



ŽUPAN

Šifra: 3505-7/2008

Datum: 22.11.2010

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorsko ureditvenih pogojev Občine Brežice

Na podlagi 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS št. 33/2007, 70/08 – ZVO – 1B, 108/09; v nadaljevanju: ZPNačrt) sprejema župan občine Brežice STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV K DOPOLNJENEMU OSNUTKU SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJE OBČINE BREŽICE V LETU 2008/2009.

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta je bila izvedena javna razgrnitev in javna obravnava, kot je razvidno iz obrazložitve. Pripombe je bilo mogoče podati:

- I.) V knjigo pripomb, ki je bila dostopna na Občini Brežice v času javne razgrnitve
- II.) Po pošti oziroma na vložišču
- III.) Na javni obravnavi, ki je bila dne 29.7.2010. (zapisnik iz javne obravnave priložen).

Pripombe pripombodajalcev so izjemno obsežne in raznolike. V splošnem jih lahko razdelimo na (1) pravno nomotehnične in (2) vsebinske pripombe. Pravno nomotehnične pripombe so praviloma na mestu. Pripravlavec sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih (v nadaljevanju: PUP) se je že ob začetku priprave sprememb in dopolnitev zavedal, da z manjšimi spremembami posega v izjemno star, vsebinsko nepopoln, pravno izjemno nekonsistenten in z novimi nadrejenimi predpisi povsem neusklajen pravni akt. V tem pogledu bi bilo seveda najbolj smiselno tak akt opustiti oziroma ga nadomestiti s povsem novim pravnim aktom, kar pa pripravljavec že dela z izdelavo novega občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN). Ker pa bo priprava OPN še trajala nekaj časa in ker je Občina Brežice v vmesnem času sprejela spremembe in dopolnitve »dolgoročnega plana občine Brežice za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega leta 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 in srednjeročnega plana občine Brežice za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopolnjenega leta 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004« (v nadaljevanju: prostorski plan) za potrebe širšega javnega pomena in potrebe gospodarskega sektorja: turizem, kmetijstvo (intenzivnejše), obrt-poslovne in proizvodne dejavnosti, je zaradi pomembnosti načrtovanih razvojnih investicij opredeljenih v zadnji spremembi prostorskega plana, najhitreje sprejeti tudi spremembe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih, ter s tem zagotoviti pogoje za gradnjo s prostorskim planom načrtovanih prostorskih ureditev.

Občina je z torej s predmetnimi spremembami in dopolnitvami PUP, poleg novih določil za nove urejevalne enote sprejete z zadnjimi spremembami plana, poskušala uskladiti tudi nekatere splošne spremembe PUP vezane na celotni prostor občine. Te nove določbe naj bi urejale naslednja področja:

- uskladitev z novo terminologijo vzpostavljeno z novimi prostorskimi, okoljskimi, gradbenimi in drugimi predpisi,
- določitve parcel za gradnjo objektov,
- na posamične urbanistične kriterije kot so npr. odmiki med objekti, regulacijske črte, ipd.
- popravki določil za gradnjo vinskih kleti in hramov,
- gradnjo ograj,
- oblikovanje fasad objektov,
- komunalno opremljanje zemljišč in gradnjo gospodarske javne infrastrukture,
- gradnjo na ogroženih območjih ogroženih zaradi varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- gradnjo na območjih varstva voda.

Na navedenih področjih so bili v zadnjih letih v celoti pripravljene novi predpisi. Predlagani dopolnjeni osnutek odloka je poskušal uvesti nujne popravke, ki so delno izhajale iz smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, delno pa iz želje občine po ureditvi posameznih odprtih vprašanj. Vendar pa na ta način v okviru sprejetega sklepa o spremembah in dopolnitvah PUP ni bilo mogoče zagotoviti pravno konsistentnega odloka, zato se je Občina Brežice odločila, da bo s predmetnimi spremembami zagotovila le nujno potrebne popravke odloka, ki so vezani na lokacije zadnjih sprememb prostorskega plana in tiste spremembe, ki neposredno izhajajo iz zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora. Tako so v predlogu odloka ostala le določila, ki neposredno izhajajo iz smernic nosilcev urejanja prostora in jih bo pripravljavec podrobno uskladil tudi v fazi pridobivanja mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora. Prav tako bo občina Brežice v nadaljnjih korakih s svojimi strokovnimi službami še dodatno preverila vsa določila predmetnega prostorskega akta in jih po potrebi novelirala, ne pa spremenila in dopolnila v tolikšni meri, da bi to v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju pomenilo vračanje postopka nazaj v pridobivanje smernic. S takšnimi določili bo občina v omejenem obsegu posegla v določbe o komunalnem urejanju, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvo voda in na področje oblikovanja stavb ter po potrebi oziroma na zahtevo nosilcev urejanja prostora še v kakšen pravni režim prostora.

