



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-16/2010-83 (1905)
Datum: 24. 4. 2012

Na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 96/08-UPB2) in v povezavi s 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C) je župan Mestne občine Novo mesto dne 24. 4. 2012 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik, ki jih je pripravil izdelovalec ACER d.o.o.. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in se javno objavijo do sprejema prostorskega akta na oglasni deski Mestne občine Novo mesto ter na spletnem naslovu www.novomesto.si.


Alojzij MUHIČ
ŽUPAN

PRILOGA:

1. Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik.

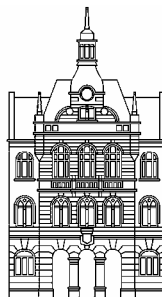
POSREDOVANO:

1. V objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
2. V objavo na spletnem portalu Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.





Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-16/2010-83 (1905)

Datum: 24. 4. 2012

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA PODBREZNIK

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV z javne razgrnitve in javne obravnave prostorskega akta

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju tudi SD ZN Podbreznik) je potekala od 3. 2. 2011 do 7. 3. 2011 v prostorih MONM, Oddelek za prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 16.02.2011 v sejni dvorani OS MONM (Rotovž) Glavni trg 7, Novo mesto. Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta dopolnjen osnutek obravnavala na 1. skupni seji odborov dne 8. 3. 2011.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi ter podana stališča k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta, in sicer v naslednjih sklopih:

- 1. pripombe in predlogi, prejeti po pošti in v knjigo pripomb**
- 2. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi**
- 3. pripombe in predlogi Občinskega sveta, Odbora za komunalo in promet ter Odbora za okolje in prostor**

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi SD ZN Podbreznik v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se smiselno upošteva;** podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal pripombe pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam je na pripombo podano pojasnilo.

Kadar se več pripomb (in posledično stališč) nanaša na enako ali podobno vsebino, je v obrazložitvi k stališču do pripombe navedeno, kje se nahaja obrazložitev konkretnega stališča. Stališča so opredeljena za pripombe (ki vključujejo tudi predloge, pobude in opozorila), medtem ko so za trditve, mnenja ali vprašanja napisane le obrazložitve.

Pojasnilo uporabljenih kratic:

SD ZN: spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Podbreznik

OPN: občinski prostorski načrt

MONM: Mestna občina Novo mesto

OPN MONM: Občinski prostorski načrt mestne občine Novo mesto (Uradni list, št. 101/2009, 38/2010-teh.popr., 76/2010-teh.popr., 26/11-obvezna razlaga, 4/2012-teh.popr.).

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO POŠTI IN V KNJIGO PRIPOMB

1.1 IMOS, projektiranje, inženiring, tehnično svetovanje in gradnje, Ljubljana

Predlagamo korekcijo gabaritov (1. predlog) in umestitve stavb (2. predlog) na območju prostostojećih individualnih hiš v funkcionalnih enotah od P1 do P5 (vir: www.novomesto.si, z dne 25.01.2011):

1.1.1 Pripomba: Predlagamo, da se v preglednici št. 4 v 9. členu odloka SD ZN Podbreznik zmanjša dimenzija tlorsnega gabarita prostostojećih individualnih hiš iz 10 x 12m na 9 x 11,5m.

Preglednica 4: Pogoji za načrtovanje prostostojećih individualnih hiš

Šifra	Namembnost	Tlorsni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji**
P1 a,c,d,e	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+ 1	188.00	
P1b	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	188.20	
P1f	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	187.50	
P1g	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	187.30	
P1h	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	187.60	
P1i	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	187.80	
P2a-g	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	188.00	
P3a-h	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	187.00	
P4a-c	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	189.00	
P4d-f	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	190.00	
P5c-f	*	10x12m 9x11,5 m	(K)+P+1	190.00	

Stališče: pripomba se upošteva.

Obrazložitev: skladno s pripombo se zmanjšajo tlorsni gabariti v preglednici 4.

1.1.2 Pripomba: V zazidalni situaciji se za vsako prostostoječo individualno hišo oziroma parcelo v območju prostorskih enot od P1 do P5 oriše gradbeno mejo s predvidenim območjem za razvoj objekta. Objekti, kot so risani sedaj se ne prikažejo. Predlog prikaza je razviden iz spodnje skice:



Slika: Arhitektonsko-zazidalna situacija (list št. 6) z dodano črtkano črto, ki prikazuje območje za razvoj objekta

Utemeljitev: Zaradi raznolikosti velikosti parcel in na podlagi preveritev umestitve in zasnove prostostojećih individualnih hiš ugotavljamo, da je smiselno zmanjšati gabarit objekta, saj je v okviru toleranc še vedno možen tudi trenuten predlog z vrisano dimenzijo 10 x 12m. S predlagano zmanjšano dimenzijo objekta lahko dosežemo BTP do 200m², kar pomeni, da je v okviru toleranc dopustna tudi BTP 130m². Ugotavljamo, da je na trgu nepremičnin zanimanje oziroma povpraševanje ravno za hiše z BTP od 130m² do 180m².

Stališče: pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: skladno s pripombo se zmanjšajo tlorisni gabariti v preglednici 4. Na grafičnih prilogah se prikažejo območja za razvoj objektov na posameznih parcelah, območja se čim bolj poenotijo ob upoštevanju urejenih gradbenih linij v posamezni gruči. Dopolni se tudi poglavje V. urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte.

1.1.3 Pripomba: Predlagamo, da se v a) alineji 7. člena tekst dopolni tako, da se poleg poslovne, storitvene, proizvodne, gostinske in trgovske dejavnosti dovoli tudi umestitev športno rekreativnega programa. Skladno s predlogom naj se dopolni tudi tekstualni del pod preglednico št. 2 v 9. členu in sicer naj se glasi: *** Dovoljene so obrtno-proizvodne, storitvene in športno rekreativne dejavnosti, trgovina, gostinstvo ipd.

Stališče: pripomba se upošteva.

Obrazložitev: skladno s pripombo se dopolni a) alineja 7. člena odloka in preglednica št. 2.

1.1.4 Pripomba: Predlagamo, da se omogoči zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest tudi na drugih ustreznih površinah (npr. v garažni hiši v sosednji prostorski enoti). Predlagamo, da se v odlok doda naslednji tekst: »Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Kadar na parceli, namenjeni gradnji objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m.«

Stališče: pripomba se upošteva.

1.1.5 Pripomba: Predlagamo, da se znotraj območja tehnološkega parka določi, da klet ni obvezna kadar tehnologija tega ne zahteva in je tudi vse ostale ureditve mogoče organizirati v pritličju. Predlagamo, da se v odlok doda naslednji tekst in dopolni tabela št. 2: »Kleti v območju niso obvezne.« Skladno s tem se dopolni tudi preglednica št. 2 (vertikalni gabariti), kjer se zapiše (2K)+P ...

Stališče: pripomba se upošteva.

1.1.6 Pripomba: Glede na dejstvo, da iz območja Podbreznik ne bo možna direktna navezava na obvoznico, saj so nanjo predvidena izven nivojska križišča, predlagamo, da se namesto koridorja za navezovalno cesto omogoči združevanje uvozov oziroma manipulativnih površin okrog objektov T4, T6a, T6b in T8b. Predlagamo, da se v odlok doda naslednji tekst: »Obstoječa uvozna in izvozna rampa okrog objektov T6b in T8b se lahko uporabi tudi za dostop do objekta T4.«

Stališče: pripomba se upošteva.

