



OBČINA
BREŽICE
OBČINSKI SVET

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA
NAČRTA ČATEŽ – SAVSKA POT**
»STALIŠČA DO PRIPOMB«

BREŽICE, 14.06.2012

16. REDNA SEJA

POBUDNIK: OBZORJE INVEST

datum pobude: 18.07.2011

PREDLAGATELJ: župan Ivan Molan

- datum predloga: 14.06.2012

POTEK POSTOPKA: redni

NAČIN SPREJEMA: z večino opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: mag. Urška Klenovšek

PRILOGE:

- Predlog sklepa in obrazložitev
- Dopolnjen osnutek odloka v javni razgrnitvi
- Stališča do pripomb
- Pripombe in predlogi v času javne razgrnitve
- Povzetek za javnost iz javne razgrnitve



Številka: 3505-9/2011

Datum: 14.06.2012

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

ZADEVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Čatež – Savska pot

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Čatež – Savska pot.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednja

SKLEPA

1. Sprejme se dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Čatež – Savska pot.
2. Sprejmejo se stališča do pripomb, podanih v postopku javne razgrnitve predmetnega prostorskega akta.

OBRAZLOŽITEV:

V letu 2002 je Občina Brežice sprejela zazidalni načrt Čatež – Savska pot (Uradni list RS, št. 19/02, 80/02 – popravek, 58/03). Na območju zazidalnega načrta je predvidena gradnja stanovanjskih in pomožnih objektov. Gradnja pomožnih objektov je dovoljena na podlagi starega in zdaj že neveljavnega Odloka o določitvi pomožnih objektov za potrebe občanov in njihovih družin (Uradni list SRS, št. 17/86). Pogoji za gradnjo vrtnih ut, ograj in plinskih rezervoarjev pa so bili podani v samem zazidalnem načrtu. Pomožni objekti se na podlagi zazidalnega načrta lahko gradijo izključno na površini za stavbišče, ki je zarisna v grafičnem delu zazidalnega načrta.

S strani investitorja gradnje stanovanjskih objektov na območju zazidalnega načrta Obzorje invest d.o.o. je bila podana pobuda za spremembo zazidalnega načrta in sicer z namenom, da se:

- omogoči gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (pomožnih objektov) na celotni zemljiški parceli (ne le na površini, namenjeni za stavbišče) v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08 – v nadaljevanju Uredba),
- upoštevajo dimenzije nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z Uredbo,
- dovoli postavitve ograj v obliki žive meje in živa meja v kombinaciji z ostalimi materiali višine do 2,0 m (ne le do 1,2 m),

Postopek priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v nadaljevanju SDZN) Čatež – Savska pot se je pričel s Sklepom o začetku postopka priprave SDZN, ki ga je sprejel Župan in v katerem je opredeljen postopek priprave in sprejemanja predmetnega akta. Sklep je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 89/2011. Izdelovalec akta, PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p. je izdelala osnutek SDZN, na podlagi katerega so se v mesecu januarju pridobivale smernice nosilcev urejanja prostora. Dne 4.1.2012 je bila prejeta tudi odločba Ministrstva za okolje in prostor, da v postopku sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Čatež – Savska pot izvedba celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna. Na podlagi smernic je izdelovalka

izdelala dopolnjen osnutek SDZN, ki je bil v javni razgrnitvi od 5.4.2012 do 7.5.2012 na Občini Brežice in v KS Čatež ob Savi. Dne 18.4.2012 je bila na Občini Brežice izvedena javna obravnava. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k predmetnem aktu, ki so v priloženem gradivu. Strokovna služba občine je v sodelovanju z izdelovalko akta te pripombe in predloge preučila in zavzela stališča (v prilogi tega gradiva).

Pripravil:
Dejan Rostohar
Višji svetovalec III



Vročiti:

- naslov
- spis



Župan
Ivan Molan



DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi petega odstavka 61. člena v povezavi s sedmim odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/2008-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 5/10) in 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09, 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na redni seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Čatež - Savska pot

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošne določbe)

S tem odlokom se ob upoštevanju Dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Brežice za obdobje 1986–2000 (Uradni list SRS, št. 41/87, 8/88, 13/91, Uradni list RS, št. 37/94, 29/96, 77/97, 79/97, 47/98, 61/98, 10/99, 59/00, 27/01, 50/01, 4/02, 55/02, 110/02, 42/03, 58/03, 99/04, 104/04, 123/04, 104/09) spremeni in dopolni Odlok o zazidalnem načrtu Čatež - Savska pot (Uradni list RS, št. 19/02, 80/02–popr. in 94/02–popr., v nadaljevanju Odlok o ZN). Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Čatež – Savska pot (v nadaljevanju SDZN) je izdelal PROPLAN, Ivanka Kraljič, s.p., Krško pod številko SDZN-06/11.

2. člen
(vsebina prostorskega akta)

(1) SDZN vsebujejo odlok, kartografski del in priloge z naslednjo vsebino:

(A) Odlok o SDZN

(B) Kartografski del

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov Občine Brežice | M 1 : 5000 |
| 2. | Načrt parcel z mejo območja urejanja | M 1 : 1000 |
| 3. | Arhitektonsko zazidalna situacija iz ZN - kopija | |

(C) Priloge

1. Sklep o začetku postopka SDZN
2. Odločba MOP
3. Izvleček iz planskega akta
4. Povzetek za javnost
5. Obrazložitev in utemeljitev SDZN
6. Strokovne podlage
7. Smernice za načrtovanje
8. Stališča do pripomb
9. Mnenja nosilcev urejanja prostora
10. Okoljsko poročilo
11. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi SDZN.

II. UREDITVENO OBMOČJE

3. člen (obseg ureditvenega območja)

(1) Območje urejanja s SDZN se nanaša na celotno območje osnovnega zazidalnega načrta, in sicer na parcele št.: 20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/6, 20/12, 22/13, 22/12, 20/1 (cesta), 22/10, 22/8, 22/6, 22/19, 22/18, 22/17, 22/16, 22/14, 22/15, 22/20, 22/21, 22/7, 22/9, 22/22, 22/23, 2/70 (cesta), 1883/27 (cesta), 1883/28-del (cesta), 1882/52-del (cesta), vse k.o. Čatež.

(2) Skupna površina območja SDZN je cca 0,2 ha.

(3) Na zahodu in severu je meja SDZN obstoječa interna stanovanjska cesta JP524631 Čatež - Podgračeno, na jugu lokalna cesta LC 024141 Čatež – Terme Čatež in na vzhodu kmetijska zemljišča.

4. člen (skupno vplivno območje)

Skupno vplivno območje obsega parc. št.: 20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/6, 20/12, 22/13, 22/12, 20/1 (cesta), 22/10, 22/8, 22/6, 22/19, 22/18, 22/17, 22/16, 22/14, 22/15, 22/20, 22/21, 22/7, 22/9, 22/22, 22/23, 2/70 (cesta), 1883/27 (cesta), 1883/28-del (cesta), 1882/52-del (cesta), vse k.o. Čatež.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

V 1. alineji 5. člena Odloka o ZN se tekst »in pomožnih objektov« nadomesti s tekstom »ter s tem odlokom določenimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti;«

6. člen

V celoti se briše tekst 7. člena Odloka o ZN in se ga nadomesti z novim, ki se glasi:

»(1) S tem odlokom so dovoljeni nezahtevni in enostavni objekti.

(2) Dovoljeni so naslednji nezahtevni objekti:

OBJEKTI ZA LASTNE POTREBE

- *drvarnica – enoetažni pritličen objekt, namenjen hrambi trdnega kuriva, z bruto površino največ 12 m² in višino najvišje točke največ 3 m, merjeno od najnižje točke objekta, lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade in ravne strehe;*
- *steklenjak – enoetažni pritličen objekt, s steklom pokrit prostor, narejen le, kot zimski vrh in kot dozidava k stanovanjski hiši, z bruto površino največ 30 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je lahko različnih oblik in je hkrati strop nad prostorom;*
- *uta (senčnica) – enoetažni pritličen leseni objekt z ravno streho, delno odprta stavba, z bruto površino največ 20 m² in višino najvišje točke največ 3 m, merjeno od najnižje točke objekta, konstrukcija je lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi,*
- *bazen – montažen ali obzidan prostor za vodo, namenjen kopanju, lahko pa tudi gašenju morebitnega požara, če je njegova tlorisna površina do 30 m² in globina do 1,35 m, merjeno od roba do dna;*
- *enoetažna pritlična lopa – lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade, ravne strehe, namenjena shranjevanju orodja, vrtno opreme in podobno, z*

- utrjene dovozne poti – le kot dostopi na parcelo, tlakovane, dolžine do 300 m in širine do 4 m.

OGRAJE

- v obliki žive meje, ali živa meja v kombinaciji z drugimi materiali, s tem, da prevladuje živa meja, višine 1,2 m, ob Topliški ulici pa višine 1,8 m;
- ograja se postavi (zasadi) na oddaljenosti najmanj 0,5 m od parcelne meje drugega lastnika, dovoljeni so manjši odmiki ali postavitvev na sami meji ob soglasju lastnika mejne parcele;
- za žive meje se uporabijo domorodne vrste rastlin.