Vsa ostala merila in pogoje ter uskladitev z novimi resorskimi predpisi bo občina celovito uredila v novem OPN, ki je že v intenzivni pripravi. Določbe vezane na novo terminologijo, za oblikovanje parcel za gradnjo objektov, posamične urbanistične kriterije kot so npr. odmiki med objekti, regulacijske črte, ipd., popravki določil za gradnjo vinskih kleti in hramov, gradnjo ograj ter oblikovanje fasad objektov so iz predloga odloka v celoti umaknjene.

Pripomba: 1

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Ureditvene enote: B1-19S/360-SK

Povzetek pripomb:

Pripombodajalec je priložil sheme objekta. Potrebno je preveriti, če obstoječi prostorsko izvedbeni pogoji omogočajo izgradnjo predlaganega posega.

Stališče do pripombe: Pripomba se upošteva

Utemeljitev:

Na podlagi dopolnjenega osnutka tekstualnega dela akta so določila zapisana ustrezno, razen višinske regulacije, ki se popravi iz 10m na 11m.

Pripomba: 2

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Povzetek pripomb:

Priložen je bil zapisnik delovnega sestanka uslužbencev upravne enote Brežice, ki delajo na področju okolja in prostora. Izpostavljene so bile posamezne problematike dopolnjenega osnutka odloka v alinejah.

Stališče do pripombe: Pripomba se delno upošteva

Utemeljitev:

V pripombi so bile zapisane posamezne alineje nekaterih tem, vendar le te niso bile podrobneje opisane oz. razložene, zato iz pripombe ni mogoče razbrati natančno vsebino pripombe. Kljub temu smo na podlagi posameznih alinej še enkrat pregledali akt in posamezne izpostavljene problematike ter akt v nekaterih delih tudi dopolnili.

Glede na naravo pripomb in glede na cilj sprememb in dopolnitev odloga se je pripravljavec odločil, da bo s spremembo odloka zagotovil zgolj izvedbena določila za spremembe prostorskega plana in nekatere nujne spremembe zaradi usklajevanja razvojnih potreb občine. Zaradi tega pripravljavec ne želi bistveno posegati v nomotehnični zapis in strukturo obstoječega odloka. Glede na načrtan koncept, se je pripravljavec omejil zgolj na nujne spremembe neposredno vezane na posamične spremembe namenske rabe prostora določene z zadnjo spremembo prostorskega plana. S tem nekatere pripombe na dopolnjeni osnutek akt niso več predmetne, saj se nanašajo na določila, ki so se umaknila iz odloka.

Pripomba: 3

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Ureditvene enote: B2-23S/684-SS

Povzetek pripomb:

Pripomba se je nanašala na oblikovna določila, za katera je bila priložena grafika, ter na dopustne dejavnosti znotraj enote.

Stališče do pripombe: Pripomba se delno upošteva

Utemeljitev:

Pripomba je smiselna in se jo delno upošteva. Oblikovna določila, ki so bila opredeljena v dopolnjenemu osnutku se dopolnijo z določili o naklonih streh. Kljub temu je potrebna pozornost tudi pri oblikovanju novih objektov, saj morajo le ti biti usklajeni znotraj enote. V predlogu akta se je dodala dopustna dejavnost Popravilo strojev in naprav, saj le ta ni v nasprotju s konceptom urejanja enote.

Pripomba: 4

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Povzetek pripomb

Pripomba se je nanašala na gradnjo novih objektov na mestu porušениh.

Stališče do pripombe: Pripomba se upošteva

Utemeljitev:

V dopolnjenem osnutku akta je v 5. členu zapisano:

V 11. členu osnovnega odloka se doda nov odstavek, ki se glasi: »Na stavbiščih legalno zgrajenih objektov je dovoljena gradnja.«. Na podlagi tega je mogoča gradnja objektov na stavbiščih legalno zgrajenih objektov. Menimo, da je pripomba brezpredmetna, saj je že dopolnjeni osnutek imel zapisana ta določila in se v nadaljnjih postopkih ne bo spreminjalo s tega vidika.

Pripomba: 5**Pripomba podana:** pisno v času javne razgrnitve**Ureditvene enote:** B1-17S/877-IK**Povzetek pripomb:**

Pripomba se je nanašala na oblikovanje streh oz. na dopustne naklone streh pri oblikovanju objektov za spravilo sadja.