1.1.7 Pripomba: Predlagamo, da se normativi za parkiranje dopolnijo, saj za nekatere dejavnosti ni določila. Predlagamo, da se odlok dopolni z naslednjimi normativi:

<i>Gostilne, restavracije, točilnice, bari</i>	<i>1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta</i>
<i>Trgovske dejavnosti (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabaviščni center nad 2.500,00 m²)</i>	<i>1 PM/30,00 m²</i>
<i>Trgovske dejavnosti (lokalna trgovina do 2.500,00 m²)</i>	<i>1 PM/35,00 m²</i>
<i>Trgovske dejavnosti (trgovina z neprehrambenimi izdelki)</i>	<i>1 PM/70,00 m²</i>
<i>Športne dvorane (brez gledalcev)</i>	<i>1 PM/70,00 m²</i>
<i>Športne dvorane (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.)</i>	<i>1 PM/25,00 m²</i>
<i>od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce</i>	
<i>Industrijske dejavnosti (več kot 200 m²)</i>	<i>1 PM/50,00 m²</i>
<i>Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)</i>	<i>1 PM/150,00 m²</i>
<i>Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)</i>	<i>ne manj kot 3 PM</i>

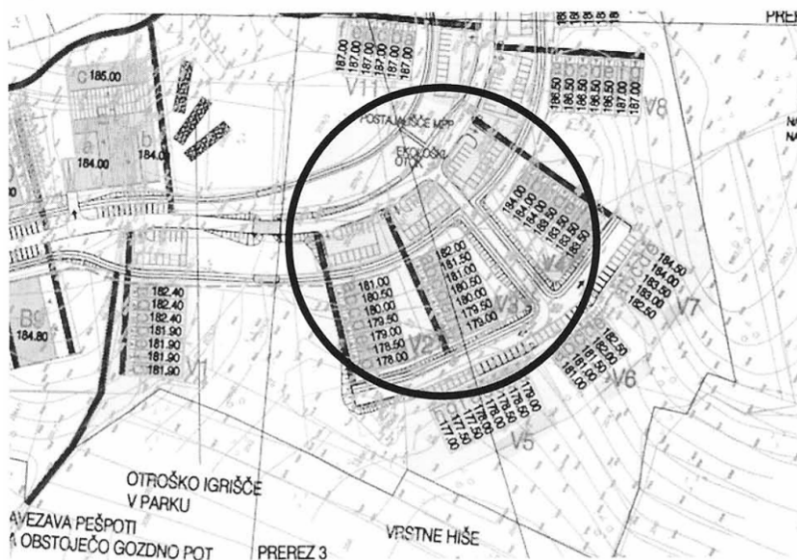
Stališče: pripomba se upošteva.

1.2 M. K.

Pripomba: Podpisana Marija Konček, lastnica zemljišč s parcelnimi številkami 2073/10, 2073/8, 2073/6, 2073/5 in 2073/7, vse k.o. Gorenja Straža, podajam pobudo za spremembo zazidalnega načrta, katerega del so tudi moje parcele:

Predlagam, da se na območju ureditvenih enot V2, V3, V4, V5, V6 in V7, kjer so predvidene vrstne hiše, spremeni prostorska ureditev tako, da bo dovoljena gradnja tudi individualnih stanovanjskih hiš. Predlagam takšno ureditev, kot je predvidena na SV delu Podbreznika in sicer pri enotah P1, P2, P3, P4 in P5, kar je glede na velikost zemljišča izvedljivo. S tem bi zagotovili večjo kakovost bivanja in prilagoditev bivalnih pogojev sodobnim zahtevam investitorjev oziroma bodočih prebivalcev.

Glede na lokacijo Podbreznika (med mestom in podeželjem) potencialni investitorji pričakujejo manjšo gostoto poseljenosti, več zasebnosti in lastništvo zemljišč z večjimi površinami. Prepričana sem, da bi predlagana ureditev zelo pripomogla k hitrejši realizaciji predvidenih načrtov in oživitev Podbreznika.



Slika: Območje, za katerega se predlaga dopolnitve

Stališče: pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Prostorska urbanistična zasnova stanovanjske soseske Podbreznik je bila pridobljena na vabljenem natečaju. Na natečaju pridobljena rešitev (glej sliko spodaj) je bila podlaga za urbanistično zasnovo v veljavnem ZN Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02). V spremembah in dopolnitvah ZN Podbreznik se zato ohranja osnovna ideja zazidalnega načrta, da se na območju Podbreznik zagotovi raznovrstna stanovanjska ponudba (stanovanja v blokiih, vrstne hiše in prostostoječe hiše). Taka raznovrstna stanovanjska ponudba je potrebna tudi v okviru celotne stanovanjske ponudbe Novega mesta. Pripombe v tem postopku sprememb in dopolnitev ni možno upoštevati, saj ni bila predmet strokovnih podlag in bi v preveliki meri spreminjala osnovno zasnovo ZN Podbreznik ter razgrnjeno gradivo (dopolnjen osnutek spremembe in dopolnitve ZN Podbreznik). Morebitno upoštevanje te pripombe zahteva podrobno in pravočasno proučitev spremembe zazidalne zasnove in drugih pogojev na območju Podbreznik in širše. Zaradi navedenega se pripombe zdaj ne more upoštevati, bo pa lahko predmet proučitve v okviru naslednje spremembe in dopolnitve ZN Podbreznik oziroma priprave novega prostorskega akta za to območje.



Slika: Na natečaju pridobljena rešitev v južni del območja umešča nize vrstnih hiš.

1.3 G. M.

Na predlagani Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik predlagamo sledeče spremembe oz. pobudi za dopolnitve:

1.3.1 Pripomba: Da se med predvidenimi fasadami omogoči tudi izvedba kovinske fasade, kar gre tudi v primeru kovine za naravni material (in popolnoma reciklabilni material):
»Obvezna je uporaba naravnih materialov na fasadah (kamen, les, kovina, steklo, opeka ipd.)«

Stališče: *pripomba se smiselno upošteva.*

Obrazložitev: *v odloku (v 8. členu: Oblikovanje stanovanjskih, poslovnih in tehnoloških objektov ter enklav) se dopusti tudi uporaba kovinskih fasad, ki se dopustijo na območju tehnološkega parka, v enklavah in stanovanjskih blokih, ne dopustijo pa se na območjih gruč prostostojećih hiš in v nizih vrstnih hiš. Pri barvah fasad se dopustijo še odtenki sivih barv. Poleg tega se določi, da morajo biti objekti s kovinsko fasado oblikovno skladni z oblikovanjem stanovanjskih blokov in objektov za centralne dejavnosti, ki so poleg enklav.*

1.3.2 Pripomba: Da se med možnimi izvedbami vrtca navede tudi »izvedba samostojnega objekta v modularni izvedbi«.

Obrazložitev: Modularna izvedba vrtcev je eden od načinov gradnje, ki v zadnjem obdobju rešuje potrebe občin po hitrem reševanju tovrstnih potreb, ki poleg hitrosti izgradnje omogoča tudi energetske varčne izvedbe s cenovno ugodno izvedbo.

Stališče: *pripomba se smiselno upošteva.*

Obrazložitev: *v odloku se pri izvedbi vrtca dopusti tudi izvedba samostojnega objekta v modularni izvedbi. Obenem se v odloku določi, da mora biti tak objekt oblikovno usklajen z oblikovanjem stanovanjskih blokov in drugih objektov za centralne dejavnosti v območju Podbreznik, ki so poleg vrtca.*

1.4 Občani Mestne občine Novo mesto in lastniki zemljiških parcel v območju

ZN Podbreznik: *M. E., B. Š., J. K., A. in F. Z., I. D., J. H., A. B., J. Ž., M. P., E. K., B. D., J. Š.*

Občani Mestne občine Novo mesto in lastniki zemljiških parcel v območju ZN Podbreznik dajemo v okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Podbreznik naslednje pripombe in predloge:

1.4.1 Pripomba: Ohrani se obstoječi koncept in temeljni princip zazidave v veljavnem ZN z oblikovanjem dovolj velikih funkcionalnih zemljišč, ki na južnem robu območja ureditve vsa zemljišča znotraj meje ZN opredeljuje kot funkcionalne površine k blokom oziroma skupinam vrstnih hiš ali pa kot javne parkovne površine. Tretja alineja 6. člena odloka (»-površine na katerih se ohranja obstoječi gozd (ZG) ne samo, da pomembno posega v koncept ureditve temveč tudi dejansko spreminja namensko rabo prostora, kar je zakonsko nesprejemljivo.