(3) Dovoljeni so naslednji enostavni objekti:

OBJEKTI ZA LASTNE POTREBE -

- nadstrešek – streha pred vhodom v objekt ali ob objektu, namenjena zaščiti osebnih motornih vozil in koles, zbirnih mest za komunalne odpadke in podobno, če je njegova površina največ 30 m² in višina najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, ravne strehe, le v primeru nadstreška, ki predstavlja nadkritje vhoda v stanovanjsko hišo in ki je konstrukcijsko neposredno povezan s stanovanjsko hišo so dovoljene različne oblike strehe;
- rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto s priključkom na objekt, če je njegova prostornina do 5 m³ in je zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline, ter v skladu s pogoji dobavitelja;
- zbiralnik za kapnico – montažen ali obzidan in nadkrit prostor za vodo, prestreženo ob padavinah, navadno s strehe, če je njegova prostornina do 30 m³;
- enoetažni pritlični objekt – lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade z ravno streho, s tlorisno površino do 4 m² in višino najvišje točke največ 2 m, merjeno od najnižje točke objekta;
- utrjena dvorišča do površine 300 m².

POMOŽNI KOMUNALNI OBJEKTI

- zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok) je prostor, v katerem se izvajalcu javne službe prepuščajo ločene frakcije komunalnih odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s temi frakcijami, če je njegova tlorisna površina do 100 m², ograjen je z leseno ograjo višine 2,0 m, na leseni ali kovinski konstrukciji v svetlo sivi barvi, z možnostjo nadkritja z ravno streho.

URBANA OPREMA

- skulptura in druga prostorska instalacija, če je njena tlorisna površina do 100 m², višina pa do 4 m nad terenom;
- vodnjak oziroma okrasni bazen - arhitektonsko zasnovan in plastično okrašen zbiralnik za vodo, navadno z vodometom, če je njegova tlorisna površina do 100 m², pri vodometu pa višina konstrukcije do 4 m;

(4) Vsi nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo na celotni parceli, namenjeni gradnji, tudi zunaj površine, namenjene za stavbišče, in tudi zunaj gradbene linije in gradbene meje, upoštevajoč odmike od parcelne meje.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe, so od parcelne meje drugega lastnika oddaljeni najmanj 1,5 m, manjši odmik je dovoljen le ob soglasju lastnika mejne parcele.

(6) Vsi nezahtevni in enostavni objekti se lahko gradijo kot: samostojni objekti, dozidave k stanovanjski hiši, pod enotno streho, lahko so medsebojno konstrukcijsko povezani.

(7) Vsi leseni deli (konstrukcija in fasada, ograje) nezahtevnih in enostavnih objektov so iz macesna v naravni barvi lesa.

(8) Nobeni nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, priključijo se le na obstoječe priključke. «

7. člen

V celoti se briše tekst 9. člena Odloka o ZN in se ga nadomesti z novim, ki se glasi:

»(1) **Faktor zazidanosti** zemljišča za gradnjo (FZ) je razmerje med zazidano površino (stik objekta z zemljiščem po SIST) in celotno površino zemljišča (parcele, namenjene gradnji). V izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe.

(2) **Kolenčni zid** je višina zunanjšega zidu stavbe v podstrešju (mansardi), merjeno od nosilne konstrukcije (npr. plošča) do vrha zidu, upoštevajoč tudi horizontalno betonsko vez. Višina kolenčnega zidu se lahko poveča le za višino kapne lege ali drugega konstrukcijskega elementa, ki stoji na kolenčnem zidu in je v stiku s konstrukcijo strehe, vendar največ za 30 cm.

(3) **Gradbena linija** je črta, na katero morajo biti delno ali v celoti z eno fasado postavljeni stanovanjski objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeno je odstopanje od gradbene linije za največ 1,2 m v notranjost parcele in v dolžini največ 1/3 dolžine fasade, ki je ob gradbeni liniji.

(4) **Gradbena meja** je črta, katere novozgrajeni oziroma načrtovani stanovanjski objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele. V grafičnem delu ZN gradbeno mejo predstavlja meja površine, namenjene za stavbišče.«

8. člen

V celoti se briše tekst 10. člena Odloka o ZN in se ga nadomesti z novim, ki se glasi:
»Faktor zazidanosti parcele je 0,7.«

9. člen

V celoti se briše 11. alineja 11. člena Odloka o ZN.
Briše se del teksta 13. alineje 11. člena Odloka o ZN, ki se glasi »in pomožni«.

10. člen

V celoti se briše tekst 12. člena Odloka o ZN in se ga nadomesti z novim, ki se glasi:
»Na površini, namenjeni za stavbišče je dovoljena postavitve vseh vrst objektov in vseh vrst ureditev parcele, zunaj površine se lahko postavijo nezahtevni in enostavni objekti ter infrastrukturni objekti, lahko se urejajo prometne in zelene površine ter ostale parterne ureditve (npr. dvorišča, pešpoti, terase, vrtni robnik do višine 40 cm ipd.).«

11. člen

V 1. stavku 1. odstavka 13. člena Odloka o ZN se na začetku stavka doda beseda »Stanovanjski«, posledično se beseda »Objekti« začne z malo začetnico.
V 5. odstavku 13. člena Odloka o ZN (Kota pritličja) se beseda »tehnične« zamenja z besedo »projektne«.

V celoti se briše zadnji odstavek 13. člena Odloka o ZN in se ga nadomesti z novim tekstom, ki se glasi:
»Naklon strehe in kritina pomožnih objektov mora biti enaka naklonu strehe in kritini glavnega objekta. Ostali oblikovni elementi morajo biti usklajeni z elementi glavnega objekta.«

12. člen

V celoti se briše 16. člen Odloka o ZN, ustrezno se preštevilčijo ostali členi.

13. člen

Na koncu 17. člena Odloka o ZN se pod podnaslovom »Promet« doda nov odstavek, ki se glasi:

»Postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ali kakršnih koli drugih objektov ne sme ovirati preglednosti na javnih cestah.«

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

14. člen

Doda se nov 18.a člen, ki se glasi:

»(1) Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture je dovoljena le pod nadzorom ter s soglasjem upravljavca te infrastrukture.

(2) V projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati medsebojne horizontalne in vertikalne odmike načrtovane infrastrukture ter vse ostale pogoje, podane v smernicah za načrtovanje SDZN s strani upravljavca določene infrastrukture.

(3) Nobeni nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, priključijo se le na obstoječe priključke.«

15. člen

V celoti se briše tekst 2. odstavka 20. člena Odloka o ZN in se ga nadomesti z novim, ki se glasi:

»Padavinske vode iz obravnavanega območja, če ni možnosti priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikajo. Ponikalnice so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Padavinske vode s parkirišč in utrjenih povoznih površin se predhodno očistijo na lovilcu olj. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2). Padavinskih in morebitnih drugih voda iz parcel in priključkov na njih ni dovoljeno speljati na cesto in v naprave za odvodnjavanje ceste.«

Na koncu 3. odstavka 20. člena Odloka o ZN se doda nov stavek, ki se glasi:

»Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja se gradijo vodotesno.«

V zadnjem, 4. odstavku 20. člena Odloka o ZN se za besedo »greznicah« doda nov tekst, ki se glasi *»in malih komunalnih čistilnih napravah«*. V istem stavku se beseda *»dimenzionirane«* spremeni v besedo *»dimenzioniranih«*.

16. člen

V 24. členu Odloka o ZN se pod podnaslovom *»TK omrežje«* doda nov, četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) V primeru tangenc obstoječih TK instalacij se TK omrežje ustrezno zaščiti, oziroma prestavi na podlagi projektne rešitve.«

V. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

17. člen

Na koncu 1. alineje 1. odstavka 25. člena Odloka o ZN, pod podnaslovom *»Požarno varstvo«* se podpičje zamenja z vejico in se doda novo besedilo, ki se glasi:

»oziroma se zagotovi potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve in druge ukrepe za preprečitev širjenja požara.«

18. člen

V 1. odstavku 26. člena Odloka o ZN se pod podnaslovom »Potres« doda nov stavek, ki se glasi:

»Projektni pospešek tal je 0,2 g.«

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE SDZN

19. člen

V celoti se briše tekst 34. člena Odloka o SDZN in se ga nadomesti z novim, ki se glasi:

»33. člen

(1) Vsi izvajalci, ki opravljajo dela v bližini omrežja gospodarske javne infrastrukture ali naprav, si morajo za ta dela pridobiti soglasje upravljavca ter zagotoviti, da ostane gospodarska javna infrastruktura nepoškodovana.

(2) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto, ali v zemljo. Višek izkopanega materiala inčasne deponije so locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode.

(3) V primeru odkritja arheološke ostaline je investitor dolžan najdbo zavarovati in o tem obvestiti pristojno službo. Investitor je dolžan pristojnemu organu za varstvo kulturne dediščine omogočiti dostop in nadzor na zemljišču, kjer se bodo izvajala zemeljska dela ter ga pisno obvestiti o dinamiki gradbenih del vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(4) Če pride do onesnaževanja javne površine, jo je investitor ali izvajalec dolžan očistiti.

(5) Investitor je odgovoren za škodo, ki bi nastala na javni površini ali bi bila povzročena uporabnikom le-te zaradi izvajanja del.«

20. člen

V zadnji alineji 35. člena Odloka o ZN se:

- za besedo »odstopanja« doda tekst »in predstavitve«,
- za besedo »parcelo« doda vejica in beseda »jaškov«,
- za besedo »greznic« doda vejica in tekst »ter malih komunalnih čistilnih naprav«.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

(vpogled v SDZN)

SDZN so na vpogled pri pristojni občinski službi Občine Brežice in Upravni enoti Brežice.

