

STALIŠČA DO PRIPOMB NA DOPOLNJEN OSNUTEK SPREMOMB IN DOPOLNITEV OPPN ZA OBRTNO- POSLOVNO CONO V ŽIROVNICI

V času od 20.06.2011 do 20.07.2011 je bila opravljena javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za obrtno-poslovno cono Žirovnica (SD OPPN OPC Žirovnica).

V času javne razgrnitve, 13. 07. 2011, je bila izvedena tudi javna predstavitev in obravnava razgrnjenega gradiva.

V času javne razgrnitve je bilo na razgrnjeno gradivo podano nekaj pripomb, na katere je v skladu z določili zakona treba zavzeti stališča.

V gradivu so smiselno povzete vsebine posameznih pripomb. Originali in zapisnik o javni obravnavi so sestavni del spisa. Zavzem stališč do pripomb pomeni osnovo za izdelavo eventualno dopolnjenega predloga prostorskega akta.

opomba:

Prejete pripombe so v tem tekstu pisane v poševnem tisku. V primeru, da je v eni pripombi navedenih več različnih pripomb oz. vprašanj, smo jih zaradi lažje povezave s stališči oštevilčili.

Na vprašanja z javne obravnave je bilo odgovorjeno na obravnavi sami, povzetek je razviden iz zapisnika javne obravnave.

PRIPOMBE PODANE PO POŠTI

1. **Ida Stražišar, Vasiljka Trilar Plemenitaš**

(dopis z dne 14.07.2011, prejet dne 19.07.2011)

PRIPOMBA:

Podpisana Ida Stražišar in Vasiljka Trilar Plemenitaš, stanujoči na zgoraj navedenih naslovih, podajava k omenjenemu osnutku naslednje pripombe:

1.1) *pri izgradnji obrtno-poslovne cone ne sme priti do posegov v najino lastninsko pravico.*

1.2) *pri opredeljevanju namembnosti posameznih zemljišč mora biti upoštevano, da z emisijami in imisijami ne sme biti poseženo v najino zatečeno stanje*

1.3) *v slučaju sprememb naj nama bo zagotovljen dosednji dostop do hiše*

Pripombe podajava glede na dejstvo, da še ni definirano, kakšna dejavnost se bo odvijala v zgradbah obrtno – poslovne cone.

Stališče k 1.1):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 1.1):

S SD OPPN OPC Žirovnica posegi v lastninsko pravico pripombodajalk niso predvideni, zato dodatne spremembe v predlogu SD OPPN niso potrebne.

Stališče k 1.2):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 1.2):

Dopustne dejavnosti in namembnosti objektov v OPC so bile določene že v osnovnem odloku o OPPN in niso predmet teh sprememb in dopolnitev OPPN ter se jih z njimi tudi ne spreminja.

Natančne namembnosti posameznih objektov (ki bodo morale biti znotraj dopustnih po OPPN) bodo opredeljene v postopkih za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Stališče k 1.3):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 1.3):

S spremembami in dopolnitvami OPPN OPC Žirovnica se obstoječ dostop do stanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 229/4, k.o. Žirovnica ne spreminja.

2. Bernarda Resman,

(dopis z dne 20.07.2011, prejet dne 20.07.2011)

PRIPOMBA:

Na predlagani odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN OPC Žirovnica dajem naslednje pripombe in predloge:

2.1) 5. člen

Sprememba je nedopustna, saj pomeni za ostale, predvsem storitvene, dejavnosti potencialno bistveno poslabšanje prostorskih pogojev za opravljanje dejavnosti. Soseščina logistične dejavnosti je moteča, zato predlagam, da se kot manjši obseg dejavnosti opredeli maksimalno 3 priklopnike.

2.2) 8. člen

V spremembah odloka je treba od upravljavcev daljnovodov pridobiti nove ocene rokov za izvedbo kabliranja (gre za navedbo). Leto 2010 je mimo.