Razlogi za ohranitev obstoječega koncepta:

a) Koncept je bil zasnovan na podlagi izbrane natečajne rešitve z urbanističnim natečajem izvedenem v letu 2000. Rešitev je bila zasnovana kot poslovno stanovanjska soseska z različnimi tipi bivanja, ki je umeščena v gozd. Gozdni rob je zato poleg tega, da se soseski zagotavljajo zadostne funkcionalne površine, vključen v območje ureditve in s tem v stavbna zemljišča.

b) Gostota poselitve, ki je že sedaj na robu sprejemljivosti, se tako zvišuje. Ob tem pa je še

predvidena dodatna etaža - »terasa« pri blokih B1, B3, B5, B7 in B9.

c) Obstoječa rešitev v veljavnem aktu vključuje tudi funkcionalne površine - v obliki gozda, parkovnega gozda na robovih soseske z namenom, da varujejo značaj soseske v gozdu, ohranjajo mehak prehod urbanega prostora v krajino, omogočajo ureditev otroških igrišč k posameznemu bloku, povečuje razpoznavnost posameznih enot. Vse to so bila tudi izhodišča za zazidalni načrt, ki so bila podana v izbrani natečajni rešitvi pred več kot 10 leti.

d) Z zastavljenim konceptom pozidave so se občani strinjali in ob sprejemu v letu 2002 niso nasprotovali.

e) Ob sprejemu sklepa o začetku postopka sprememb in dopolnitev ZN, razen prvega investitorja Imos d.d., ostali lastniki in investitorji na območju urejanja s strani občine niso bili obveščeni o bistvu sprememb in pozvani k morebitnim predlogom. Občina tudi s tem postopkom dokazuje, da zastopa samo interese prvega investitorja (Imos d.d.), svoje občane pa obravnava kot drugorazredne državljane in jih prepušča pritiskom in izsiljevanju, v posebnih primerih pa pri njih aktivno sodeluje.

f) Predlagane spremembe bodo oškodovala lastnike zemljišč, ki ne bodo imela več značaja funkcionalnega zemljišča k objektom temveč bodo postala samo »obstoječi gozd«. Hkrati pa bo z omogočanjem gradnje blokov in povišanje objektov za eno etažo (»teraso«) omogočena pridobitev večje premoženjske koristi investitorju. Očitno ni naključje, da začetek postopka sprememb in dopolnitev ZN časovno sovpada tudi z začetkom postopkov priprave projekta javno zasebnega partnerstva za izgradnjo športne dvorane - velodroma Češča vas, za katere naj bi se po javnih izjavah mestne oblasti zanimal prav investitor Imos d.d. Zato se nam postavlja vprašanje ali v tem primeru ne gre za znake koruptivnih dejanj med občino in investitorjem. (Sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesije gradnje za izvedbo projekta »Izgradnja športne dvorane - velodroma Češča Vas« je občinski svet obravnaval na 30. seji, dne 10. 6. 2010; župan Mestne občine Novo mesto pa je dne 4. 6. 2010 v Uradnem listu RS, št. 45/10, objavil Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o ZN Podbreznik.)

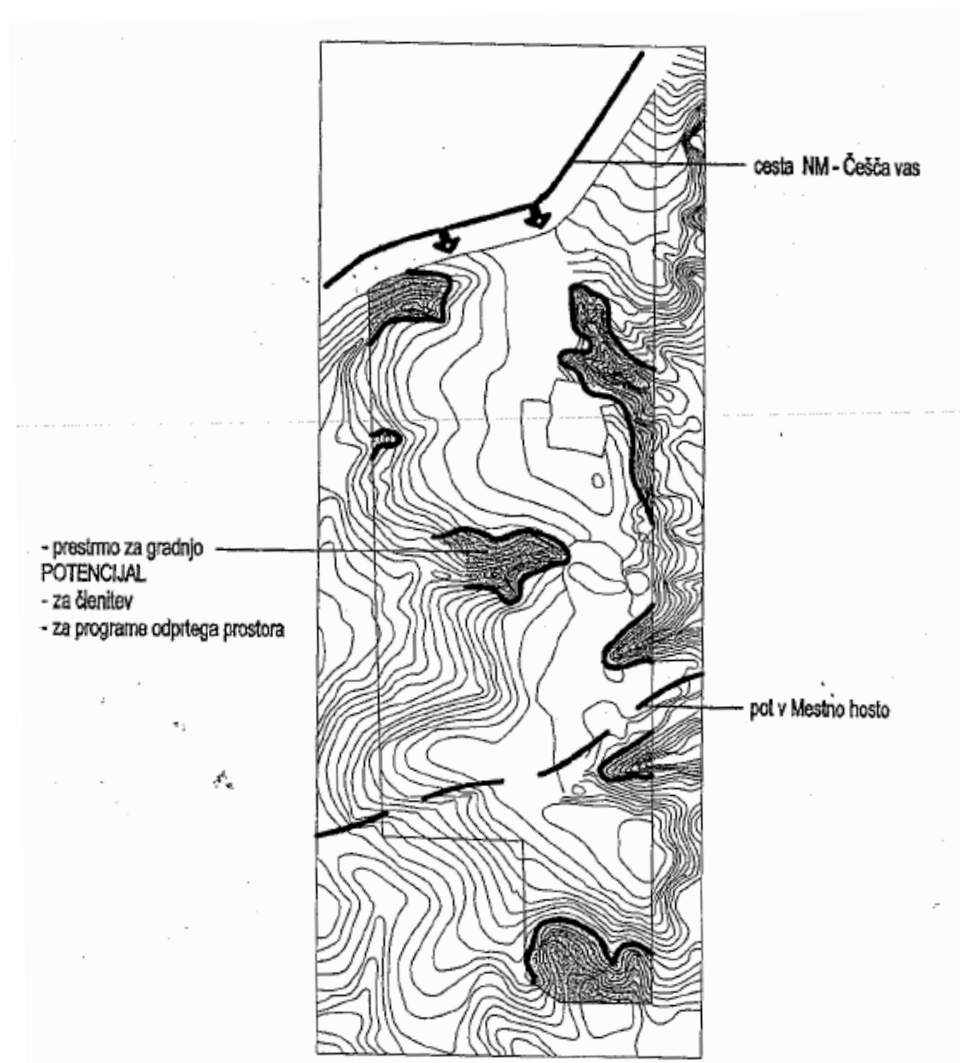
(Pripombe se nanašajo na območje parcel št.: 2091/1, 2090/1, 2087/1, 2087/9, 2083/5, 2084/1, 2081/1, 2080/13, 2080/7, 2074/1, 2074/2, 2073/10, 2066/3 vse k.o. Gor. Straža.)