22. člen

(nadzor nad izvajanjem SDZN)

Nadzor nad izvajanjem SDZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**23. člen
(uveljavitev SDZN)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

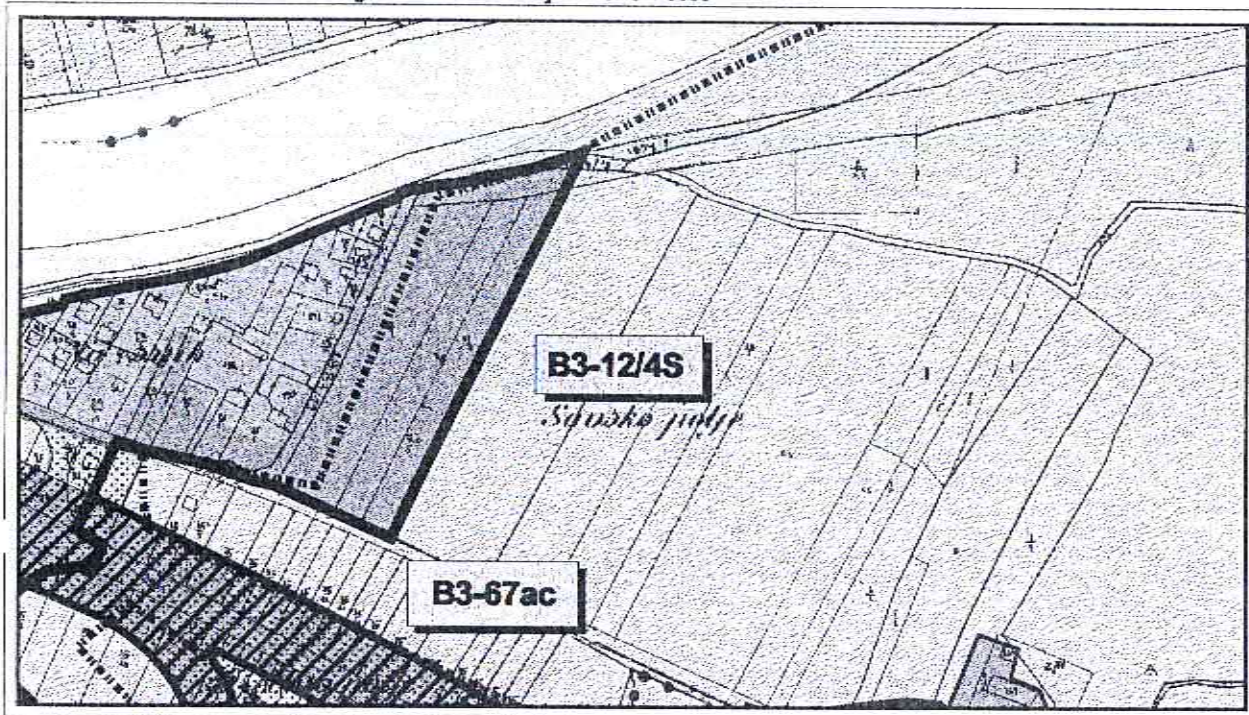
Št.
Brežice, dne

**Župan
Občine Brežice
Ivan MOLAN**

B. KARTOGRAFSKI DEL

- | | |
|--|------------|
| 1. Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov Občine Brežice | M 1 : 5000 |
| 2. Načrt parcel z mejo območja urejanja | M 1 : 1000 |
| 3. Arhitektonsko zazidalna situacija iz ZN | |

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA OBČINE BREŽICE 1998/2
(Ur. list RS št. 59/2000, 27/2001, 50/2001, 88/2001, 4/2002, 55/2002, 110/2002, 58/2003, 99/2004, 104/2004, 123/2004, 104/2009)
Odluk o usklajenosti PIA in drugih prostorskih aktov (Ur.list RS št.: 79/97...)
Izsek iz kartografske dokumentacije v merilu 1:5000



Legenda:

ZEMELJSTVO (območja kmetijske rabe)

- PRVO OBMOČJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
- DRUGO OBMOČJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
- PROSTORSKO UREDITVENE OPERACIJE (območja agrarnih aparatov)

GOZDARSTVO (območja kmetijske rabe)

- LESNO PROIZVODNE GOZDI

VODNO GOSPODARSTVO (območja zavezanosti vodnih virov)

- I. IZKLJUČNA RABA
- II. OMEJENA RABA
- III. NADZOROVANA RABA
- VODNE PLOVNE PLOŠČINE

IRIGACIJSKO (območja vodnih in kmetijskih virov za kmetijsko in razpisno)

- POMESEBNA RUDNINA #
- IZIRIGACIJSKI POMESEBNA RUDNINA #
- PRAZIKOVALNI PROSTOR (Pr-iramenov pesek, Lg-igril)
- PRIDOBIVALNI PROSTOR (Pr-iramenov pesek, Gt-karamlinska glina)
- DVLIGA RUDNINA # #
- PRIDOBIVALNI PROSTOR (G-prod, Pr-iramenov pesek)
- POKRŠANSKO PRIDOBIVANJE RUDNIN

OBMOČJE SANACIJE (D-ekst)

BARAVNA IN KULTURNA DEDIŠČINA (območja omejene rabe)

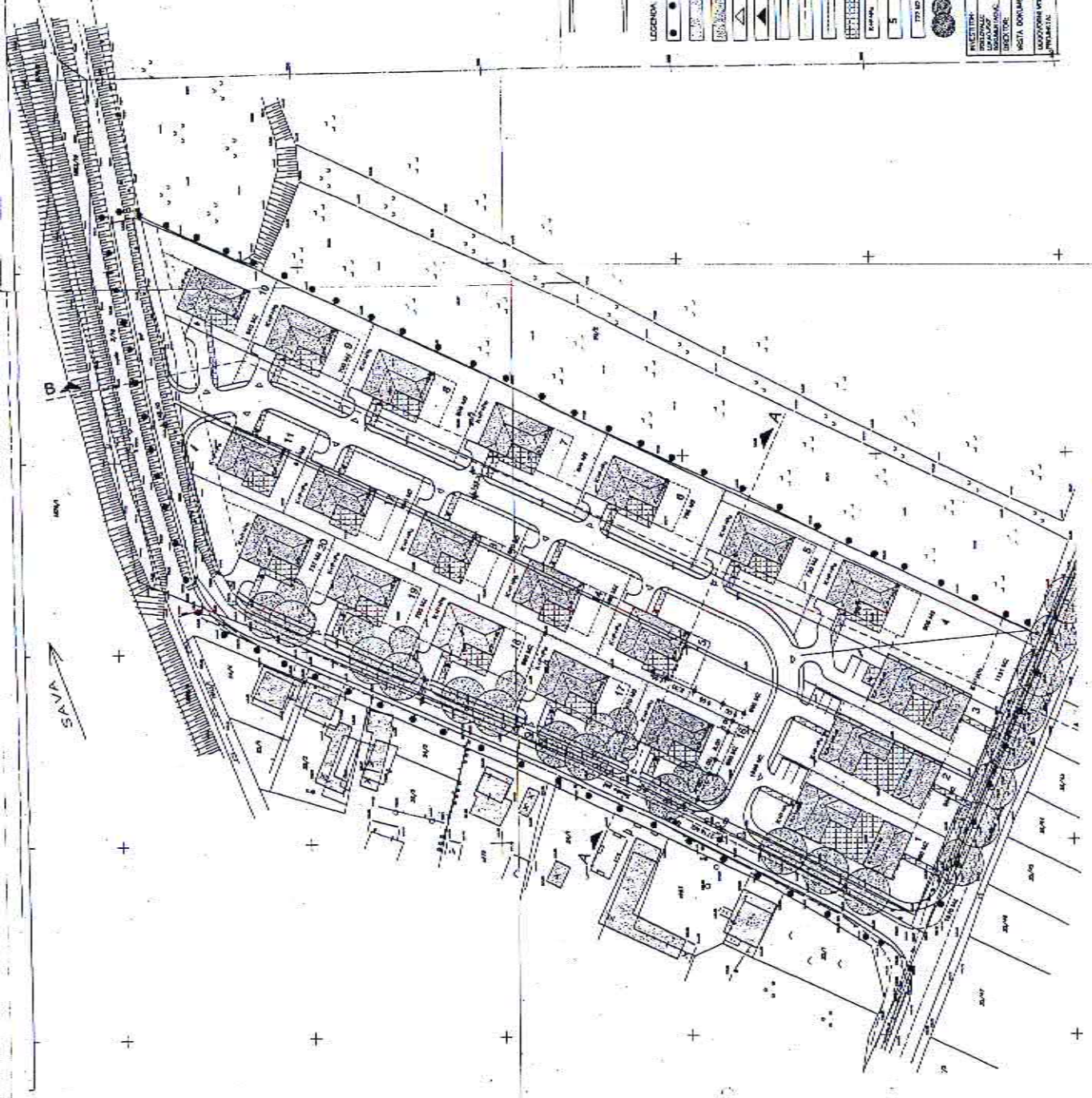
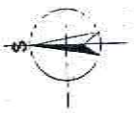
- oči pas varovanje
- širši pas varovanja
- MEJA MAKSMALNE RASTI NASELJA

POSELITEV (območja kmetijske rabe)