2.3) 9. člen, 3. odstavek

Formalna pripomba:

Sprememba, ki določa faktor pozidanosti, se nanaša na 10. člen, in ne na 35. člen, 3. odstavek (ta določa toleranco pri določanju fiksnih točk).

2.4) 9. člen, 3. odstavek

Vsebinska pripomba:

S spremembo se za 20 % izboljša možnost izrabe zemljišča (s 50 na 60%). Sprememba je dopustna samo ob pogoju, da je ob pogoju skupne 50 % pozidanosti območja možno zagotoviti 60 % pozidanost vseh posameznih parcel. Ta določba bi morala biti v odloku eksplicitno opredeljena. Nesprejemljivo je, da bi se zaradi te določbe kasnejšim investitorjem poslabšala možnost izrabe zemljišča. To določbo je potrebno podrobno predstaviti s podatki, kolikšen delež parcel je lahko izkoriščen 60 %, da je pogoj glede skupne izkoriščenosti izpolnjen. Podatki o skupni izrabi morajo vsebovati tudi vse površine, ki predstavljajo izrabo zemljišča (tudi ceste).

2.5) 9. člen, 3. odstavek

Glede na to, da je v OC tudi logistična dejavnost, predlagam, da se preveri, ali je 60 % izraba zemljišča zadostna, saj so parkirišča in dostopna cesta gradbeni objekti. Menim, da je % za to dejavnost nizek in predlagam, da se poveča, če je to potrebno.

Obrazložitev:

Odlok o komunalnem opremljanju zemljišč v OPC Žirovnica predvideva 50 % izrabo zemljišč. Komunalni prispevek (ki ga kupci zemljišč plačajo v ceni zemljišča – predlog 99 EUR/m²) je izračunan za celotno območje glede na oceno površine in neto tlorisne površine predvidenega objekta. V primeru, da se bo zaradi večje izrabe zemljišč prvih investorjev naslednjim investitorjem možnost izrabe zemljišča poslabšala, bi se moral zmanjšati tudi komunalni prispevek oz. del cene zemljišča, ki se nanaša na komunalno opremljenost.

2.6) 9. člen, 2. odstavek

Določba je nepotrebna, saj se ureditev (možnost drugačne gradnje) z dela zemljišča prenaša na celotno območje, za katero pa so odstopanja pri objektih že navedena v 4. točki 35. člena. Če določba ostane, pa je treba navesti, v kakšnem smislu je pozidava lahko drugačna, sicer je zadeva popolnoma odprta in je sprejem pogojev gradnje v OPC nesmiseln.

2.7) 9. člen, 3. odstavek

Določba je nesprejemljiva, razen, če je bil z investitorji ob nakupu zemljišča pogodbeno določen kasnejši rok možnega priklopa na javno kanalizacijo.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žirovnica (sprejet na 6. redni seji dne 26.5.2011, objavljen v Uradnem listu RS št. 43/2011 dne 3.6.2011, začetek veljavnosti dne 11.6.2011) in pogodba o opremljanju med lastnikom zemljišč in Občino določata, da se območje opremi z javno kanalizacijo. Po javnih informacijah je del zemljišč že prodan. Kupci zemljišč so v ceni zemljišča 99 EUR/m² že plačali tudi opremljenost zemljišča z javno kanalizacijo. Občina oz. lastnik zemljišča po pogodbi o opremljanju lahko prodaja samo tisto komunalno opremo, na katero se investitor lahko priključi, razen v primeru, da se je občina s pogodbo o opremljanju zavezala kanalizacijo zgraditi v določenem kasnejšem roku, in je lastnik zemljišča to določbo prenesel tudi v pogodbo z bodočimi investitorji.

Kupci zemljišč v OPC, ki so plačali navedeno ceno za zemljišče, imajo pravico do priklopa na kanalizacijo takoj oz. v pogodbenem roku, kar pomeni, da mora stroške izgradnje male ČN, če je izgradnja zaradi nemožnosti priključitve v tem roku na kanalizacijo potrebna, nositi povzročitelj teh stroškov, to pa je Občina Žirovnica ali nepremičninska družba, ki prodaja zemljišča bodočemu investitorju.