Stališče 1.4.1. a, c, d in f: pripomba se ne upošteva. Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Območja z oznako ZG na zahodnem robu območja Podbreznik (pri stanovanjskih blokih in pri nizih vrstnih hiš) se skladno z natečajno rešitvijo ohranijo kot površine na katerih niso dopustne gradnje stavb, ampak se ohranja gozd, kot naravna prvina soseske znotraj območja ZN. Ker so izkušnje pri dosednji realizaciji soseske Podbreznik pokazale, da tak koncept ogroža spajanje površin gozda s »funkcionalnimi zemljišči stanovanjskih blokov«, torej zemljišči, ki so v smislu stvarnega prava neločljivo povezane in nujno potrebne za normalno uporabo zgrajenih stavb, se s SD ZN določijo takšne rešitve, da se te površine oddelijo od zemljišč, na katerih stojijo oziroma na katerih so predvideni stavbe in na katerih so urejene površine, ki služijo takšnim stavbam oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnim stavbam.

S konceptom ureditve soseske te površine niso bile nikoli predvidene kot površine, ki naj bi se urejale kot javne zelene površine za skupno rabo - take površine so določene drugje na območju SD ZN. S SD ZN se določi, da se te gozdne površine urejajo skladno s pravili, ki veljajo za gospodarjenje z gozdovi, tako da ta gozd ostaja dolgoročno vitalen. Na teh površinah, ki so določene kot površine, na katerih se ohranja obstoječi gozd (površine z oznako ZG na karti št. 15: Načrt parcelacije) gradnje stavb niso dopustne, niti niso dopustne krčitve gozda, dopustne pa so gradnje tistih gradbeno inženirskih objektov, ki so nujno potrebni za ohranjanje gozda in gospodarjenje s tem gozdom. Na območjih, kjer površine gozda mejijo na parcele za gradnjo stavb (oz. gradbene parcele stanovanjskih blokov), se predvidi obvezna gradnja ograj na gradbenih parcelah stanovanjskih blokov, tako da gozd ne bo pod pritiskom urbane rabe. Površine, na katerih se ohranja gozd, po svoji obliki in velikosti izpolnjujejo pogoje za ohranjanje gozda po predpisih o gozdovih. Gozd v zahodnem delu območja Podbreznik je uvrščen v gozdno masko oddelka 04122 veljavnega Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Novo mesto - sever z obdobjem veljavnosti 2009 - 2018. S tem gozdom se gospodari v skladu z Zakonom o gozdovih, v okviru namenske rabe v OPPN pa se določijo pogoji za urejanje te gozdne površine. V

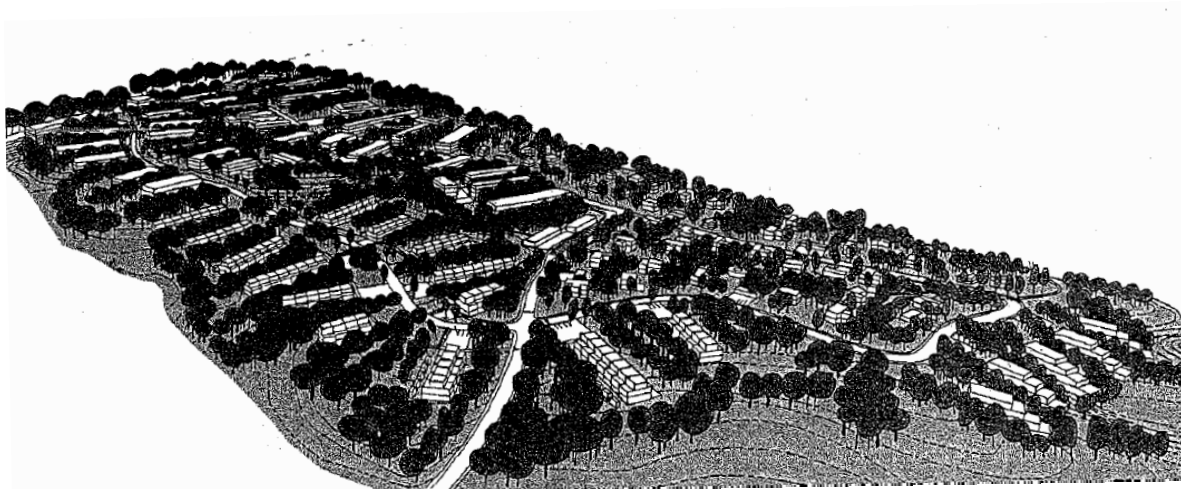
nadaljevanju postopka priprave SD ZN se za določitev pogojev za urejanje te gozdne površine pridobi strokovno mnenje Zavoda za gozdove.



Slika: Območje natečaja je na jugozahodu vključevalo parcele stanovanjskih blokov, ni pa vključevalo gozdnega roba.

ABCDE





Slika: Na natečaju pridobljena rešitev za Podbreznik – perspektivni pogled.

Stališče 1.4.1. b: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Natečajna gostota pozidave (glej sliko spodaj) pokaže, da se s spremembo ZN ne zvišuje pozidanost soseske, gozdni rob na zahodu se ohrani. S spremembo ZN se ne zvišuje faktor izrabe in faktor zazidanosti soseske, saj se v celotni soseski ohranjajo zelene površine različnih kategorij, ki so kot zelene površine opredeljene tudi v osnovnem ZN Podbreznik. Manjše povečanje faktorja izrabe (FI) pri stanovanjskih blokih, kjer se dovoli izraba podstrešja (površina do 70% bruto površine etaže) se izravna z zmanjšanjem faktorja izrabe (FI) pri enklavah, kjer so zdaj dopustne tudi nižje višine objektov (osnovni ZN etažnost enklav: 2K+P+4, SD ZN etažnost enklav: od (2)K+P do največ (2)K+P+4. Pri tem je treba poudariti, da gre za izrabo podstrešja pod enokapno streho stanovanjskih blokov in ne za dodatno etažo, pri čemer se bo višina slemena povišala za max 1.50m. Z upoštevanjem tolerance pri določanju izhodiščne kote pritličja, odstopanje zaradi izrabe podstrešja v odnosu do že zgrajenih objektov ne bo bistveno.

(Za podrobnejšo obrazložitev glej tudi stališče k pripombi 1.4.7).

Stališče 1.4.1. e: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Sklep o začetku postopka sprememb in dopolnitev ZN je vključeval pobude, ki sta jih podala naročnik SD ZN Podbreznik podjetje IMOS d.d. Ljubljana in Mestna občina Novo mesto. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD ZN pa je čas, ko se rešitve (skladno s prostorsko zakonodajo) predstavijo javnosti, ki poda svoje pripombe. Mestna občina Novo mesto si prizadeva, da bi te pripombe upoštevala v največji možni meri, v skladu z javnim interesom in glede na možnosti tega postopka SD ZN. Način obveščanja javnosti o postopkih priprave OPPN ali sprememb in dopolnitev ZN določa Zakon o prostorskem načrtovanju. Obveščanje javnosti v postopku SD ZN Podbreznik je opravljeno v skladu z omenjenim zakonom.

S SD ZN je namera pripravljavca MONM izboljšati pogoje za umeščanje poslovnih objektov, dostopnost do stanovanjskih stavb (zato so v SD ZN predlagani dovozi do vseh enodružinskih hiš). S SD ZN se tudi razširja nabor dopustnih dejavnosti na programe, ki so se izkazali za potrebne. To so vrtec, dom za ostarele ter športne, gostinske in podobne dejavnosti, s katerimi bo soseska bolj zaživel.

Glede funkcionalnih zemljišč pri stanovanjskih blokih B1, B3, B5, B7 in B9 – že v veljavnem ZN je za to območje navedeno, da odkup parcel na zahodu ni nujen pogoj za začetek gradnje. **Glej tudi stališče 1.4.1. a, c, d in f**

Pobude za morebitno naslednjo spremembo in dopolnitev ZN Podbreznik se lahko podajo na prostorski oddelek Mestne občine Novo mesto.