- OBISTOJEČA STAVBINA ZEMLJIŠČA
- Ureditvena območja:
- SREDNJE OBČINSKEGA POMENA
- UREDITVENA OBMOČJA CENTRALNIH NASELJI
 - STANOVANJA
 - CENTRALNE OBČINSKE DEJAVNOSTI
 - PROIZVODNE DEJAVNOSTI
 - INFRASTRUKTURA
 - DOMAČIJE
 - UREJENE ZELENE PLOŠČINE
 - ZIDANICE
- UREDITVENA OBMOČJA OSTALIH NASELJI
- RAZPRŠENA POSELITEV
- DRUGO UREDITVENO OBMOČJE:
- STAVBINA ZEMLJIŠČA - LOKACIJA S POGOJI
- DELITEV UREDITVENIH OBMOČJI:
- SANACIJE
- OBISTOJEČA ČISTILNA NAPRAVA (območja kmetijske rabe)
- ENERGETIKA
- OBISTOJEČI PRIFABRI FLEKOVOD IZ R HRVATSKE #
- DV - 2x110 KV BREŽICE - MOKRICE - MEJA R HRVATSKE - SAMOBOR (odlok o LH, Ur. list RS, št. 46/02 in 5/03) #
- SPREJETE PROGRAMSKE ZABNOVE
- SPREJETI PROSTORSKO IZVEDBENI AKTI:
- ZAZIDALNI NAČRTI (ZN)
- UREDITVENI NAČRTI (UN)
- LOKACIJSKI NAČRTI (LN)
- 1 - LOKACIJSKI NAČRT ZA DALJNOVOD 2X110 KV BREŽICE - MOKRICE - MEJA R HRVATSKE - SAMOBOR
- PROSTORSKO UREDITVENI POGOJI (PUP)
- Ur. list SRS, št. 36/87, 28/87 in Ur. list RS, št. 28/95, 36/98

KOPIJA IZSEKA JE ENAKA ORIGINALU

Urška KLENOVŠEK
Vodja oddelka



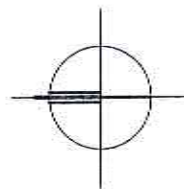
ZAZIDALNI NAČRT "ČATEŽ - SAVSKA POT"

- LEGENDA
- MEJA ZAZIDALNESA NAČRTA
 - OBSTOJEČI STANOVANJSKI OBJEKTI
 - PRELOMČI BI KMOVANJSKI OBJEKTI
 - VHOD NA PARGEL
 - VHOD V OBJEKT
 - PARGEL NA MEJA
 - URADNOČIALI NIJA
 - MEJA POKVIRNE NAMENIČE ZA STAVBOSA
 - MEŠ POT, TEVASA, POKVIRSE
 - KLET, PRILUČE, POKVIRSE
 - ŠEVILSA PARGELE
 - POVIRSA PARGEL E
 - DREVOROD

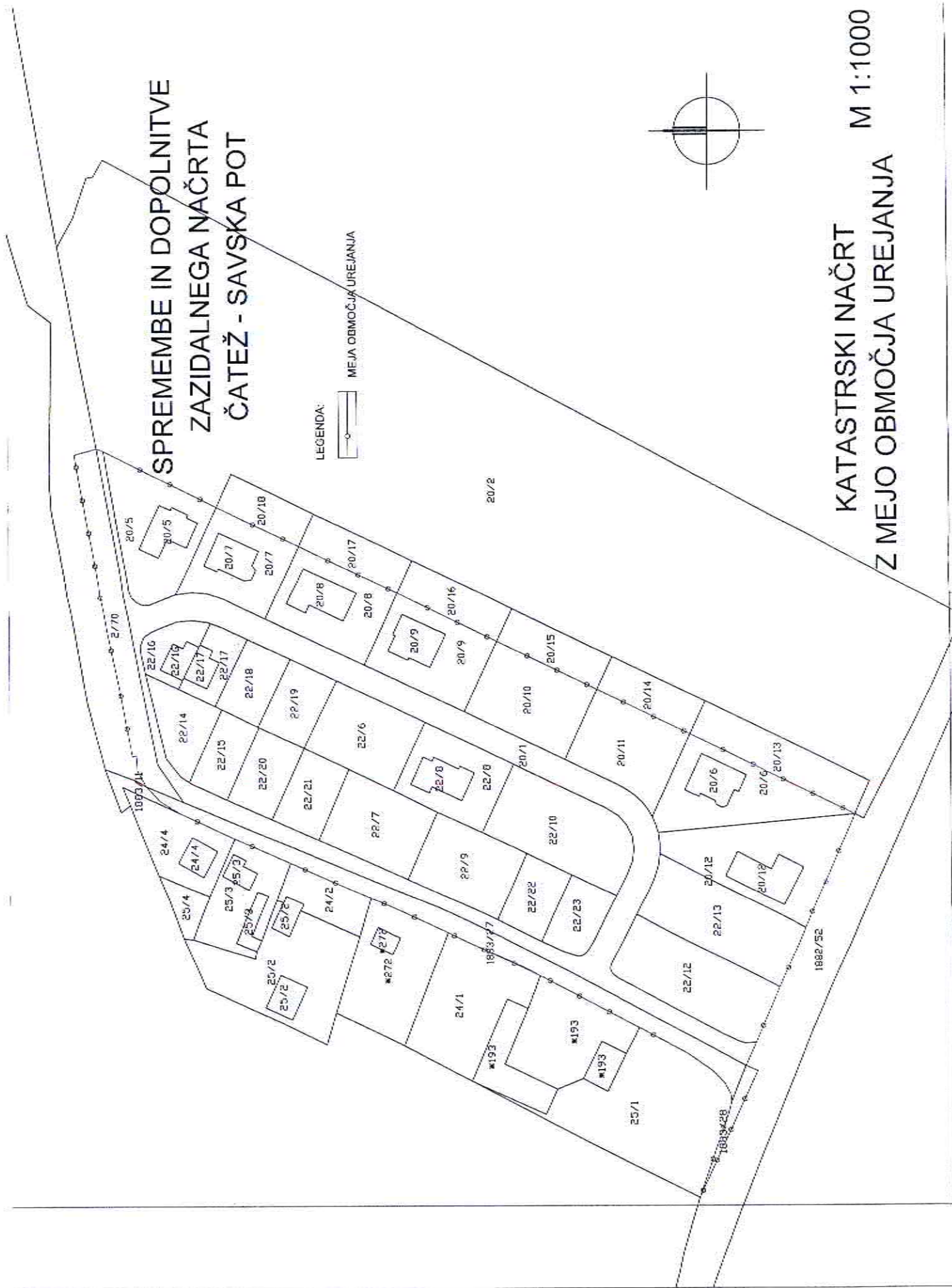
PROJEKTANT:	DARJE ŽIGONČIČ, URB. Ljubljana
IZDAVAČ:	AAA, Ljubljana
IZVEDEN:	VARNIŠKI UPRAVILNA ZAZIDALNI NAČRT
LOKACIJSKI VPIS:	ČATEŽ - SAVSKA POT
PROJEKTIRANJE:	FA/AL
ŠIFRA:	28

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ČATEŽ - SAVSKA POT

LEGENDA:
 MEJA OBMOČJA UREJANJA



KATASTRSKI NAČRT
Z MEJO OBMOČJA UREJANJA
M 1:1000



Začetni prikaz



LEGENDA:

Parcele



St.

Nazivi ulic

ULICA

0 100 m 0 10 cm
referenčna linija



ŽUPAN

Šifra: 3505-9/2011

Datum: 14.06.2012

Zadeva: Stališče do pripomb, podanih v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Čatež – Savska pot

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta in sklepa o javni razgrnitvi je bila izvedena javna razgrnitev in javna obravnava SDZN, v okviru katere je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov k spremembi predmetnega akta.

PRIPOMBE:

I.) Po pošti oziroma v vložišče so bile prejete naslednje pripombe, ki jih prilagamo:

1. Obzorje invest, d.o.o., Lenartova pot 24 a, 8250 Brežice
2. Budič Srečko, Savska pot 18, 8250 Brežice

II.) V knjigi pripomb na KS Čatež sta bili podani naslednji pripombi, ki jih prilagamo:

3. Neimenovana krajanka
4. Milan Jamnik v imenu KS Čatež, Čatežka ulica 3

III.) V knjigi pripomb na Občini Brežice ni bilo podanih pripomb.

IV.) Na javni obravnavi ni bilo podanih 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:

PRIPOMBA 1 – Obzorje invest, d.o.o.

Investitor predlaga, da se poleg ograj v obliki žive meje in višine do 1,2 m dovoli postavitve tudi lesenih ograj višine do 1,8 m ali kombinacija obojih, višine do 1,8 m.

Predlog stališča:

Pripomba se deloma sprejme.

Obrazložitev: Lesena ograja oz. lesena ograja v kombinaciji z živo mejo do višine 1,8 m, se lahko postavi le ob Topliški cesti ter po sredini območja kjer bo ločevala na eni strani območje s parcelnimi številkami 22/14, 22/15, 22/20, 22/21, 22/26, 22/27, 22/28, 22/29, 22/22, 22/23 vse k.o. Čatež in na drugi strani območje s parcelnimi številkami 22/16, 22/17, 22/18, 22/19, 22/24, 22/25, 22/8, 22/30, 22/31 vse k.o. Čatež. Povsod drugod se lahko postavijo ograje v obliki žive meje ali žive meje v kombinaciji z drugimi materiali v višini 1,2 m.

PRIPOMBA 2 – Obzorje invest, d.o.o.

Investitor predlaga, da se v odloku ne določa vrste lesa (macesen) temveč da se zapiše pogoj, da so vsi leseni deli na objektu, ograji ipd. iz iste vrste lesa v naravni barvi lesa.

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: ker je na preostalem, nepozidanem delu območja SDZN le en lastnik, Obzorje invest, d.o.o. in ker bo ta investitor gradil objekte, je pričakovati, da bo za vse parcele izbrana enaka vrsta lesa.

PRIPOMBA 3 – Obzorje invest, d.o.o.

Investitor opozarja, da je v tekstualnem delu pri opisu enoetažne pritlične lope nedokončan stavek.

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: pomotoma je del stavka, ki opisuje enoetažno pritlično lopo, izbrisan v zadnji verziji teksta, zato ga je potrebno dodati, tako da se celotni tekst glasi:

»enoetažna pritlična lopa – lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade, ravne strehe, namenjena shranjevanju orodja, vrtno opreme in podobno, z bruto površino največ 15 m² in višino najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje točke objekta«.

