ciljem doseganja še boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča, ki jih sprejme občinski svet, se v skladu z veljavno zakonodajo objavijo na krajevno običajen način (objava na občinski oglasni deski pristojnega oddelka in na občinski spletni strani), lastnike zemljišč pa se s stališčem do njihove pripombe seznani pisno.

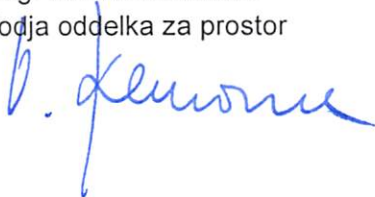
Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

mag. Urška Klenovšek

Vodja oddelka za prostor



Ivan Molan
Župan

PO POOBLASTILU ŽUPANA
PATRICIA ČULAR

ŽUPAN

Številka: 3505-5/5015

Datum: 8.11.2017

Zadeva: **Objava popravka stališča št. 3 do pripombe z javne razgrnitve OPPN Terme Čatež - širitev tematskih vsebi**

Dne 18.9.2017 je bila na 20. redni seji Občinskega sveta izvedena prva obravnava OPPN za Terme Čatež – širitev tematskih vsebin in njegovega okoljskega poročila. Hkrati so bila sprejeta stališča do pripomb z javne razgrnitve in v okviru razprave pripombe svetnikov, nanašajoč se na potrebo po medsebojni uskladitvi načrtovanih ureditev med Termami Čatež in Agrarno skupnostjo Čatež ob Savi (AGS). Po seji so sledila medsebojna usklajevanja, ki so obravnavala vsebino stališča do pripombe št. 3 (vprašanje vključenosti parcele 2/1 k.o. Čatež v območje OPPN).

Dosežen je bil dogovor, da se parc. št. 2/1 k.o. Čatež izvzame iz območja obravnave OPPN in temu ustrezno korigira meja območja OPPN.

V skladu z doseženim dogovorom se ustrezno popravi gradivo prostorskega akta in okoljskega poročila ter nadaljuje izdelava in sprejem prostorskega akta.

Pripravila:

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje



Ivan Molan
Župan