1.4.2 Pripomba: Ohranijo naj se parcelne meje opredeljenih parcel za gradnjo, ki vključujejo pripadajoče funkcionalno zemljišče tako kot je prikazano v veljavnem zazidalnem načrtu.

Razlogi za ohranitev pripadajočih funkcionalnih zemljišč k objektom:

a) S spremembo ZN se zvišuje faktor izrabe in faktor zazidanosti soseske. Investitor - naročnik sprememb in dopolnitev akta je že pri sprejemu akta izrabo prostora v svoji

zemljiški posesti postavil na mejo sprejemljivosti, zato je njeno prestopanje nesprejemljivo.

b) Na funkcionalnih zemljiščih k blokom so v obstoječem aktu predvidena otroška igrišča in sicer k vsakemu od blokov v nizu B1, B3, B5, B7, B9 po eno. V odloku ni niti besede in ne prikaza v grafičnem delu, kje bodo otroška igrišča nadomeščena.

c) S sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev ZN niso bile najavljene takšne spremembe, kot jih sedaj prinaša dopolnjen osnutek. Sprememba funkcionalnih zemljišč objektom večstanovanjskih blokov v sklepu ni bila najavljena. Načrtovane spremembe parcelnih meja na podlagi podzakonskih aktov ni mogoče pokriti oziroma opravičiti s točko (3) v 1. členu Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o ZN Podbreznik (Uradni list RS, št. 45/2010 z dne 4. 6. 2010. V sklepu so bile najavljene le spremembe vsebine programa in splošni pogoji za oblikovanje ter urbanistično - arhitekturni pogoji v posameznih programskih enotah, zaradi namena racionalnejše izrabe prostora z namenom izboljšanja pogojev za bivanje stanovalcev.

Citiran sklep: 1. člen (ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev Odloka o ZN Podbreznik)

(1) Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik, (Uradni list RS, št. 74/02; v nadaljevanju: ZN Podbreznik), določa Od začetka veljavnosti ZN Podbreznik so bili zgrajeni štirje večstanovanjski bloki B4, B6, B8 in B10 ter objekti obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti T6a, T6b, T8a, T8b, T10a in T10b. Prometna in komunalna infrastruktura je zgrajena le v delu in sicer za območje tehnološkega parka in zgrajenih večstanovanjskih blokov.

(2) Pri nadaljnji realizaciji ZN Podbreznik se je izkazala potreba po spremembah prometne ureditve znotraj območja ZN Podbreznik in glede na okoliško obstoječo ter predvideno prometno ureditev, kar je pogojeno s predvideno traso zahodne obvoznice Novega mesta, ki se načrtuje v okviru državnega prostorskega načrta za državno cesta od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline in *poteka* vzdolž celotnega zahodnega dela ZN.

(3) Vsebina programa in splošni pogoji za oblikovanje ter urbanistično - arhitekturni pogoji v posameznih programskih enotah se spremenijo z namenom racionalnejše izrabe prostora, z namenom izboljšati pogoje za bivanje stanovalcev, kakor tudi pogoje za umestitev spremljajočih dejavnosti (vrtec, trgovina, dom za ostarele) v novo nastajajočem naselju..«

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) med arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve in pogoje prostorskih ureditev v 5. členu ne navaja parcelacije. Ta je navedena v samostojnem 7. členu pravilnika. Zato sprememb parcelacije ni mogoče zaviti v dikcijo »Vsebina programa in splošni pogoji za oblikovanje ter urbanistično - arhitekturni pogoji v posameznih programskih enotah se spremenijo z namenom racionalnejše izrabe prostora, z namenom izboljšati pogoje za bivanje...«

d) V predvidenih spremembah zazidalnega načrta je opredeljena nova oznaka stavbnega zemljišča ZG, ki je sicer niti s pomočjo podzakonskih predpisov s področja prostorskega načrtovanja ni mogoče razjasniti. V odloku o spremembah ZN ni pojasnjeno za kakšno površino pravzaprav gre. Stavbna zemljišča znotraj meje ZN, ki ima sedaj status funkcionalnega zemljišča k objektom in se spreminja v gozd in ne opredeljuje niti njegove funkcije niti lastništvo. Torej njihova funkcija znotraj ZN ni pojasnjena, hkrati površine ZG niso opredeljene niti kot javne, niti kot zasebne v smislu. Rešitev v obstoječem in veljavnem aktu je jasna - to so funkcionalne površine k objektom, ki pa se jih ohranja kot zelene gozdne površine. Zato ta sprememba ni potrebna.

e) Jasno je, da se investitor želi izogniti odkupu funkcionalnih zemljišč k objektom in s tem maksimirati svoj dobiček, vse ob podpori občine in izdelovalca. Brez te pomoči ne bi bil sprejet javnost zavajajoč sklep o razlogih za spremembo akta in strokovno nerazložljiva iznajdba namenske rabe znotraj območja stavbnih zemljišč in meja veljavnega ZN z označbo ZG. Na teh zemljiščih sicer gradnja ni dovoljena, ker so to funkcionalne površine k objektom. Brez njih tudi ni mogoče zgraditi objektov. In prav v tem dejstvu očitno temelji glavni razlog za spremembo akta, saj investitorju za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte ne bo potrebno odkupiti zemljišč. Ta, sedaj funkcionalna zemljišča blokov, bodo s spremembo akta obvisela v nejasnem statusu, ne bodo več funkcionalna zemljišča blokov, s spremembo akta niso opredeljena kot zasebne zelene površine (kar je sicer enako kot funkcionalna zemljišča)

in niso opredeljene kot javne zelene površine.

Rešitve z opredeljeno oznako ZG bodo za to območje dejansko pomenile povrnitev stavbnega zemljišča v primarno rabo gozda. Tega pa s podrobnim prostorskim načrtom zakonsko ni mogoče storiti. To je mogoče storiti le z občinskim prostorskim načrtom ob hkratni spremembi meja ZN. Izdelovalec, občina in investitor so s tem iznašli zakonsko nerazložljivo rešitev za katero bi težko zatrdili, da je pomota ali napaka.

Zato bomo v primeru vztrajanja investitorja, občine in izdelovalca na takšnih rešitvah, takšen akt po njegovi uveljavitvi predali v presojo upravnemu sodišču, pristojnemu ministrstvu, strokovni zbornici in z okolščinami njegovega sprejema seznanili tudi druge organe in javnost. (Pripombe se nanašajo na območje parcel št.: 2091/1, 2090/1, 2087/1, 2087/9, 2083/5, 2084/1, 2081/1, 2080/13, 2080/7, 2074/1, 2074/2, 2073/10, 2066/3 vse k.o. Gor. Straža)

Stališče 1.4.2. a: Glej stališče 1.4.1. a, c, d in f ter stališče 1.4.7.

Stališče 1.4.2. b: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Odlok o SD ZN v poglavju VI. Pogoji za zunanje ureditve določa: »Pri stanovanjskih blokih se v okviru gabaritov podzemnih garaž, praviloma med objekti uredijo otroška igrišča, kot utrjene površine za igro v peskovnikih in na igralih.« Ta stavek se spremeni, tako da se zapiše, da se zelene površine (površine za počitek, otroška igrišča ipd.) uredijo na parcelah, potrebnih za gradnjo posameznega bloka* (gradbenih parcelah). Poleg tega se te površine zarišejo v grafičnem delu OPN – prikažejo se s črtkano črto kot »predvideno območje ureditve površin za počitek in otroškega igrišča«.

Skladno s 78. členom OPN MONM (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin) je treba za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let). Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 m.