PRIPOMBA 4 – Obzorje invest, d.o.o.

Investitor predlaga, da se v novem odloku briše tekst, ki definira kolenčni zid, zato da bi imeli vsi objekti (obstoječi in predvideni) enako višino strehe in kolenčnega zidu in bili s tem enotno oblikovani.

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: zaradi enotnega videza vseh objektov, ki so že zgrajeni, in novih, za katere je že narejena projektna dokumentacija, se opusti definicija kolenčnega zidu, da ne pride do razlik v zunanjem videzu stavb.

VPRAŠANJE 5 – g. Budič

Krajan vpraša, ali se SDZN nanašajo na 6. člen osnovnega odloka, ki določa dopustne dejavnosti na območju osnovnega ZN, ker ima zgrajeno gospodarsko poslopje in bi ga želel še naprej koristiti za kmetijske namene?

Odgovor:

SDZN se ne nanašajo na spremembo dejavnosti na območju osnovnega ZN.

VPRAŠANJE 6 – g. Budič

Krajan vpraša, ali se spremembe nanašajo na tolerance, določene z osnovnim ZN?

Odgovor:

SDZN se ne nanašajo na tolerance na območju osnovnega ZN.

PRIPOMBA 7– g. Budič

Krajan predlaga, da se s SDZN omogoči obstoječim objektom uporaba enake vrste in barve lesa, kot so jo že uporabili na obstoječih objektih (balkonske ograje, okna, vratna krila, ostrešje, vrtno ute...).

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: zaradi enotnega videza vseh objektov na isti parceli se v tolerancah zapiše, da se na parcelah, ki so že pozidane, dovoljuje odstopanje od določil glede vrste in barve lesa (ista vrsta lesa v naravni barvi) pod pogojem, da se morata vrsta in barva lesa prilagoditi vrsti in barvi že uporabljenega lesa na obstoječih objektih.

PRIPOMBA 8 – g. Budič

Krajan predlaga, da se tudi za del medsoseske ograje (postavitev ograje za vhod na dvorišče), ki se postavljajo na že pozidanih parcelah, omogoči uporaba materialov, ki so v skladu z že uporabljenimi materiali na stavbah (npr. kovano železna balkonska ograja).

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: zaradi enotnega videza posameznih parcel se dovolijo tolerance pri določitvi vrste materiala za del medsoseske ograje, ki služi vstopu na parcelo (npr. dvoriščna vrata) pod pogojem, da morajo biti te usklajene z že uporabljenimi materiali na obstoječih stavbah. Preostali del medsoseske ograje mora biti v obliki žive meje.

PRIPOMBA 9 – neimenovana krajanka

Krajanka predlaga, da se faktor zazidanosti spremeni iz 0,7 na 0,6.

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: glede na to, da se na parcelah predvidevajo objekti tipa »dvojčki« s čimer se doseže večja gostota pozidave, se sprejme predlog za znižanje faktorja zazidanosti, ki bo omogočal več zelenih površin na parcelah. Predlagani faktor zazidanosti omogoča postavitvev nezahtevnih objektov v skupni površini najmanj 30 m² (npr. garaža ali senčnica in lopa).

PRIPOMBA 10 – neimenovana krajanka

Krajanka predlaga, da se pomožni objekti postavljajo ob vseh in ne v notranjosti parcel.

Predlog stališča:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev: parcele so z gradnjo »dvojčkov« zmanjšane na cca 300 m², največji del parcele zavzame stanovanjska stavba, lokacija katere je določena z osnovnim ZN. Nekateri nezahtevni objekti se lahko postavijo ob vhodu (npr. garaža), za druge pa ne bo več prostora ob vhodu parcele in bodo morali biti umeščeni v notranjosti parcele (npr. lopa).

PRIPOMBA 11 – neimenovana krajanka

Gospa izraža razočaranost nad uničenjem ene od najlepših stanovanjskih sosesk, kar je posledica izigravanja določil osnovnega ZN.

Predlog stališča:

Ni stališča do te pripombe.

Obrazložitev: pripomba se ne nanaša na predlagane rešitve v SDZN.

PRIPOMBA 12 – g. Milan Jamnik v imenu KS Čatež

Krajani so na sestanku dne 19.4.2012 izrazili stališče, da se faktor zazidanosti spremeni na 0,6.

Predlog stališča:

Pripomba se sprejme.

Obrazložitev: podana je pod pripombo 9.

Pripravil:
Dejan Rostohar,
Višji svetovalec III

Vodja oddelka za prostorsko
načrtovanje in razvoj:
mag. Urška Klenovšek

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan

PO POOBLASTILU ŽUPANA
KATJA BARBIČ
PODŽUPANJA OBČINE BREŽICE

OBZORJE INVEST

upravljanje, investicije, razvoj d.o.o.
Lenartova pot 024a, 8250 Brežice - SLOVENIJA
GradimoZaVas.com - info@obzorje.eu



OBČINA BREŽICE

Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

OBČINA BREŽICE	
Prejeto:	23-06-2012
Sig. št.	
1503/3505-9/M/A	



ZADEVA: pripombe na dopolnjen osnutek SDZN Savska pot-Čatež

Spoštovani!

Podajam pripombe na dopolnjen osnutek SDZN Savska pot - Čatež, in sicer:

1) OGRAJE

- predlagam naslednji tekst v 6. členu Odloka - ker si investitorji želijo višje ograje v leseni izvedbi, kot bolj trajne ograje (živa meja se lahko posuši);

- »Ograje so dovoljene v obliki žive meje, višine 1,2 m ali iz lesenih plohov, višine 1,8 m na svetlo sivi kovinski nosilni konstrukciji ali kombinacija teh dveh ograj, višine 1,8 m«;

- predlagam, da se v 7. odstavku 6. člena Odloka ne določi vrsta lesa za lesene dele ograj in ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov (macesen), temveč se zapiše naslednji tekst: »Vsi leseni deli (konstrukcija in fasada, ograje), nezahtevnih in enostavnih objektov so iz enake vrste lesa v naravni barvi lesa.«;

2) ENOETAŽNA PRITLIČNA LOPA

- v tekstu dopoljenega osnutka je očitno izpadel del teksta, ki opisuje enoetažno pritlično lopo (stavek ni dokončan), zato predlagam, da se ga dopolni.

3) KOLENČNI ZID

- predlagam, da se briše definicija kolenčnega zidu, ker naj bi vsi objekti (že zgrajeni in predvideni), na naših zemljiščih bili enotno oblikovani glede višin streh in višin kolenčnih zidov.

S spoštovanjem,

Brežice, 19. april 2012

direktor:
Štruč Darijan



Budič Srečko
Savska pot 18
8250 Brežice



26-04-2012

Čatež, 24.4.2012

505.3505-3/011. 4. C

22

Občina Brežice
Oddelek za prostorsko načrtovanje in razvoj
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

**Zadeva: VPRAŠANJA IN PRIPOMBE NA »SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
ZAZIDALNEGA NAČRTA ČATEŽ-SAVSKA POT«-JAVNA OBRAVNAVA**

V prilogi vam pošiljam pripombe, ki se nanašajo na »SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
ZAZIDALNEGA NAČRTA ČATEŽ-SAVSKA POT«-JAVNA OBRAVNAVA.

Lep pozdrav.

Budič Srečko

Priloga:

-vprašanja in pripombe na »spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Čatež-
Savska pot-JAVNA OBRAVNAVA

VPRAŠANJA IN PRIPOMBE NA »SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA
NAČRTA ČATEŽ-SAVSKA POT«-JAVNA OBRAVNAVA

1. Ali se s »SDZN Čatež-Savska pot« kakorkoli posega v obstoječi status gospodarskega poslopja na parceli števil. 20/12 k.o. Čatež in na namembnost tega objekta (6. člen obstoječega Odloka o ZN Čatež-Savska pot: kmetijska dejavnost za lastne potrebe)? Gospodarsko poslopje je bilo zgrajeno za lastne potrebe rušenca ob izgradnji avtoceste (3. člen Odloka ZN Čatež-savska pot) in služi namenu, za katerega je bil zgrajen. Lastnik oz. družinski član je lastnik kmetijskih zemljišč z vpisanim GERK-om in opravlja kmetijsko dejavnost.
2. Ali se s »SDZN Čatež-Savska pot« posega v tolerance (35. člen, 5. Alineja), ki se nanašajo na podaljšanje gradbenih linij v primeru združitve parcel števil. 3 in 4?
3. V predlogu »SDZN Čatež-Savska pot« se zahteva pri nezahtevnih objektih les iz macesna v naravni barvi lesa. Obstoječi objekti so bili zasnovani na drugačni barvni zasnovi (bele balkonske ograje, belo ostrešje, okna idr.). Zato predlagamo, da se ob obstoječih objektih omogoča tudi drugačna barvna izbira pomožnih objektov (npr. bele barvne ute) in izbira tudi drugih vrst lesa (poleg macesna) in drugih materialov, v skladu z zasnovo obstoječega stanovanjskega objekta.
4. Podobno predlagamo tudi pri zasnovah ograd, da se le te prilagodijo obstoječim stanovanjskim objektom, ki imajo že vgrajene drugačne materiale (npr. kovane balkonske ograje) in da se omogoči izvedba ograd še z drugimi materiali in brez žive meje (postavitev ograd za vhod na dvorišče).