Stališče do pripombe: Pripomba se upošteva**Utemeljitev:**

Pripomba je smiselna in se upošteva. Pri oblikovanju objektov, ki so večjih dimenzij, se z naklonom strehe 30-40° lahko ustvari prevelika masa v prostoru. Ker so v sosednji enoti že objekti, ki imajo nižji naklon, je oblikovanje novih objektov z istim naklonom strehe tudi iz tega vidika bolj smiselno. Zato se v določila za predmetno ureditveno enoto zapiše določilo pod predelek Merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov:

- naklon strehe se prilagaja obstoječim objektom
- dovoljena je izgradnja objektov z manjšim naklonom strehe, kadar gre za prilagajanje dejavnosti v objektu;

Pripomba: 6**Pripomba podana:** pisno v času javne razgrnitve**Ureditvene enote:** B1-17S/877-IK**Povzetek pripomb:**

V pripombi so prebivalci Zgornje Pohance nasprotovali izgradnji novih objektov v okviru ureditvene enote B1-17S/877-IK ob čemer so navedli razloge, ki so:

- slaba prometna ureditev
- preobsežna in neustrezna dejavnost za naselje

Stališče do pripombe: Pripomba se ne upošteva**Utemeljitev:**

Predmetni akt se nanaša samo na prostorsko ureditvene pogoje na predmetnem območju. V okviru sprememb in dopolnitev dolgoročnega plana občine Brežice za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopoljenega leta 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 in srednjeročnega plana občine Brežice za obdobje od leta 1986 do leta 1990, dopoljenega leta 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 za potrebe širšega javnega pomena in potrebe gospodarskega sektorja: turizem, kmetijstvo (intenzivnejše), obrt-poslovne in proizvodne dejavnosti je bilo na območju spremenjena namenska raba iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče. Tudi v okviru tega postopka je bila izvedena javna razgrnitev ob kateri nismo prejeli nobenih pripomb s strani prebivalcev. Tako je bila sprejeta podlaga za gradnjo na tem območju in tudi podlaga za pripravo prostorsko ureditvenih pogojev s katerimi določamo tudi pogoje za gradnjo. Glede na to, da je bil lani sprejet postopek s katerim se na tem območju omogoča gradnja, je pripomba glede ne-dopuščanja gradnje kakršnih koli objektov nesmiselna. Tudi občina je mnenja, da je dolgoročno potrebno takšne in tudi druge podobne dejavnosti preseliti v obrtne cone. Občina se je v letu 2008, tudi zaradi pritiskov gospodarskega sektorja v občini, odločila nekaterim perspektivnim dejavnostim omogočiti razvoj, saj se je sprejemanje novih celovitih prostorskih aktov (OPN-občinski prostorski načrt) izkazalo za zelo dolgotrajen proces. Tako je občina izvedla postopek sprememb obstoječih prostorskih aktov tudi z razlogom, da ne ovira razvoja gospodarstva. Tako bo občina vsaj za vmesni čas do sprejema novega OPN popravila nekatere segmente prostorskih aktov, kot je npr. tudi sprememba prostorsko ureditvenih pogojev za katere se je v preteklosti izkazalo, da imajo nekatere pomanjkljivosti.

Tako se je v določila za ureditveno enoto zapisalo podrobna določila glede dopustnih dejavnosti, dopustnih objektov in oblikovanje le teh. S takšnimi določili želi občina izboljšati trenutno oblikovno stanje na območju.

Ob pisanju določil za predmetno enoto je občina upoštevala tudi problem prometne ureditve na tem območju. Tako je občina v Merila in pogoji za gradnjo v ureditveni enoti B1-17S/877-IK zapisala, da je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja na območju potrebna celostna ureditev prometa vključno s priključevanjem na lokalno cesto 024461.

Pripomba: 7

Ureditvene enote: 356-SK

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Povzetek pripomb:

Pripomba se je nanašala na splošna določila PUP in na preveč strogo zapisana določila, kar pa ni bilo bolj detajlno opisano.

Hkrati se je pripomba nanašala tudi na določila v enoti 356-SK, kjer so bili zapisani predlogi za spremembo.

Stališče do pripombe: Pripomba se delno upošteva

Utemeljitev:

Pripomba glede preveč strogih določil glede oblikovanja v prostoru ni bila bolj detajlno opisana, da bi se lahko razbralo na katere dele odloka konkretno se nanaša. Predvidevamo, da se nanaša na oblikovanje objektov. Občina je mnenja, da so oblikovna določila sedanjega PUP premalo določna, kar se jasno odraža tudi v prostoru. V večini primerov gre predvsem za preveč posplošena določila, ki veljajo za celotno območje občine, ki pa je po strukturi in obliki naselij ter objektov zelo raznolik. Občina bo v novi prostorskih aktih prostorsko izvedbena določila še bolj konkretizirala in bolje umestila v prostor občine Brežice. Predmetne spremembe prostorsko ureditvenih pogojev bodo posegale le v oblikovna določila novih gradenj na območju zadnjih sprememb in dopolnitev prostorskega plana. Za celotno območje občine bo podrobnejša določila glede oblikovanja občina določila v novem OPN. Vsekakor pa občina obstoječih prostorsko ureditvenih pogojev ne bo še bolj posploševala, zato se ta del pripombe ne upošteva.