V skladu s temi določili OPN MONM so potrebne zelene površine na stanovanje prikazane v spodnji preglednici. Skupaj je treba glede na načrtovano število stanovanj v blokih, vrstnih hišah in enklavah zagotoviti 8.775 m² zelenih površin, od tega del na parcelah, potrebnih za gradnjo posameznega bloka (gradbenih parcelah) in delno v osrednjem parku z igrišči. Površin osrednjega parka je 13.810 m², kar zadostuje oz. jej več, kot znašajo potrebe po zelenih površinah na stanovanje (prikazano v spodnji preglednici), je pa ustrezno glede na koncept naselja v gozdu.

Preglednica: Potrebne zelene površine na stanovanje skladno s 78. členom OPN MONM

	bloki	vrstne hiše	enklave	skupaj m²
št. stanovanjskih enot na območju Podbreznik	420	65	100	
potrebne zelene površine (15 m ² na enoto stanovanja)	6.300	975	1.500	8.775
zelenih površin, ki so zagotovljene v osrednjem parku				13.810

Izraz »parcele, potrebne za gradnjo« se v SD ZN uskladi z OPN MONM, tako da se izraz zamenja z izrazom »gradbena parcela«.

Stališče 1.4.2. c: Glej stališče 1.4.1.e.

Stališče 1.4.2. d in e: Na pripombo se poda pojasnilo. Glej tudi stališče 1.4.1. a, c, d in f ter stališče 1.4.7.

Oznaka stavbnega zemljišča ZG je v odloku oz. v grafični prilogi pojasnjena – gre za stavbna zemljišča, na katerih se ohranja obstoječi gozd. S tem odlokom o SD ZN ni možno spreminjati namenske rabe, tako da se skladno z namensko rabo OPN MONM ohranjajo kot stavbna zemljišča zelenih površin. V SD ZN se površine glede na rabo podrobneje delijo, zato so uvedene nove oznake, ki jih ni v OPN MONM, saj so tudi pomeni teh oznak drugačni.

Spremembe stavbnih zemljišč z oznako ZG v gozd bodo možne v postopku sprememb in dopolnitev OPN MONM.

1.4.3 Pripomba: V aktu se opredelijo roki za ureditev skupnih javnih površin - parka. Roki naj bodo jasno povezljivi ne le s fazo realizacije ZN temveč z izdajo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte. Hkrati naj se naloži sanacija gozdnega roba v območju črpališča, kjer je ta degradiran po nelegalnem posegu izvajalca gradnje kanalizacije.

Razlogi za opredelitev rokov ureditve skupnih javnih površin - parka v območju ZN:

a.) V aktu je nejasno in neopredeljeno kdo, kdaj in na kakšen način uredi javne parkovne površine. Da je to potrebno opredeliti je jasno na podlagi stanja po zgrajenih in vseljenih nekaj objektih. Stanovalci se dnevno srečujejo problemom pomanjkanja in neurejenosti skupnih in javnih površin.

b.) Na podlagi dosedanjih 5 in več letnih izkušenj z urejanjem skupnih javnih površin je očitno, da je investitorju in pripravljavcu malo mar kako in ali sploh bodo urejene javne površine znotraj ZN namenjene stanovalcem in uporabnikom.

c.) Na parceli št. 2080/7 k.o. Gor. Straža je z nemarnim in nelegalnim posegom izvajalca del, ob brezbriznem odnosu nadzora in investitorja, odstranjen del gozdnega roba na južni strani ZN. S tem je nastala odprta reža, ki nazorno kaže odnos investitorja, do tako izpostavljene vrednote kot je ohranjen gozdni rob.

Stališče 1.4.3 a in b: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Skupne javne površine - parki služijo celotni poslovno stanovanjski soseski, katere gradnjo ureja ZN. Urejanje teh površin je možno v fazah, ki sledijo gradnji stavb v območju, zato so za namen izvedbe teh del v programu opremljanja predvidena sredstva, ki se pokrivajo iz naslova obračunanega komunalnega prispevka za posamezno gradnjo. Sočasno z izdajo odločb o komunalnem prispevku MONM sklepa z investitorji pogodbe o opremljanju, s katerimi opredeljuje način črpanja teh namenskih sredstev in roke za realizacijo teh del. V nadaljnjem postopku priprave predloga SD ZN bodo oblikovana določila glede postopnega urejanja javnih površin.*

Stališče 1.4.3 c: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: *Del gozdnega roba na južni strani ZN je bil del legalnega posega na javnih površinah in se je izvajal s soglasjem takratnih lastnikov. Dejstvo je, da se je že pred gradnjo izvajala tudi sečnja lesne mase, s čimer se je močno poseglo v gozd in gozdni rob naselja. Gospodarjenje z gozdom tudi v preteklosti zaradi sečnje lesne mase ni bilo urejeno oz. se je posegalo v gozdni rob.*

1.4.4 Pripomba: V aktu naj se opredelijo obveznosti ureditve in vzdrževanja zemljišč za gradnjo, na katerih je s pripravljalnimi deli ali z gradnjo gospodarske javne infrastrukture ter drugimi posegi že spremenjeno naravno stanje tako, da bodo ta zemljišča primerno urejena in vzdrževana.

Obrazložitev:

a.) Zemljišča na območju 1. faze realizacije ZN (območje v lasti naročnika in območje ob lokalni cesti) je s posekom gozda in gradbenimi posegi degradirano in prepuščeno plevelu. Neugledno stanje kazi podobo soseske in zmanjšuje privlačnost za bodoče stanovalce in uporabnike. Občina sicer ima sprejet komunalni odlok o urejanju zelenih površin vendar ga ne izvaja. Zato naj se ta problem uredi v odloku o spremembi ZN.

b.) Najbolj zanemarjena parcela v zazidalnem načrtu, ki bistveno prispeva k neuglednosti območja je prav parcele v lasti Mestne občine Novo mesto (2095/10, 2095/12, 2095/18) in nezazidana zemljišča v lasti investitorja.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: *Akt določa pogoje urejanja končnega stanja območja. Vzdrževanje in ureditev zemljišč v času izvedbe del je v domeni posameznih investitorjev in izvajalcev. V nadaljnjem postopku priprave predloga SD ZN bodo oblikovana določila glede urejanja zemljišč za gradnjo.*

1.4.5 Pripomba: Zahtevamo, da se k odgovoru in stališčem do pripomb pri odločanju o potrditvi stališč organu odločanja priloži tudi grafični prikaz ureditvene situacije in funkcionalnih zemljišč veljavnega odloka iz katerega bo organu odločanja lahko jasno predstavljeno, kaj je v resnici bistvena sprememba ZN v tem postopku. Investitor želi z občinsko pomočjo in uslužnostjo ostalih sodelujočih pri pripravi akta izigrati lastnike zemljišč, ki so v sedaj veljavnem aktu opredeljena kot funkcionalna zemljišča k objektom blokov in vrstnih hiš v južnem delu zazidalnega načrta. Ta funkcionalna zemljišča predstavljajo gozdni rob, ki mora kot tak tudi ostati nepozidani del gradbenih parcel. Prav gozdni rob soseski daje, poleg funkcionalnih površin za igro otrok in sprehode starejših, identiteto »soseske v gozdu« in ima posebno vrednost in pomen pri oblikovanju tega dela krajine. Ta bistvena namera investitorja in njegovih je bila prikrita že v sklepu o začetku postopka, prav tako pa tudi na vseh javnih predstavitvah. Tudi v grafičnih prikazih razgrnjenega gradiva niso prikazane obstoječe meje funkcionalnega zemljišča, ki se spreminjajo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo. Glej tudi stališče 1.4.1. a, c, d in f ter stališče 1.4.7.

Obrazložitev: v nadaljevanju sta priloženi sliki: ureditvena situacija (list št. 4) in načrt gradbenih parcel (list št. 15) iz veljavnega ZN Podbreznik.