Budič Srečko

PRIPOMBA/PREDLOG

na dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta
»ČATEŽ – SAVSKA POT«

v času javne razgrnitve od 05.04.2012 do 07.05.2012

Ime in priimek:

Naslov:

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) DA NE

Pripomba/predlog:

1) K 8. čl. odloka o SDZN - ta naj se spremeni in naj se glasi: FAKTOR ZAZIDANOSTI PARCELE JE 0,6. Poizkušam, da je bil takšen tudi SKLEP SESTANKA KS K DNE 19.4.2012.

2) POMOŽNI OBJEKTI NAJ SE POSTAVLJAJO OB VHODIH NA PARCELO - če se že motijo, IN NE V NOTRANJOSTI PARCELE

3) PRIPOMBA: vsi ste GROZLJIVO UNIČILI "eno najlepšo za nastjevanje našega v občini" - z izigravanjem ZN - Hoč kapitala (opomba: prosimo, pišite čitljivo) SPRAŠUJEM SE, ALI NE GRE MORDA PRI ZN in SDZN ZAZIDALN., ZA KAKŠNA KORUPTIVNA DEJANJA - zaradi "celo zelo" Če želite, da se vaša ime in priimek ne dopišete k vaši pripombi v objavi stališč do pripomb, obkrožite:

ne želim objave imena in priimka.

Podpis: [Prekroženo ime in priimek]

Datum: 20.4.2012

Morebitna priloga: fotokopija ODEVOROV NA VPRAŠANJA GLEDE Določil v ZN "SAVSKA POT", KI GA JE MAJA 2010 IZDELAL "PROPLAN" - Ivačka Kraljica s.p. (točke 1-3, 8. je zelo "zanimljiva"?)
OPOMBA: ne silno zanema "objava" mojega, [Prekroženo ime in priimek] - oz. "ne objava"

PROPLAN Ivanka Kraljič s.p.

Kovinarska 9

8270 Krško

**ODGOVORNA VPRAŠANJA
glede določil v ZN Savska pot**

Krško, maj 2010

VPRAŠANJA

- 1) „Koliko stanovanjskih objektov je bilo predvideno izgraditi na območju ZN Čatež – Savska pot (v grafičnem prikazu je vrisanih 20 objektov na 20-tih parcelah, vsa obstoječa infrastruktura je za 20 parcel oziroma objektov, predvidenih je celo 20 hišnih številke)?
- 2) Ali je bila pri pripravi oziroma izdelavi tega prostorskega akta predvidena tudi gradnja po dveh oziroma štirih enostanovanjskih hiš na posamezni – eni parceli z isto parcelno številko (Enotna klasifikacija vrst objektov Ur. l. RS, št. 33/2003 in metodološka pojasnila in navodila za razvrščanje objektov po tej klasifikaciji so bila namreč sprejeta več kot leto kasneje kakor omenjeni ZN), ali je pa bila predvidoma dovoljena zgolj gradnja dvojčkov?
- 3) Ali je bila višina kolenčnega zidu (do maksimalno 80 cm) omejena zaradi višine objektov in videza naselja in ali so bile na stanovanjskih objektih takrat res predvidene strehe z dimenzijo kapnih leg (nad kolenčnim zidom) še 70 x 14 oziroma tudi več cm, če bi posamezni investitorji to želeli?
- 4) Kakšne dimenzije kapnih leg so bile mišljene oziroma predvidene in kakšne so oziroma bi bile običajne po tem ZN (doslej zgrajeni objekti) ter ali menite, da gre s takšnimi dimenzijami kapnih leg – 70 x 14 cm - morda dejansko le za zviševanje objektov?
- 5) Ali se po vašem mnenju z bistveno večjimi dimenzijami kapnih leg od običajnih (po mnenju nekaterih strokovnjakov so te 20 x 14 cm, 20 x 16 cm, 22x14 cm...) morda spreminjajo tudi zasnove podstrešij v nadstropja (po ZN dovoljena gradnja kleti, pritličja in podstrešja)?
- 6) Ali menite, da gradnja objektov takšne gostote (na le 11 parcelah 26 enostanovanjskih objektov) in višine glede na kapne lege, še odraža naselje z v ZN zamišljenim videzom na tem območju, ali gre morda zdaj za bistveno spremenjen videz naselja glede na predvideno (in že obstoječo) ter kolikšno pozidanost – v %, ste imeli v mislih, oziroma kolikšna je v takšnih naseljih običajna?
- 7) Ali je bilo s tem ZN mišljeno, da je prav vse, kar v njem ni posebej opredeljeno oziroma zapisano kot prepovedano, investitorjem (sedanjim) tudi vedno dovoljeno? (Ali je Slovenija le na papirju članica UE, da dopušča vsem uničevati prostor tako, da kljub predpisom iščejo in najdejo le luknje v predpisih in jih tako povsem izigrajo – bi bilo to normalno v Nemčiji, Angliji, Franciji, Švedski...)?
- 8) Ali kot odgovorni projektant menite, da je v primeru tega ZN in PGD investitorja vse normalno, ali ne gre morda res za izigravanje posameznih ohlapnih določil tega akta? In ali bi moral po vašem mnenju zakonodajalec – Občinski svet občine Brežice – sprejeti kakšno dodatno pisno obrazložitev tega ZN? “

ODGOVORI:

Odlok o zazidalnem načrtu Čatež – Savska pot je bil objavljen v letu 2002 (v nadaljevanju Odlok) izključno z namenom določitve novih gradbenih parcel za „rušence“ - preselitev

prebivalcev, katerim so bila zaradi takratne gradnje avto ceste njihove stanovanjske hiše in gospodarska poslopja predvidene za rušitev.

Program ZN ter oblikovni pogoji objektov, kakor tudi velikosti objektov in parcel so bili določeni glede na želje samih „rušencev“.

Ker je izdelava ZN trajala dlje časa, so nekateri „rušenci“ rešili svoj stanovanjski problem na drugačen način, dobili so stanovanje ali denarno odškodnino, le nekateri od njih so svoje nove hiše zgradili na območju ZN.

Ne glede na namen izdelave tega ZN (za „rušence“) so imeli tudi drugi interesenti in še vedno imajo pravico nakupa zemljišča in gradnje objektov na tem območju, upoštevajoč pogoje odloka.

- 1) V grafičnem delu ZN je bilo zarisanih 20 prostostoječih stanovanjskih stavb na 20 parcelah, vendar je bilo zaradi pripomb v času javne razgrnitve ZN dovoljeno združevanje parcel in prav tako deljenje parcel na polovico (35. člen odloka), s čimer se teoretično lahko uredi največ 40 novih parcel in 40 novih objektov. Število objektov in parcel je na podlagi odloka lahko tudi manjše od 20, če se parcele združujejo. V 11. členu Odloka je zapisano, da je med drugimi dopustna gradnja stanovanjskih objektov, v 13. členu Odloka da je dovoljena gradnja objektov - dvojčkov, kar pomeni, da je teoretično možno imeti največ 20 dvojčkov (dve stanovanjski enoti v enem objektu). Na to število je moralo biti izvedeno dimenzioniranje komunalne in ostale infrastrukture. Z ZN se ne določajo ne parcelne ne hišne številke.
- 2) Na eni parceli je bila z ZN predvidena gradnja le enega objekta, z možnostjo gradnje dvojčkov, kar pomeni, da je dvojček lahko na eni parceli, lahko je vsaka stanovanjska enota (objekt) na svoji lastni parceli, držita se skupaj le z eno fasado na meji parcele. Enotna klasifikacija vrst objektov Ur. l. RS, št. 33/2003 (v nadaljevanju Enotna klasifikacija) je bila sprejeta in objavljena v Uradnem listu RS leta 2003, ZN se je izdeloval leta 2002, in takrat ni bilo veljavnega predpisa, ki bi določal terminologijo glede vrste objektov. V Odloku je zapisano, da je dovoljena gradnja stanovanjskih objektov in dvojčkov, pod stanovanjskimi objekti so bili mišljeni samostoječi stanovanjski objekti, nikakor pa ne večstanovanjske stavbe ali vrstne hiše. Danes, ko je v veljavi Enotna klasifikacija se pojem „stanovanjske stavbe“ nanaša na vse vrste stanovanjskih stavb (enostanovanjske stavbe – samostoječe hiše, vrstne hiše ipd. ter večstanovanjske stavbe – dvostanovanjske, tri in več stanovanjske stavbe, kot so samostoječe hiše, vrstne hiše, dvojčki ipd.), kar izkoriščajo današnji investitorji. Mnenja sem, da bi bilo pri določitvi vrste objektov potrebno upoštevati čas nastanka ZN in temu primerno dovoljevati le samostoječe stanovanjske stavbe in dvojčke, nikakor pa ne četvorčke, ki so dejansko vrstne hiše in ki v odloku o ZN niso navedene kot dovoljeni objekti. Izdelovalec PGD dokumentacije imenuje PGD dokumentacijo kot gradnjo enostanovanjskih hiš na vsaki parceli posebej, vendar če se ti enostanovanjski objekti na posameznih parcelah držijo s svojimi fasadami, so to vrstne hiše, ki niso dovoljene z Odlokom iz leta 2002. V vsakem primeru bi bilo potrebno zaradi pravilne interpretacije Odloka sprejeti in objaviti obvezno razlago tega Odloka glede dovoljenih vrst objektov ali sprejeti spremembe in dopolnitve ZN zaradi prilagoditve in uskladitve določil odloka iz leta 2002 s predpisi iz leta 2003 (Enotna klasifikacija), kar je v pristojnosti Občine Brežice. Če Občina Brežice, ki ima nalogo, pristojnost in dolžnost urejati svoj prostor, smatra, da se na tem območju lahko gradijo vse vrste stanovanjskih stavb na podlagi sedaj veljavnega predpisa (Enotna klasifikacija), te razlage oziroma spremembe ZN ne bo izvajala.