Občina Žirovnica je na predlog župana že v več primerih zamenjala prioritete financiranja investicij, sprejete z dolgoročnim razvojnim načrtom občine, z obrazložitvijo, da gradnja kanalizacije ne bo ogrožena. Zato ne bi smelo biti ovir, da Občina svoje obveznosti do investitorjev tudi izpolni.

2.8) Predlog spremembe grafičnega dela

Predlagam, da se v grafični del OPPN za OPC Žirovnica vnesejo tudi predvideni komunalni vodi za bodoči občinski zbirni center.

V grafičnem delu OPPN je parcela za občinski zbirni center edina, ki nima vrisanih komunalnih vodov. Zbirni center občine je edini objekt, ki bi bil že v OPPN lahko podrobno obdelan. Zakonski rok za njegovo postavitve je že pred časom minil, poleg tega je v Sloveniji veliko primerov takega objekta. Občina bi morala razpolagati z idejnim projektom takega objekta in ga vnesti v OPPN vključno s potrebnimi komunalnimi vodi (potek teh se v skladu z odlokom lahko tudi spremeni).

Stališče k 2.1):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 2.1):

Možnost umestitve transportno logistične dejavnosti (do 10 priklopnikov) na celotnem območju OPPN, je bila vključena na pobudo potencialnih investitorjev, ki za potrebe svojih dejavnosti ne potrebujejo zemljišč, večjih kot 2000 m², kakršna so predvidena v osrednjem delu OPC. Za njihove potrebe bi zadoščala manjša zemljišča, ki so na voljo na vzhodnem delu OPC, zato se umestitev transportno logistične dejavnosti (do 10 priklopnikov) dopusti na celotnem območju cone.

Manjša transportno logistična dejavnost (do 10 priklopnikov) za sosednja zemljišča ne bo predstavljala večje obremenitve ter poslabšanja pogojev za opravljanje dejavnosti kot jih predstavljata bližina regionalne ceste ter avtoceste, saj se po teh dveh prometnicah mimo cone pelje precej več kot 10 priklopnikov na dan, poleg tega pa bodo priklopniki, na zemljiščih kjer se dopušča gradnja objektov za transportno logistično dejavnost (upravni prostori, skladišča ter parkirišča) le parkirani (manipulacija na parkiriščih ni predvidena, glede na majhne površine zemljišč v tem delu cone ni ne bo možna) oz. bodo večino časa na poti.

Stališče k 2.2):

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev k 2.2):

V besedilu 8. člena odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o OPPN OPC Žirovnica se črta besedilo v oklepaju »(po navedbah upravljavcev omenjenih daljnovodov je kabliranje predvideno v letu 2010)« tako, da se besedilo 8. člena odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o OPPN OPC Žirovnica glasi:

8. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

V besedilu 32. člena Odloka o OPPN OPC Žirovnica se v drugem odstavku črta celotno besedilo v prvem oklepaju, razen besede daljnovodov in za besedno zvezo »smernicah upravljavca« doda besedilo »k osnovnemu OPPN ter v smernicah k spremembam in dopolnitvam OPPN« tako, da se besedilo drugega odstavka glasi:

»Do predvidenega kabliranja daljnovodov je potrebno upoštevati 15 m varovalni pas daljnovodov ter omejitve in varnostne ukrepe znotraj njih (omejitve in ukrepi so navedeni v smernicah upravljavca k osnovnemu OPPN ter v smernicah k spremembam in dopolnitvam OPPN in v strokovnih podlagah »Obrtno poslovna cona v Žirovnici, k.o. Žirovnica, Elaborat križanja z DV 110 (35) kV«, izdelal: Elektroenergetika d.o.o., št. proj. 667/08, junij 2008).«

Stališče k 2.3):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 2.3):

Gre za dopolnitev dopustnih toleranc in ne za spremembo splošnega določila glede dopustne pozidanosti v OPC, zato določba ostane v 35. členu.