Slika: ureditvena situacija (list št. 4) iz veljavnega ZN Podbreznik.



Slika: načrt gradbenih parcel (list št. 15) iz veljavnega ZN Podbreznik.

1.4.6 Pripomba: Pripravljaivec naj pojasni na kakšen način bodo rešitve vplivale na komunalno opremljanje območja oziroma kakšen vpliv (pričakovano ugoden za investitorja - naročnika) bo imela sprememba akta na komunalni prispevek.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Vse spremembe ZN Podbreznik bodo v nadaljevanju upoštevane pri pripravi SD Programa opremljanja in se bodo odražale pri izračunu komunalnega prispevka za vsak posamezen objekt.

1.4.7 Pripomba: Pripravljaivec naj pojasni kako predvidene spremembe z zmanjšanjem funkcionalnih površin in povečanjem bruto površin objektov vplivajo na faktor izrabe in faktor zazidanosti površin. Pri tem naj oceni skladnost faktorjev z merili postavljenimi v občinskem prostorskem načrtu.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: S spremembo ZN se ne zvišuje faktor izrabe in faktor zazidanosti soseske, saj se v celotni soseski ohranjajo zelene površine različnih kategorij, ki so kot zelene površine opredeljene v osnovnem ZN Podbreznik. Manjše povečanje faktorja izrabe (FI) pri stanovanjskih blokih, kjer se dovoli izraba podstrešja (površine do 70% bruto površine etaže) pa se izravna z enklavami, kjer so zdaj dopustne tudi nižje višine objektov (osnovni ZN etažnost enklav: 2K+P+4, SD ZN etažnost enklav: od (2)K+P do največ (2)K+P+4. Pri tem je treba poudariti, da gre za izrabo podstrešja pod enokapno streho stanovanjskih blokov in ne za dodatno etažo, pri čemer se bo višina slemen povišala za max 1.50m. Z upoštevanjem tolerance pri določanju izhodiščne kote pritličja, odstopanje zaradi izrabe podstrešja v odnosu do že zgrajenih objektov ne bo bistveno.

Merila OPN MONM v poglavju 3.5 Podrobnejši PIP za posamezne PNR določajo podrobnejše PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo (SSv):

4. SSv - urbana večstanovanjska pozidava		
1 Tipologija zazidave: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50 FI: do 2,00	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž, če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost

5. člen odloka o OPN MONM (pomen izrazov) določa:

Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se ne upoštevajo neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščenem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlorisna projekcija EO in NO na gradbeni parceli.

Določila OPN MONM glede FI in FZ sicer ne veljajo za ZN Podbreznik, saj na tem območju veljata FI in FZ skladno z zazidalnim načrtom. Vendar je pripomba smiselna glede gostote pozidanosti na območje cele MONM. Po preverbi FI in FZ za parcelo, potrebno za gradnjo bloka B7** je izračun skladen s pogoji OPN MONM in ni presežen. FZ za to parcelo je 0,35 (po OPN je dovoljen faktor do 0,50), FI za to parcelo pa je 1,60 (po OPN je dovoljen faktor do 2,00). (glej tudi stališče k pripombi 1.4.1).

****Opomba:** za izračun FI in FZ je izbrana parcela, potrebna za gradnjo stanovanjskega bloka B7, saj so na tej parceli najslabši pogoji glede faktorjev FI in FZ, ki so na tej parceli največji. Vsa ostala območja imajo boljše pogoje glede faktorja izrabe in faktorja zazidanosti.

1.4.8 Pripomba: V ZN je potrebno opredeliti tudi podaljšanje pločnika in kolesarske steze do Češče vasi, saj je po nastanitvi stanovalcev na cesti vse več pešcev in sprehajalcev. Odsek med vhodom v območje in Češčo vasjo je prometno vse bolj obremenjen še zlasti s tovornim prometom in je za pešce posebej nevaren.

Pripravljenec je pri načrtovanju pešpoti predvidel navezavo na gozdni oziroma poljski poti, ki se na južni strani navezujeta na lokalno cesto v območju Češče vasi. Poti se iztečeta na cesto brez pločnika, nadaljevanje pešpoti po cesti za sprehajalce ni varno.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Razširitev območja urejanja z ZN zaradi ureditev pločnikov in kolesarske steze do Češče vasi v tej fazi ni možna in tudi ni predmet teh SD ZN, se pa nadaljevanje hodnika za pešce in kolesarska steza načrtujeta v sodelovanju s sosednjo občino Straža. Za to je bila že pripravljena projektna naloga za izdelavo Idejnega projekta - IDP rekonstrukcije oziroma novogradnje lokalne ceste LC 295053 Zalog – Straža v Občini Straža in LC 295052 Cegelnica – Češča vas – Zalog v Mestni občini Novo mesto. Delno dostopnost pešcev in sprehajalcev od Češče vasi do Podbreznika se zagotavlja po obstoječih peš in gozdnih poteh, ki so speljane v območje Podbreznik.



1.5 Svet krajevne skupnosti Prečna (predsednik sveta KS: Roman Kapš)

V javni razgrnitvi na dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah ZN Podbreznik predlagamo:

1.5.1 Pripomba: Gostota pozidave območja stanovanj naj se ne povečuje na račun zmanjšanja funkcionalnih zemljišč k objektom, zato naj se ohrani obstoječa zasnova pri objektih B1, B3, B5, B7, B9, V1, V5, V6, V7 in P5 tako, da imajo ti objekti tudi funkcionalna zemljišča. Ta zemljišča so zelene površine za igro otrok in rekreacijo stanovalcev. Hkrati pa morajo ostati v obliki parkovnega gozda, ki obkroža celotno območje ZN, razen ob lokalni cesti. Obstoječi gozdni sestoj bo sčasoma dotrajal, zato bo potrebno zasajevati nova drevesa, da bodo ohranjala videz ozelenjenega urbanega naselja. Zaradi neposredne bližine stanovanjskih objektov gosto poseljene soseske je potrebno gozdove ohranjati v rekreacijski in estetski funkciji naselja, zato naj bodo te gozdne površine opredeljene tako kot so to že sedaj funkcionalna zemljišča k parcelam za gradnjo ali kot javne parkovne površine.

Stališče: *glej stališče 1.4.1. a, c, d in f ter stališče 1.4.7.*

1.5.2 Pripomba: Na vstopu v sosesko Podbreznik se pri velodromu končata pločnik in kolesarska steza. Nujno ju je potrebno podaljšati do Češče vasi, zaradi vse večjega števila pešcev, zlasti otrok, starejših in mladih mamic z vozički na cesti. V predlagani rešitvi pogrešamo prav pločnik in kolesarsko stezo vsaj do Češče vasi, potrebno pa ga je načrtovati in zgraditi vse do območja BTC oziroma občinske meje z občino Straža. Zato predlagamo, da v postopek sprememb in dopolnitev občina vključi tudi to infrastrukturno površino.

Stališče: *glej stališče 1.4.8.*

1.5.3 Pripomba: V odloku naj bo opredeljena obveznost urejanja in vzdrževanja zemljišč za gradnjo kot zelenih površin vse do izdaje gradbenih dovoljenj in do začetka dejanske gradnje objektov na posamezni parceli. Neurejenost površin ni v ponos občine, investitorja in drugih lastnikov in ne nazadnje krajevni skupnosti.