- 3) Višina kolenčnega zidu je bila določena zaradi zagotovitve pravilne proporcionalnosti fasad objektov, kar vpliva na estetiko objekta in je v skladu z obstoječo arhitekturno prepoznavnostjo kraja, posledično višina kolenčnega zidu vpliva tudi na višino objekta. V 13. členu Odloka je določena maksimalna kota slemena objekta nad koto terena, in sicer 12.00 m, z upoštevanjem etažnosti, ki je opredeljena v istem členu Odloka, in sicer: klet, pritličje in izkoriščeno podstrešje. Na višino objekta vpliva tudi naklon strehe, ki je določen tudi v 13. členu Odloka – 35°- 40°. Če se združita dve parceli (kar Odlok dovoljuje) in se gradi večji objekt (stanovanjski ali gospodarsko poslopje, kar so bile potrebe „rušencev“) potem je ob dovoljenem naklonu strehe sleme objekta višje, kot je to v primeru gradnje na eni parceli oziroma na deljeni (polovični) parceli, kjer so objekti manjši, s tem pa tudi višina objekta nižja. Torej v primeru gradnje dvojčkov in delitve parcele, kar Odlok dovoljuje, višina kolenčnega zidu določa tudi manjšo višino objekta. Drugače povedano, z določitvijo kolenčnega zidu se pri bolj gosti pozidavi znižuje višina objekta, ker so tudi objekti in odmiki med njimi manjši; pri manj gosti pozidavi se dopušča možnost višjega objekta, ker so objekti in tudi razmiki med njimi večji. V Odloku ni določena dimenzija kapne lege, ker ta izhaja iz statičnega izračuna in se določa v PGD dokumentaciji. Običajno je, da kapne lege za tipične stanovanjske objekte niso višje od 30 cm. Izdelovalec ZN je pri določitvi kolenčnega zidu od največ 80 cm predvideval, da bodo kapne lege običajnih dimenzij, npr. 20/18 cm ipd., kar bi bila v seštevku z višino kolenčnega zidu višina cca 1,00 m nad stropno ploščo, ki še vedno omogoča proporcionalnost fasade (razmerje med delom fasade, ki je pod okni, delom fasade kjer so okna in delom fasade nad okni), značilno za območje pozidave. Prav tako ta višina narekuje nižje objekte pri bolj gosti pozidavi, kar omogoča primerno osvetlitev in osončenost objektov glede na njihove medsebojne odmike.
- 4) Z ZN niso določene višine kapnih leg, ker to določa statični izračuna pri PGD dokumentaciji. Pri izdelavi ZN so bile mišljene običajne višine kapnih leg za tipične enostanovanjske stavbe, cca do 30 cm. Z neobičajno višino kapne lege, ki je po PGD 70 cm, se zvišuje prostor podstrešja oziroma povečuje uporabna površina objekta, s tem pa tudi posledično cena samega objekta oziroma cena /m². Prav tako se z zvišanjem kapne lege povečuje višina objekta, vendar je še vedno znotraj dovoljenih toleranc, ki jih predpisuje Odlok (12.00 m nad terenom). S povečevanjem višine kapne lege se porušijo razmerja na fasadi objekta in izgubi se proporcionalnost, ki je značilna za avtohtono pozidavo tega kraja. Namen ZN z je bil določitvijo višine kolenčnega zidu ohraniti avtohtone arhitekturne prepoznavnosti, kamor sodijo tudi proporci fasad.
- 5) Z zvišanjem kapnih leg in posledično podstrešnega prostora se lahko, ni pa nujno, spremenijo podstrešja v nadstropja, to je odvisno od drugih arhitekturnih elementov, ki jih je uporabil projektant in s katerimi nisem seznanjena. Poudarjam pa, da sta v 2. členu, točki 1.1.2 in 1.1.4 v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 126/07, 108/09), definirana nadstropje in mansarda (izkoriščeno podstrešje), in sicer:
- „1.1.2 Nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor.“
- „1.1.4 Mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho.“

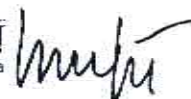
Glede na to, da nimam vpogleda v PGD, ne morem natančno odgovoriti, ali gre za nadstropje ali mansardo. Po vašem opisu je del prostora med dvema stropoma, del pa neposredno pod poševno streho. Po smiselni uporabi pojmov bi se ta prostor še vedno lahko imenoval mansarda (izkoriščeno podstrešje).

- 6) Glede na to, da Odlok dovoljuje gradnjo dvojčkov in samostojnih stanovanjskih objektov, ni bistveno porušen koncept, predviden z ZN, čeprav je bil takrat večji interes po gradnji samostojnih stanovanjskih objektov. S predvidenimi vrstnimi hišami (četverčki) se povečuje gostota in spreminja tipologija pozidave, ki ni v skladu z obstoječo krajevno tipično (avtohtono) pozidavo (avtohtona pozidava ne pozna vrstnih hiš). Procentualno ni nikjer opredeljeno, koliko je možno pozidati dvojčkov in koliko samostojnih stanovanjskih objektov. V odloku je dovoljena gradnja stanovanjskih objektov, vendar je v drugem členu odloka precizirano, da je možna tudi gradnja dvojčkov, nikjer ni precizirano, da je možna gradnja vrstnih hiš ali stanovanjskih blokov oziroma večstanovanjskih objektov. Iz grafičnih prilog so razvidni le samostojni stanovanjski objekti, nikjer niso risane ne vrstne hiše ne dvojčki, vendar so le dvojčki dovoljeni v tekstualnem delu odloka, vrstne hiše pa ne. Pri obveznem upoštevanju tekstualnega in grafičnega dela ZN je jasno, da vrstne hiše niso dovoljene na območju ZN, ne glede na to, da jih projektant PGD imenuje enostanovanjski objekti, ker so enostanovanjski objekti, ki se z eno fasado držijo skupaj in tvorijo niz, vrstne hiše.
- 7) S tem ZN (kot z vsakim drugim) je bilo mišljeno, da investitorji gradijo takšne objekte, kakršni so dovoljeni. Žal se naša zakonodaja velikokrat spreminja in vpliva na določitve že sprejetih prostorskih aktov, ki bi jih občine morale sproti posodabljati glede na novo zakonodajo, vendar tega ne počnejo, zato investitorji iščejo „luknje“, kjer lahko realizirajo finančno bolj profitabilne gradnje.
- 8) Kot izdelovalec ZN smatram, da je izdelovalec PGD izigral določilo višine kolenčnega zidu s povečanjem višine kapne lege, ki je neobičajno visoka (70 cm), iz lepljenega lesa, s čimer pa je tudi veliko dražja, vendar nikjer ni prepovedana. S statičnim izračunom se lahko dokaže, da je na tovrstnih objektih možno postaviti ostrešje s kapno lego običajnih dimenzij, npr. 20/18 cm, in postavlja se vprašanje, zakaj ni bila izbrana običajna dimenzija kapne lege. Glede na to, da se objekti gradijo za trg, je razumljivo, da je investitor želel povečati uporabno površino objekta zaradi večjega finančnega zaslужka. Prav tako kot izdelovalec ZN smatram, da je izdelovalec PGD izigral določilo PUP-a glede vrste objektov, ter pod pojmom stanovanjski objekti predvidel vrstne hiše (četverčke), ki jih ZN ne predvideva. Tudi tu je jasen namen izigravanja določil ZN, to je predvsem s povečanjem gostote pozidave doseči večji finančni zaslужek. Smatram, da bi Občina Brežice, kot pristojni organ za urejanje prostora, morala sprejeti dokument, s katerim bi zavarovala prvotna izhodišča ZN.

Pripravila:

Ivanka Kraljič, spec.urb.univ.dipl.inž.arh.

PROPLAN
 Mnenje prostora, arhitektura
 Ivanka Kraljič s.p.
 Vinarska 5, 8270 Krško



PRIPOMBA/PREDLOG

na dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta
»ČATEŽ – SAVSKA POT«

v času javne razgrnitve od 05.04.2012 do 07.05.2012

Ime in priimek: MILAN JAMNIK - ZA KRAJANO KC ČATEŽ

Naslov: ČATEŠKA UL. 3

Lastnik parcele na obravnavanem območju (obkroži) DA NE

Pripomba/predlog: DNE 19.4.2012 SKO IMELI
ZBOR KRAJANOV VASI ČATEŽ NA KATEREM
JE BIL PRISOTNO 31 KRAJANOV ČATEŽA.
PO PREDSTAVITVI OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV
ZAZIDALNEGA NAČRTA »ČATEŽ – SAVSKA POT«, SO SE
PRISOTNI STRINJALI, DA SE DA PRIPOMBA NA
PROCENT POZIDANOSTI PARCELE IN SICER, MAJ
SE JE SA OMEJI NA 60% VELIKOSTI PARCELE
(R.ČEN - FAKTOR POZIDANOSTI PARCELE JE 0,6.)


(opomba: prosimo, pišite čitljivo)

Če želite, da se vaša ime in priimek ne dopišete k vaši pripombi v objavi stališč do pripomb,
obkrožite:

ne želim objave imena in priimka.