Pripomba, ki se nanaša na ureditveno enoto 356-SK glede oblikovanja objektov se ne upošteva. Določila za oblikovanje objektov na območju enote, ki jih je v pripombi predlagal projektant (npr. poljubno razgiban tloris, možni prizidki, izzidki, balkoni, terase; možno odvzemati in dodajati manjše volumne na osnoven tloris; Streha: enokapnica, dvokapnica, večkapnica; naklon strehe poljuben, možna je ravna streha; dovoljeni so čopi, frčade, odprtine, nadstreški itd.) so nesprejemljiva za krajinsko-arhitekturno območje na katerem se objekt nahaja, saj v nobenem primeru ne sledijo kvalitetnemu tradicionalnemu oblikovanju. Občina se zaveda, da je potrebno na določenih predelih občine omogočiti tudi bolj sodobno oblikovanje objektov, vendar ne na način, da v nobenem primeru ne upošteva nobene kvalitete tradicionalne gradnje (npr. uporabljenih materialov ali volumnov ipd.). Občina je pri spremembi prostorskega plana na predmetnem območju vzpostavila podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja, to pa ne pomeni, da je vsak poseg v ta prostor sprejemljiv. Tudi če gre za nedvoumno legalizacijo nelegalne gradnje v prostoru, ne moremo dovoliti, da se obstoječi objekt legalizira, ne da bi se saniralo degradacijo, ki je s tem nelegalnim objektom v prostoru nastala (tako z vidika volumna kot uporabe materialov, neznačilnih naklonov itd.). Tako še enkrat poudarjamo, da so določila, ki so bila predlagana s strani projektanta nesprejemljiva in bi ob upoštevanju takšne pripombe pomenilo, da se občina s takšnimi ekscesi v prostoru strinja ter da jih na nek način podpira. Tako se v enoti A delno popravijo obstoječa merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov in sicer tako, da je sedaj zapisano le določilo:

- vsi objekti v enoti urejanja morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni

Vsa ostala določila glede oblikovanja objektov se povzemajo po obstoječem PUP-u.

Pripomba, ki se nanaša na umeščanje objektov na območje A se delno upošteva, tako da se dopolni besedilo za dopustne objekte v okviru sprejemljivih predlaganih vrst objektov, popravi pa se tudi dopustna izraba prostora.

Upoštevali tudi nismo pripomb glede oblikovanja enot B in C. Pri analizi obstoječega stanja v prostoru je potrebno sanirati oblikovno stanje. Zato na območje previdno umeščamo nove objekte. Glede na to, da gre za tipično razpršeno gradnjo, ki sedaj v prostoru predstavlja prevelik poseg, samo območje ne prenese še dodatnih objektov s podobnimi merili. Na delu območja smo omogočili izgradnjo dodatnih objektov za potrebe dejavnosti, menimo pa da je večji del območja potrebno obdržati nepozidanega oz. samo kot ureditev okolice obstoječega objekta. Na območju smo omogočili izgradnjo površin za šport in rekreacijo, ne pa tudi objektov. Lastnik objekta je ob spremembah prostorskega akt izrazil željo po izvajanju turistične dejavnosti na območju, kar mu tudi omogočamo. Na območju pa ne omogočamo izgradnjo še dodatnih eno ali večstanovanjskih objektov.

Pripomba: 8

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Ureditvene enote: B2-21S/73-CD

Povzetek pripomb:

Pripomba se je nanašala na enoto urejanja B2-21S/73-CD in sicer na dopolnitve dopustnih objektov in dejavnosti, glede prometne ureditve, višin objektov in izrabe parcele.

Stališče do pripombe: Pripomba se delno upošteva

Utemeljitev:

Pripomba je smiselna in se jo upošteva, razen v delu ki se nanaša na navedbe dopustnih dejavnosti po šifrantu standardne klasifikacije dejavnosti. Takšna navedba dopustnih dejavnosti je preobsežna in predstavlja nepotrebno pravno prenormiranje. Šifriranje standardne klasifikacije dejavnosti se iz celotnega odloka opusti, dopustne dejavnosti pa se napišejo opisno in bolj splošno (npr. bivanje, poslovne dejavnosti, obrtne dejavnosti brez okoljskih vplivov, industrija ipd.). V nasprotnem primeru bi lahko s prenormiranjem povzročili, da katera izmed dopustnih dejavnosti ne bi bila navedena, kar bi oviralo razvoj podjetništva v občini.

