

## ŽUPAN

Šifra: 3505-7/2010

Datum: 11.08.2011

### Zadeva: **Stališča do pripomb in predlogov podanih v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Obrtna cona Brežice (SDZN)**

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave SDZN (Ur.l.RS, št. 105/2010) ter javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi z dne 24.6.2011 sta bili izvedeni javna razgrnitev (4.7. – 4.8.2011) in javna obravnava (27.7.2011) SDZN, v okviru katerih je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov k predmetnemu aktu.

V skladu s 60. členom v povezavi s šestim odstavkom 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju sta izdelovalec akta in strokovna služba za prostorsko načrtovanje občine proučila pripombe in predloge javnosti ter zavzeli naslednja stališča, kot je navedeno spodaj.

#### **PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE:**

I.) Po pošti oziroma v vložišče sta bili prejeti naslednji pripombi:

1. Anton in Olga Slivšek, Obrtna ulica 16, 8250 Brežice, prejeto dne 18.7.2011
2. Karel in Branka Jazbec, Žagarska ulica 1, 8250 Brežice, prejeto dne 26.7.2011

II.) V knjigi pripomb na Občini Brežice sta bili podani pripombi:

3. Vilibald in Anica Dernikovič, Ulica Kozjanskih borcev 12, 8250 Brežice
4. Miran Grubič, Žagarska ulica 3, 8250 Brežice

III.) V knjigi pripomb na Krajevni skupnosti Šentlenart ni bilo podanih pripomb.

IV.) Na javni obravnavi ni bilo podanih uradnih pripomb in predlogov.

V gradivu je priloga pripomb z zaporednim oštevilčenjem pripomb oz. predlogov, na podlagi katerih je strokovna služba skupaj z izdelovalcem zavzela naslednja stališča.

#### **STALIŠČA DO PRIPOMB:**

##### **Stališča do predlogov in pripomb, podanih s strani LIN d.o.o., Ljubljana**

**Pripomba 1.** Pripomba oz. predlog, da se lahko pri dozidavah oz. nadzidavah objektov naklon strehe razlikuje od naklona osnovnega objekta.

**Stališče:** Pripomba se **ne sprejme**.

**Obrazložitev:** Osnovni namen SDZN je, da se v obstoječi stanovanjski soseski omogoči gradnja novih in legalizacija nelegalno zgrajenih objektov, predvsem dozidave in pomožni objekti, vendar na način, da se v obstoječo pozidavo vnaša gradbeni red (v nasprotnem primeru ni razloga za izdelavo

prostorskega akta). Že v osnovnem Pravilniku za izvajanje zazidalnega načrta za obrtno cono v Brežicah je v 9. členu bilo zapisano, da **strešine vseh hiš morajo imeti enak naklon**. V praksi se to določilo ni spoštovalo, ne s strani investorjev, niti projektantov niti pristojnih inšpekcijskih služb. Dopuščanje različnih naklonov streh (po željah posameznih investorjev) bi pri novih in nelegalno zgrajenih dozidavah (ter ostalih objektih) prineslo do še večjega nereda in neenotnosti v soseski, kar ni cilj tega dokumenta. Iz tega razloga je podan pogoj, da strehe na dozidavah morajo biti enakega naklona, kot je to naklon na osnovnem objektu, s čem se ustvarja enotnost samega objekta (dozidava je sestavni del osnovnega objekta), oziroma strehe so lahko tudi ravne, v primeru, da položna streha ni primerna za določen objekt (npr., da se ohrani okno na osnovnem objektu). Pri nadzidavah celotnega objekta (ne le dela objekta, ker v tem primeru govorimo o dozidavah) je naklon strehe dovoljen, kot pri novogradnjah na način, da se poenoti z naklonom sosednjih objektov v neposredni bližini (sosednji objekti), s čimer ne omogoča vnašanje še bolj drugačnih naklonov v že itak raznoliko sosesko.

**Pripomba 2.** Pobuda za odkup dela parcele za gradnjo (št. 58 po grafiki osnovnega ZN; št. 671/39 k.o. Črnc).

***Stališče:*** Pripomba se **sprejme**.

***Obrazložitev:*** Pripomba oz. predlog se sprejme, vendar na podlagi le-tega nakup obravnavane parcele ni izvedljiv. Na podlagi sprejete pripombe se v prostorski akt vnesejo ustrezna določila, ki bodo dovoljevala novo parcelacijo, v skladu s katero bo možen nakup predmetnih zemljišč.