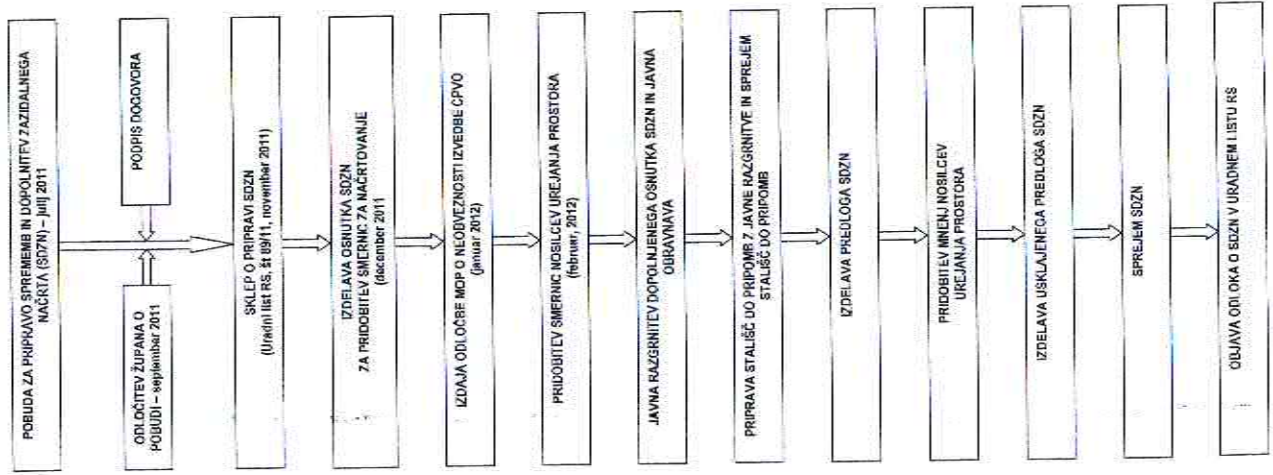
Podpis: ZA KRAJANO

Datum: 20.4.2012

JAMNIK KS


Morebitna priloga:

A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA ZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SDZN

Predmet: spremembe in dopolnitve obstoječega Odločila o zasedenju nastrni Čatež – Savska ul. (Uradni list RS, št. 19/02, 8/00Z – popravek, 5/00Z) za namene in načrtno gradnjo neoznačenih in enostavnih objektov (pomoznih objektov) na sedaj zemljiški parceli, na le in na površini nameni za stavbišča, dimerizacijske neoznačenih in enostavnih objektov.

- možnost postavitve ogri,
- Razlogi: v letu 2002 je Občina Brežice sprožila zadevni načrt Čatež – Savska ul. (Uradni list RS, št. 19/02, 8/00Z – popravek, 5/00Z), v nadaljevanju ZN. Na območju ZN je predvidena gradnja sklenjenih objektov in pomoznih objektov (pomozni objekti) v skladu s gradbeno zakonodajo in v zvezi z neveljavnega Odločila o določbi pomoznih objektov za notranje območje in milinskih ulic (Uradni list RS, št. 17/86). Pregled za gradnjo vrtov, ul. ogri in plinskih razsvetljav so bili predani v skladu ZN. Homozni objekti so se na področju ZN lahko opredelili vključeno na površini za stavbišča, ki je vključena v prostornem delu ZN, ker ni bilo sprejemljivo za investitorja župan Občine Brežice je sprejel postopek in sklopi občinskih priporočil, sprememb in dopolnitev zasedenega načrta Čatež – Savska pot, v nadaljevanju SDZN.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠEVTEV

Območje: območje SDZN se razteza na sedaj območje osnovnega ZN in sklad na parceli št. 2005, 2017, 2018, 2019, 2070, 2011, 2005, 2013, 2213, 2212, 2011 (posodi), 2210, 219, 2216, 2218, 2217, 2215, 2214, 2215, 2220, 2221, 2217, 2218, 2222, 2223, 2170 (ostali), 1893/27 (ostali), 1893/28-30 (ostali), 1893/32 del (ostali), vse k.o. Čatež. Skupna površina območja je ca. 0,2 ha.

Na zahodu in severu je meja SDZN obdajena ribarna stavovnjakova cesta JF524631 Čatež – Podgratno, na jugu lokalna cesta LC 024141 Čatež – Terme Čatež in na vzhodu kmetijsko zemljišča.

Delavnosti: se ni spreminjajo, območje je namenjeno le za stavovnjakovo pozidavo.

Prostorske rešitve: v osnovi se ne spreminjajo, vključujejo se podane rešitve v povezavi z možnostjo opredelje in oblikovanjem raztežitvi in enostavnih objektov (pomoznih objektov).

NEZAHTEVNI OBJEKTI:

- OBJEKTI ZA LAFTNE POLJELE**
diverzija – enostavni priložni objekti, namenjani hraniti trdnega krmila, 7 bivalna površna največ 12 m² in višina največja točke največ 3 m, mejeno od neobčije, točke opazka, lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade in ravne strehe;
- sklenjak – enostavni priložni objekti, k sklenjak pokrit prostor, nameni 16, kot zamski vrt in kot določila k stavovnjakovi listi, z bruto površino največ 30 m² in višina največja točke največ 3,5 m, mejeno od najnižje točke objektov, katerega stena je lahko enobitni oblik in je hkrati skrajni deli prostorom;
- ula (senožetja) – enostavni, priložni leseni objekt z ravno streho, določeno ulca stavila, z bruto površino največ 20 m² in višina največja točke največ 3 m, mejeno od najnižje točke objektov, konstrukcija je lesena ali kovinska konstrukcija v svetlo sivi barvi;
- beran – namenzani ali obdajeni prostor za vodo, namenjena kopačini, lahko pa tudi gasilno in veljavljivega prostora, da je njegova bruto površina do 30 m² in višina do 1,35 m, mejeno od ulca do ulca;
- črtačnja prilika Mja – leseno ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade, ravne strehe, nameni za shranjevanje črtača, vrtne oprema in podobno, z bruto površino največ 15 m² in višina največja točke največ 4 m, mejeno od najnižje točke objektov;
- uljani dovodni pot – le kot obdelavi na parceli, iskovanje, dolžine do 300 m in širine 0,4 m.

COORJE

- v obliki žive meje, ali žive meje v kombinaciji z drugimi mejevali, s tem, da prečkajo dva mpa, višina 1,2 m, ob Tujkovi ulici pa višina 1,0 m;
- ograde se postavijo (zasedli) na odločenosti najmanj 0,5 m od perimetra meje drugega zemljiška, dovoljeno je manjši odliniti ali postavitve na sami meji ob soglasju lastnika mejne parcele.

ENOSTAVNI OBJEKTI:

- OBJEKTI ZA LAFTNE POTTERE**
naklonski – strma pred vhodom v objekt ali na objektu, namenjena zaščiti osebnih in materialnih vrednosti in kmet, zbranih mest za komunalno odpadke in podobno, da je njegova površina največ 30 m² in višina najvišje točke največ 3,5 m, mejeno od najnižje točke objekta, leseno ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, ravne strehe, la v primeru naklonskega, ki predstavlja izolirna vrata v stavovnjakovo liho in ki je konstrukcija nepretrgano povezana s stavovnjakovo liho so dovoljene različne oblike strelja;
- rezervoar za uspešnost rediti ali vodo s priključkom na objekt, da je njegova premera do 5 m in je zgrajen v sklopu s predpisi, ki urejajo podobne naprave za vreditve tekočine in plina, ter v skladu s predpisi npr. oprema uklesanje;
- živalsnik za kmetijsko, moriščan ali običajen in nadstropni prostor za vodo, prazniranje do pasovnih, nasirano s strah, da je njegova prostornost do 30 m³.

enostavni enostavni objekti – lesene ali kovinske konstrukcije v svetlo sivi barvi, lesene fasade 7 metro strano, s lustrano površino do 4 m² in višina največja točke največ 2 m, mejeno od najnižje točke objekta; ularna diverzija ob površini 300 m².

POMOŽNI KOMUNALNI OBJEKTI:

zabiralnica ločnih traktorjev (redobiti objekti) – v katerem so zbravali v javno službo prepuščajo ločne traktorje komunalnih oddelkov v sklopu s predpisi, ki urejajo ravnanje s temi vrstami, da je njegova bruto površina do 100 m², ograjen je 7 metro ograja višine 2,0 m, na asenu ali kovinski konstrukciji v svetlo sivi barvi, z možno največja nadlignja z ravno streho.

URBANA OPREMA:

skulptura in druga prostorska rešitve, da je njena bruto površina do 100 m², višina pa do 4 m nad tereno;
- vedilnik, vrtna ograda, bazeni – enostavna konstrukcija z namenom, da je njegova bruto površina do 100 m², pri veljavni pa višina konstrukcije do 4 m;
- vešerjavni in enostavni objekti so lahko postavljajo na okrajni parceli, nameni pranje, lafi, uljani dovodni, namenjena za skladišče, gradbeno liho in v reditve meje uporabljajo kot del javne meje.

Namenzani in enostavni objekti ki so ob delovni dobo, so od razdalje meje drugje, kmetijska nadlignja najmanj 1,5 m, dovoljeno je manjši odliniti le ob soglasju lastnika meje parcele.

Vsi namenzani in enostavni objekti so lahko pranje, kot, samostojni objekti, dostavne k zmanovrski listi, pod eno strano, lahko so mednarodno konstrukciji javne, ki. Vsi leseni deli (konstrukcije in leseni, ograje) namenzani in enostavni objekti za z masene in ravne strani lesa.

Vsi namenzani in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, priključki so, ki so obdelajo priljubljeno

Infrastruktura:
Vsa infrastruktura je v previlu za zgrajena in se ne spreminja. Dovoljeno je razprazniti in rekonstruirati.

Pripravljalci:
OPČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18
8250 Brežice

Narodnik:

OBZORJE INVESTITI,
upravljanje, investicije, razvoj d.o.o.
Lenurova pot 24a
8250 Brežice

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA SAVSKA POT

DOPOLNJEN OSNUTEK POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlagabrez merila
Datum: marec 2012