V merila in pogoje za gradnjo v ureditveni enoti B2-21S/73-CD se dopolni besedilo za dopustne objekte v okviru sprejemljivih predlaganih vrst objektov, prometno ureditev ter višinsko regulacijo ter popravi določila za dopustne dejavnosti. Hkrati se popravi shema, kjer se doda možnost dostopa na jugozahodu enote.

Pripomba: 9

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Povzetek pripomb:

Pripomba se nanaša na splošne določbe PUP. Priloženo je bilo celotno besedilo PUP s pripombami. Besedilo pripombe je razdeljeno na (1) Splošne pripombe in (2) Podrobnejše pripombe. Zaradi preglednosti gradiva so v tem dokumentu povzete le splošne pripombe, ki smo jih zaradi preglednosti oštevilčili. Podrobnejše pripombe so bile podane v obliki pripomb, opomb in amandmajev k členom dopolnjenega osnutka odloka. Posamična stališča k podrobnejšim pripombam izhajajo iz stališč do splošnih pripomb in so jasno razvidna iz predloga odloka.

Stališče do pripombe: Pripomba se delno upošteva

Utemeljitev:

Splošne pripombe:

Splošna pripomba	Stališče do splošne pripombe
1. Določila, ki jih predpisujejo veljavni zakoni in njihovi podzakonski akti ni treba prepisovati v odlok, ker se jih v vsakem primeru mora upoštevati glede na hierarhijo zakonov (vsak zakon in njegov podzakonski akt je po hierarhije nad odlokom).	V nekaterih primerih (npr. definicije) so bila določila veljavnih zakonov res povzeta v odlok, izključno zaradi preglednosti občinskega odloka. Pripomba je sicer pravno na mestu, vendar pa takšen način zagotavlja preglednost uporabe odloka. Gradnja objektov se sicer poleg prostorskega in gradbenega prava navezuje tudi na niz določil drugih zakonov, kar je za uporabnike odloka (predvsem investitorje, delno pa tudi za načrtovalce in upravne organe) izjemno zahtevno. Pripravlavec je vse podrobne pripombe vezane na povezavo med nadrejenimi zakoni proučil in splošno pripombo smiselno upošteval.
2. Struktura novega odloka naj ima svoje oštevilčene člene.	Glede na naravo pripomb in glede na cilj sprememb in dopolnitev odloga se je pripravljavec odločil, da bo s spremembo odloka zagotovil zgolj izvedbena določila za spremembe prostorskega plana in nekatere nujne spremembe zaradi usklajevanja razvojnih potreb občine. Zaradi tega pripravljavec ne želi bistveno posegati v nomotehnični zapis in strukturo obstoječega odloka. Tako spremembe odloka tudi ne posegajo v novo oštevilčenje členov.
3. Določila znotraj posameznih členov novega odloka, kakor tudi znotraj istega člena novega odloka naj bodo medsebojno usklajena.	Odlok je z vidika notranje strukture ponovno proučen. Splošna pripomba je upoštevana v okviru mogočega, glede na začrtan koncept minimalnih sprememb odloka, opisan v stališču k splošni pripombi 2.
4. Če je izhodišče, da se v osnovnem odloku zamenjajo »zastareli« izrazi, potem se naj to stori v celotnem tekstu osnovnega odloka, ne le v nekaterih členih (npr. nadomestna gradnja, samoupravne interesne skupnosti...).	Glede na začrtan koncept pojasnjen v drugi alineji teh stališč, se je pripravljavec omejil zgolj na nujne spremembe neposredno vezane na posamične spremembe namenske rabe prostora določene z zadnjo spremembo prostorskega plana.
5. Definicije posameznih pojmov (npr. klet, pritličje, nadstropje, mansarda, bruto etažna površina, stanovanjska stavba, nestanovanjska stavba...), ki so določene z zakonom (npr. ZGO, SIST) se naj ne spreminjajo, ker zaradi hierarhije zakonov itak veljajo definicije iz zakonov, ne iz novega odloka, v končnici smo projektanti že vajeni teh definicij in izračunov, ki jih uporabljamo za vse občine enako.	Odlok sicer v definiciji pojmov ne spreminja določil zakonov, ampak jih zgolj dopolnjuje za potrebe uporabe tega odloka. Ne strinjamo se s pripombo, da dopolnjeni osnutek odloka spreminja določbe zakona in bi bil torej z zakonom neskladen. Ker pa zaradi že pojasnenega spremenjenega koncepta odloka večina pojmov ni potrebna je pripravljavec definicijo pojmov umaknil iz odloka in jih bo točno definiral s pripravo novega OPN.
6. Določila odloka naj bodo napisana kratko, jedrnat, jasno in razumljivo, po principu »kaj je dovoljeno oziroma kaj je prepovedano«, brez odvečnih in nepotrebnih opisov in argumentacij ter subjektivnih določil (argumentacije in opisi so sestavni del utemeljitve in obrazložitve prostorskega akta ali dodatnega besedila), ker na ta način ne dopuščajo dilem glede tolmačenja in ker omogočajo projektantom lažje in hitreje delo pri opisu usklajenosti rešitev z določili prostorskega akta, ki se ga mora podati v	Odlok je z vidika nomotehnične jasnosti, razumljivosti, subjektivnosti, ipd. ponovno proučen. Podrobne pripombe so v tem delu smiselno upoštewane v vseh primerih, kjer je bila nejasnost odloka dejansko ugotovljena.