Stališče: *glej stališče 1.4.4.*

1.5.4 Pripomba: Preseneča nas, da občina že v fazi priprave osnutka akta ni pozvala krajevne skupnosti k razmisleku in predlogom za boljšo ureditev soseske. Stanovalcem in javnosti v KS je ponujena le rešitev, ki ustreza podjetju Imos d.d. Kljub temu, da je naročnik sprememb in dopolnitev akta največji investitor, ki je lastnik slabe polovice površin v območju ZN, občina ne more zapostavljati javnega interesa. Še zlasti to velja za interes tistih skupin stanovalcev, ki jih danes v soseski še ni in bodo zaradi slabših pogojev za bivanje, kot jih prinašajo spremembe in dopolnitve ZN, prizadeti.

Stališče: *glej stališče 1.4.1.e.*

1.6 E. M.

Pripomba: Solastnica parcele 2083/5 k.o. Gorenja Straža predlagam, da se meja funkcionalnega zemljišča premakne nazaj na obstoječo varianto zazidalnega načrta. Po predlagani spremembi bodo namreč vse gozdne površine pod bloki B1 do B9 uporabljali bodoči stanovalci blokov.

Moj predlog je, da investitor odkupi predvidene gozdne površine kot funkcionalno zemljišče k blokom B1 do B9. Po predlogu spremembe izhaja, da bloki B1 do B9 praktično nimajo nobenega funkcionalnega zemljišča v smeri zahoda.

V primeru neupoštevanja zgornjih pripomb naj se gozdne parcele znotraj obstoječega zazidalnega načrta spremenijo nazaj v gozd in ne v nezazidana stavbna zemljišča!

Stališče: *glej stališče 1.4.1. a, c, d in f.*

S postopkom SD ZN Podbreznik ni mogoče spreminjati rabe zemljišč. To je možno izvesti samo v naslednjih SD OPN Mestne občine Novo mesto, za kar pa lahko pobudo naslovite na prostorski oddelek Mestne občine Novo mesto.

1.7 R. K.

Pripomba: V 9. členu preglednica 3 je pri enklavah E1 in E2 v zadnji koloni (Drugi pogoji) v zadnjem stavku zapisano, da je tak objekt lahko tudi nižji od K+P. Predlagam, da se pri navedbi višinskega gabarita pri K+P doda oklepaj (K)+P, kar bi pomenilo, da se klet v primeru gradnje vrtca izvede le, če se za to izkaže potreba.

Stališče: *Pripomba se upošteva.*

Obrazložitev: *V preglednici 3 odloka o SD ZN se za območje enklav E1 in E2 navedba višinskega gabarita uskladi z drugimi pogoji te preglednice.*

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI Z JAVNE OBRAVNAVE

2.1 M. Z.

Pripomba: Kakšen status bodo imela zemljišča na zahodni strani ob stanovanjskih blokih B1, B3, B5, B7 in B9 z uveljavitvijo SDZN?

Stališče: *glej stališče 1.4.1. a, c, d in f ter stališče 1.4.7.*

2.2 M. Z.

Pripomba: Zakaj je v SDZN notranja cestna zanka med gručama stanovanjskih hiš P4 in P5 speljana do meje območja ZN?

Stališče: *Na pripombo se poda pojasnilo.*

Obrazložitev: *Cestna zanka je speljana med gručama stanovanjskih hiš P4 in P5 do meje območja ZN Podbreznik na jugu za potrebe morebitne širitve pozidave naselja v prihodnosti, v kolikor bi se to izkazalo kot primerno. Poleg tega pa to omogoča navezavo na javno pot, ki poteka južno od območja v smeri proti jugovzhodu.*

2.3 I. D.

Pripomba: Izpostavil problem plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) in njemu nerazumno visoko oceno vrednosti zemljišča v povezavi s postopkom vrednotenja nepremičnim GURS.

Obrazložitev: *vprašanje se vsebinsko ne nanaša na SDZN Podbreznik. Za vprašanje se je treba obrniti na za to pristojne urade in službe (GURS).*

2.4 I. E.

Pripomba: Način obveščanja javnosti o javni razgrnitvi in javni obravnavi je neprimeren in da bi lastniki zemljišč na območju ZN morali biti vabljeni osebno.

Stališče: *glej stališče 1.4.1. e.*

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM, ODBORA ZA KOMUNALO IN PROMET TER ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR

ODBOR ZA KOMUNALO IN PROMET ter ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR:

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta po obravnavi predloga odloka o spremembi in dopolnitvi Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik v prvi obravnavi z vidika pristojnosti odborov z večino glasov sprejela sklep, da podpirata Dopolnjen osnutek odloka o spremembi in dopolnitvi Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik z naslednjimi predlogi:

3.1 Pripomba: Preuči naj se smiselnost in možnost navezave pešpoti na severno obvozno cesto zahodno od območja E2.

Stališče: *Pripomba se upošteva.*

Obrazložitev: *osrednjo pešpot se v predlogu SD ZN Podbreznik spelje bolj severno, tako da se priključi na osrednjo cestno zanko pri parku in načrtovanih športnih igriščih, severno od enklave E2. Oblikovanje površin v parku bo vključevalo tudi druge pešpote, ki bodo omogočale povezavo v vseh smereh.*

3.2 Pripomba: Glede na sprejete rešitve po sprejemu Državnega prostorskega načrta za 3. razvojno os naj se sprostijo rezervacija prostora med objekti T4 in T6 za morebitno novo povezovalno cesto.

Stališče: *Pripomba se smiselno upošteva.*

Obrazložitev: *v času priprave dopolnjenega osnutka SD ZN OPPN Podbreznik je bil v pripravi tudi predlog Državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (v nadaljevanju DPN 3. os). Po javni razgrnitvi SD ZN Podbreznik se je začela tudi javna razgrnitev DPN 3. os. Zahodna povezovalna cesta, ki se pripravlja v sklopu državne ceste 3. razvojne osi, bo imela izvenmivojske priključke. Zato navezava iz območja OPPN Podbreznik nanjo ni smiselna oz. umestitev novega priključka na zahodno povezovalno cesto ni izvedljiva.*

V odloku o SD ZN Podbreznik je že sedaj zapisano, da če se ta navezava ne izvede, se ohranjajo rešitve po osnovnem ZN Podbreznik, kar se upošteva pri pripravi predloga SD ZN Podbreznik.

OBČINSKI SVET MONM:

3.3 Pripomba: Bojan Kekec (opozoril bi na 14. člen kjer se pojavlja kontradiktornost oz. konflikt; pri energetske oskrbi objektov na strani 12. Govorimo, da naj bo v čim večji meri zagotovljena iz obnovljivih virov energije kar je v redu; pri ogrevanju na naslednji strani gradiva pa pravimo da naj se ogrevanje uredi na zemeljski plin za kar je predvideno plinovodno omrežje; dopustno je tudi ogrevanje z biomaso itd.; dikcija mora biti tukaj zamenjana ker plin ni obnovljiv vir; pisati bi moralo: ogrevanje se uredi z uporabo alternativnih virov in pod drugo narediti tudi možnost plina; skratka prioritete so zamenjane; v razmislek za nadaljnje odloke in obračun komunalnega prispevka: nekdo ki investira v pasivno hišo praktično od občine nima nič, nima subvencije, nikakršnih sredstev; tudi enak komunalni prispevek plača kot nekdo, ki dela klasično gradnjo; dolgoročno oz. v nekem določen času je potrebno razmisliti o tem, da naše občane stimuliramo k taki gradnji pasivnih hiš da bomo kot država ali EU dosegli tri dvajsetke do leta 2020).

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: določila odloka glede ogrevanja objektov ter pripravo tople sanitarne vode se dopolnijo, tako da se smiselno poudari uporaba alternativnih virov energije, kot so ogrevanje z lesno biomaso, toplotnimi črpalkami, sončno energijo ter drugimi alternativnimi viri v skladu s predpisi.




Alojzij MUHIČ
ŽUPAN