Lastnik parcele 671/29 k.o. Črnc se za nakup predmetne parcele interesira že od leta 2000, vendar le-ta na podlagi parcelacije, opredeljene v grafičnem delu veljavnega ZN, ni bila mogoča.

Novo parcelacijo se dovoli zaradi naslednjih razlogov: Zazidalni načrt je skoraj v celoti izveden, le na severnem delu obravnavanega območja je nekaj nepozidanih prostih površin. Na tem delu do realizacije ureditve v skladu z veljavnim ZN do danes ni prišlo, pa tudi v bodoče te ni pričakovati. Deloma je razlog obstoječa grajena struktura, ki ni skladna z ZN, v večji meri pa zaradi razdrobljene lastniške strukture nepozidanih parcel. Ta struktura odstopa od parcelacije, določene v ZN, njihovi lastniki pa po uskladitvi in prodaji nimajo nikakršnega interesa.

Poleg navedenega so bile v zadnjih 10 letih na občino večkrat podane pobude za odkup posameznih parcel, katerih lastnik je občina.

Po preučitvi pripombe oz. predloga je ugotovljeno, da nova parcelacija ne bi pomenila bistvenih sprememb in rušitve koncepta zazidave obravnavanega območja, zato se le ta dovoli ob upoštevanju določenih pogojev.

V skladu s sprejetim stališčem, se besedilo 14. člena Odloka SDZN popravi in se na novo glasi:

Za 3.g členom se doda nov 3.h člen, ki se glasi:

»(1) Dovoljena je nova določitev parcel za gradnjo. Praviloma se upošteva predvidena parcelacija iz grafičnega dela osnovnega ZN, lahko pa se prilagodi obstoječi lastniški strukturi. Pri tem je potrebno upoštevati:

- v prostorski enoti UE1 je dovoljena delitev in združevanje parcel pod pogojem, da je minimalna površina vsake nove parcele za gradnjo 700 m<sup>2</sup>, razen pri vrstnih hišah, kjer je dovoljena manjša površina. V primeru postavitve samostojnih enostanovanjskih objektov je lahko velikost parcele do - 15% manjša.
- V UE2, UE3 in UE4 delitev parcel ni dovoljena.
- V UE2 se lahko parcelacija prilagodi obstoječi zemljiški lastniški strukturi.

- Vsaka parcela namenjena gradnji mora imeti dostop do javne ceste, vodovodni, električni in kanalizacijski priključek.

- Pogoji za delitev parcel niso obvezujoči za parcele namenjene za grajeno javno dobro in gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Novo parcelacijo, opredeljeno v prvi točki tega člena, je potrebno predhodno uskladiti na Občini Brežice s pristojnim oddelkom za prostorsko planiranje in pridobiti soglasje komisije za nepremičnine.«

**Pripomba 3.** Pobuda za odkup dela parcele za gradnjo (št. 56 po grafiki osnovnega ZN; del parc. št. 671/46 k.o. Črnc).

**Stališče:** Pripomba se **sprejme**.

*Obrazložitev:* Glej obrazložitev stališča na pripombo 2.

**Pripomba 4.** Predlog, da se v prostorski enoti UE1 pri *spremljajočih objektih, ki ne sodijo v enostavne in nezahtevne objekte*, vertikalni gabarit poviša za 0,5 m na 5,5 m.

**Stališče:** Pripomba se **sprejme**.

*Obrazložitev:* Predlagan dvig vertikalnega gabarita pri spremljajočih objektih s 5,0 m na 5,5 m ne pomeni bistvenega odstopanja pri oblikovanju teh objektov, zato se predlogu ugod.

V 7. členu Odloka SDZN se pri določilih oblikovnih pogojev za gradnjo spremljajočih objektov, ki ne sodijo v nezahtevne in enostavne objekte vnese popravek v določbi vertikalnih gabaritov objektov s 5,0 m na 5,5 m.

Pripravila:  
Tanja Zupan,  
Svetovalka II

Vodja oddelka za prostorsko  
načrtovanje in razvoj:  
Urška Klenovšek

Župan  
Občine Brežice  
Ivan Molan