Splošna pripomba	Stališče do splošne pripombe
vodilni mapi PGD dokumentacije.	
7. Določila se naj ne ponavljajo, potrebno jih je napisati le enkrat na pravem mestu v odloku,	Pripomba je smiselno upoštevana. Ponavljanje določil je bilo uvedeno predvsem v primerih izvedbenih določil za posamezno urejevalno enoto, kar seveda omogoča čitljivost odloka in s tem tudi preglednost, izvedljivost in posledično pravno varnost.
8. Pri definicijah novih pojmov, ki niso definirani z zakoni, naj te definicije bodo razumljive in jasne, brez splošnih in nedoločenih določil, izogibati se treba opisu pojma s samim tem pojmom,	Novi pojmi so iz predloga odloka umaknjeni na podlagi stališča k splošni pripombi 5.
9. V novi odlok ne uvajati nove izraze, ki so po vsebini že uporabljeni v obstoječi zakonodaji (npr. parcela objekta – parcela namenjena gradnji, medposestna ograja – medsosedska ograja...).	V odloku uporabljeni pojmi so bili res delno povzeti po zakonih (stališče k splošni pripombi 1), delno so ti pojmi celo nadgrajeni (stališče k splošni pripombi 5). Zaradi razlogov pojasnenih v stališču k splošni pripombi 4, je definicija pojmov iz predloga odloka umaknjena.
10. Poenotiti izraze (pojme) v novem odloku (npr. uvedel se je nov izraz »parcela objekta«, v definiciji faktorja izrabe (pozidave) pa se uporablja izraz »parcela namenjena gradnji).	Pripomba se v kontekstu že zapisanih stališč upošteva.
11. V novem odloku se zaradi lažjega razumevanja naj točno določi v katerem členu, katerem odstavku, kateri točki ali alineji osnovnega odloka se dogaja sprememba (npr. briše tekst, zamenja tekst, doda nov tekst...).	Odlok je z vidika notranje strukture ponovno proučen. Splošna pripomba je upoštevana v okviru mogočega, glede na začrtan koncept minimalnih sprememb odloka, opisan v stališču k splošni pripombi 2.
12. V novem odloku se naj ne določajo obveze, ki jih ne določa niti zakon (npr. odmeriti in deliti zemljiške parcele, ki so delno stavbne, delno kmetijske).	Zakon ne določa vseh detajlov urejanja prostora, pač pa v nizu določb preusmerja urejanje prostora na prostorske akte občin. Določba tako ni v neskladju z zakonom (na kar namiguje pripomba). Ker pa se je v skladu s stališči do pripomb spremenil koncept odloka je pripomba iz predloga odloka umaknjena. Občina bo parcelacije kot enega temeljnih mehanizmov urejanje prostora podrobno proučila v postopkih priprave OPN.
13. Ne določati zahtev, ki v prostoru niso merodajne (npr. da se odmik objekta od drugega objekta določa z regulacijsko linijo...).	Takšnih določb, kot jih navaja pripombodajalec v dopolnjenem osnutku odloka ni. Predvidevamo da se pripomba navezuje na določbe glede odmikov objektov, ki so iz predloga odloka umaknjene, tako da je pripomba upoštevana.
14. Ne z novim odlokom določati nekaj kaj je že določeno z osnovnim odlokom (npr. lesene fasade...). Ne predpisovati obveznih določil in jih istočasno z drugim stavkom izničiti (npr. fasade morajo biti usklajene s tradicionalnimi objekti, v drugem stavku pa je dovoljeno uvajanje sodobnih materialov in pristopov).	Določbe glede oblikovanja fasad so v osnovnem odloku izjemno nedorečene. S spremembami in dopolnitvami odloka je pripravljavec poskušal vpeljati nekatera nova merila pri oblikovanju fasad (barve, materiale, oblikovanje). Ker pa gre za eno od določb, ki celovito posegajo v oblikovanje prostora, se je pripravljavec odločil, da bo nove določbe glede oblikovanja objektov podrobneje določil v novem OPN. Določbe za oblikovanje fasad so iz predloga odloka umaknjene.
15. Ne uporabljati nedefiniranih določil, izrazov, obvez (npr. sodobni materiali, sodobni pristop, najbolj izpostavljeni del objekta, spekter zemeljskih barv...).	Določbe, ki jih navaja pripombodajalec so vezana na določila glede fasad, ki so iz predloga odloka umaknjene (stališče k splošni pripombi 5). Predlog odloka je z vidika

Splošna pripomba	Stališče do splošne pripombe
	<p>nedefiniranih določil dodatno proučen in je pripomba v tem delu smiselno upoštevana.</p>
<p>16. Naj se nekatera določila prevzamejo iz zakonov in podzakonskih aktov (npr. najvišja višina medsosedske ograje...).</p>	<p>Praviloma je pripomba upoštevana, v kolikor so takšne določbe prostorsko in urbanistično sprejemljive. Potrebno pa je poudariti, da noben prostorski ali gradbeni predpis ne določa npr. višine ograje. Uredba o vrsti objektov sicer določa kdaj je šteti, da je ograja nezahteven ali enostaven objekt, nikakor pa to ne pomeni, da občina nima pravice določati omejitve večje ali manjše višine ograje.</p>
<p>17. Ne določati preveč detajlna določila, projektanti projektne dokumentacije so tudi strokovne osebe, ki so usposobljeni tudi za urbanistično oblikovanje in se jim mora omogočiti kreativnost pri projektiranju (npr. material in barva fasade, usklajenost barv na fasadi...).</p>	<p>Pripomba je sicer v nasprotju z mnogimi predhodnimi pripombami, ki zagovarjajo jasnost in nedvoumnost odloka. Namen pripravljavca nikakor ni bil prereguliranost ali celo nezaupanje v stroko. Odlok je bil z vidika pripombe še enkrat proučen. Ker so bile zaradi spremenjenega koncepta mnoge določbe umaknjene, menimo, da je pripomba v celoti upoštevana.</p>
<p>18. Dovoliti čim več toleranc, ker je to odlok za celotno občino, kjer imamo na tisoče različnih primerov (npr. podati možnost odstopanja od gradbene linije...).</p>	<p>Menimo, da je tudi ta pripomba v nasprotju z mnogimi predhodnimi pripombami, ki zagovarjajo jasnost in nedvoumnost odloka. Zelo težko je namreč zagotoviti visoko stopnjo normiranja (jasno, čitljivo, nedvoumno) potem pa uvesti »čim več toleranc«. Odlok je bil z vidika pripombe še enkrat proučen. Ker so bile zaradi spremenjenega koncepta mnoge določbe umaknjene, menimo, da je pripomba v celoti upoštevana.</p>
<p>19. Vsem nelegalno zgrajenim objektom podati možnost legalizacije upoštevajoč nov odlok.</p>	<p>Pripomba se ne upošteva.</p> <p>Kljub dejstvu, da je problem nelegalnih gradenj zaradi nekaterih inšpekcijskih odločb o rušitvah, predstavlja enega od obstoječih prostorskih problemov občine, le tega ni mogoče reševati z enostavnimi ukrepi in posplošenimi določili prostorskih ureditvenih pogojev.</p> <p>Posebni določil za možnost legalizacije posamezne gradnje v zakonodaji ni. Legalizacija objekta je možna z enakimi merili kot je možna novogradnja. Osnova vsega je zemljiška parcela, ki je v prostorskem aktom občine namenjena gradnji objektov - stavbno zemljišče in da je le ta opremljena, saj je v skladu z 72. členom ZPNačrt (Ur. list RS 33/2007) gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. Postopek legalizacije v veljavnih prostorskih in gradbenih predpisih ni več posebej opredeljen, oziroma ta postopek ni nič drugačen od postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za »legalizacijo« nelegalnih objektov je torej potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, le tega je mogoče pridobiti le na stavbnem zemljišču, stavbno zemljišče pa je mogoče vzpostaviti le s</p>

Splošna pripomba	Stališče do splošne pripombe
	<p>spremembo namenske rabe v prostorskem planu, nikakor pa ne z določbami predmetnih sprememb PUP. Takšna sprememba namenske rabe seveda zahteva posamično lokacijsko presojo vsake spremembe oziroma vsake lokacije nelegalne gradnje, kar je tudi edini možni pristop pri zagotavljanju ustrezne rabe prostora in posegov v prostor.</p> <p>Problematiko nelegalnih gradenj bo tako moral reševati nov OPN v pripravi, vendar je potrebno posebej opozoriti, da so določbe Zakona o prostorskem načrtovanju in Zakona o graditvi objektov »legalizaciji« nelegalnih gradenj izrazito nenaklonjene in da bo v okviru obstoječih predpisov nemogoče zagotoviti možnost legalizacije mnogim nelegalnim gradnjam.</p>
<p>20. V novem odloku ne pisati določila, ki spreminjajo zakonska določila (niso usklajena z zakonom), ker občinski odlok ne more spreminjati državne zakone.</p>	<p>Pripomba je neutemeljena, saj tudi dopolnjeni osnutek odloka ni vseboval določil, ki bi spreminjala zakonska določila. Prav tako takšnih določil ne vsebuje predlog odloka.</p>
<p>21. V novi odlok je potrebno dodati določila glede gradnje sončnih elektrarn.</p>	<p>Glede na sprejeti koncept sprememb in dopolnitev odloka, ki bodo vsebovala le nujna določila glede uskladitve zadnjih sprememb prostorskega plana in nujnih uskladitev z nosilci urejanja prostora pripomba ni upoštevana.</p> <p>Je pa po veljavnem PUP gradnja sončnih elektrarn mogoča na stavbnih zemljiščih in v skladu z opredeljeno namensko rabo prostora in drugimi pogoji za poseg v prostor.</p>
<p>22. Načeloma predlagam, da se v tej fazi, ko še velja obstoječ prostorski plan, na podlagi katerega je izdelan in sprejet obstoječ PUP, ne spreminjajo pogoji za gradnjo zidanic in hladilnic, naj vsi prebivalci imajo enake pogoje (naj bodo enakovredni) za gradnjo zidanic na podlagi istega prostorskega plana, ko se bo spremenil celotni plan in izdelal nov OPN, ko se bodo sprejela nova izhodišča, nova strategija in nova vizija razvoja občine, na tej novi podlagi se naj potem spreminjajo pogoji za gradnjo zidanic, hladilnic ipd.</p>	<p>Odlok je bil z vidika pripombe še enkrat proučen in dopolnjen, tudi zato ker so bile že zaradi spremenjenega koncepta mnoge določbe umaknjene.</p>

Pripomba: 10

Pripomba podana: pisno v času javne razgrnitve

Ureditvene enote: 712-K, B2-27S/713-SS, B3-30S/766-SK, 872-SS, B2265/873/IG, 790-SK

Povzetek pripomb:

Pripomba se nanaša na določila urejevalnih enot 712-K, B2-27S/713-SS, B3-30S/766-SK, B3-145/872-SS, B2265/873/IG, 790-SK in sicer na določila glede izrabe zemljišč, višine objektov in parkirišča.

Stališče do pripombe: Pripomba se delno upošteva

Utemeljitev:

Stališče do pripombe za območje 712-K: **pripomba se delno upošteva**

V okviru obrazložitve prostorskega akta je bila v konceptu razvoja območja zarisana shema glede predvidenih ureditev na območju. Shema nima nobene pravne podlage. Na podlagi te sheme so se zapisala

določila, ki so bila tudi javno razgrnjena. V okviru teh določila je možno postaviti tako gospodarsko, kot tudi stanovanjski objekt z apartmaji. Shema se bo v nadaljnjih postopkih sicer popravila, vendar kot taka nima nobene teže pri prostorsko ureditvenih pogojih, zato je ta del pripombe brezpredmeten.

Pripomba glede višin objektov pa se upošteva. V predlogu akta se bo višinska regulacija popravila na K+P+M ali P+1+M.

Stališče do pripombe za območje B3-30S/766-SK: **pripomba se upošteva**

Faktor izrabe zemljišča se popravi na 0,4, saj dejansko gre za strma zemljišča.

Stališče do pripombe za območje 872-SS: **pripomba se upošteva**

Pripomba glede umeščanja parkirišč ob obstoječih prometnih površinah (JV rob), da se ustvari zeleni pas, ki ločuje stanovanjske in poslovne površine, je smiselna in se jo upošteva. V predlogu akta se takšno določilo doda v tabelo pod določilo regulacijske črte.

Pripomba: 11

Pripomba podana: ustno v času javne obravnave

Ureditvene enote: B3-53t-630 BT

Povzetek pripomb:

Pripomba se nanaša na določila urejevale enote B3-53t-630 BT in sicer na določila glede bolj svobodnega oblikovanja objektov.

Stališče do pripombe: Pripomba se upošteva

Utemeljitev:

Pripomba je smiselna in se jo upošteva. V predlogu akta se takšno določilo doda v tabelo pod določilo Merila in pogoji za zasnovo in oblikovanje objektov. Izbriše se del besedila:

- vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim kvalitetnim objektom

Ter se nadomesti z besedilom:

- dovoljuje se tudi ravna streha;
- Oblikovanje objektov (nakloni strešin, smeri slemen, fasade objektov) je lahko svobodno, vendar enotno znotraj enote urejanja ob upoštevanju regulacijskih črt, izrabe zemljišč, omejitev višinskih gabaritov in odmikov.

Pripravila:

Katja Pongračič,

Vodja oddelka:

Branko Blažević

Župan

Ivan Molan

Priloge: Kopije celotnih pripomb iz javne razgrnitve