Stališče k 2.4):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 2.4):

Dopolnitev tolerance glede dopustne pozidanosti zaradi obstoječe obremenjenosti območja z infrastrukturnimi omrežji, ki mejijo na območje OPC oz. potekajo preko območja OPC ter na območje segajo s svojimi varovalnimi pasovi, ki predstavljajo podlago za določitev regulacijskih linij (te se s spremembami in dopolnitvami OPPN ne spreminjajo), ne vpliva na pozidavo v severnem in vzhodnem delu OPC, s spremembo se 60% pozidava lahko doseže le na osrednjem (zahodnem) delu OPC.

Zaradi omenjenih regulacijskih linij, ki določajo območja znotraj katerih je dopustna gradnja objektov, na vzhodnem delu OPC ni možno preseči faktorja pozidanosti 37%, na severnem delu območja pa ne 54% (navedena pozidava je možna le v primeru, da se pozida celotno območje znotraj regulacijskih linij na teh dveh območjih, kar pa je v praksi neizvedljivo, saj je ob objektih vedno potrebno zagotoviti tudi površine za funkcioniranje objektov (dostopi, parkirišča, zunanje ureditve,...)).

Pozidanosti posameznih parcel so bile že preverjene v postopku SD OPPN, računski preizkus pozidanosti območja je na vpogled na sedežu občine.

Stališče k 2.5):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 2.5):

Obrazložitev glede preizkusa pozidanosti je podana v prejšnji točki, umestitev transportno logistične dejavnosti znotraj predlaganega faktorja pozidanosti je bila v OPPN že upoštevana, dodatno povečanje faktorja pozidanosti ni potrebno.

Stališče k 2.6):

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev k 2.6):

Dopustna odstopanja za gradnjo objektov na celotnem območju so bila res že navedena v 4. točki 35. člena osnovnega odloka o OPPN, vendar je s predlaganimi SD OPPN kljub temu smiselno dodatno obrazložiti (zaradi namena razumljivosti in nedvoumnosti določil toleranc v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj), da je glede na dopustnost združevanja oz. delitve gradbenih parcel in združevanja objektov znotraj regulacijskih linij na celotnem območju dopustno tudi odstopanje od pozidave predvidene v Ureditveni situaciji (kar pomeni tudi odstopanje od velikosti in števila objektov). V kakšnem smislu je pozidava lahko drugačna se v 35. členu osnovnega odloka o OPPN dodatno opredeli s pojasnitvijo pojmov »fasadna linija«, »koncept pozidave« in »koncept parcelacije«, tako, da se v 5., 9. in 10. točki 35. člena dodajo obrazložitve v oklepaju:

- (5) V okviru dopustnih odstopanj so možni tudi arhitekturni poudarki in izmiki izven fasadne linije (na mestih kjer je določena gradbena linija) do globine 2,00 m.
- (9) Dovoljeno je združevanje gradbenih parcel v primeru, da se izkaže potreba po večjih kvadraturah zemljišč, in delitev na manjše gradbene parcele, pri čemer je potrebno ohranjati predvideni koncept parcelacije (delitev cone na tri območja, razmejena s potekom povezovalne ceste znotraj območja).
- (10) Dovoljena so odstopanja od predvidenih zunanjih ureditev objektov v načrtu *Ureditvena situacija (list št. 3.1.)*, pod pogojem, da se ohranja predvideni koncept pozidave (pozidava znotraj določenih regulacijskih elementov).

Stališče k 2.7):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 2.7):

Možnost umestitve MČN je v odloku dodana le kot začasna možnost in sicer le za primer, da do izgradnje prvih objektov v OPC priklop na javno kanalizacijsko omrežje še ne bi bil možen. Stroški gradnje začasne MČN ne bodo bremenili investitorjev in tudi niso predmet odloka o SD OPPN.

Stališče k 2.8):

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev k 2.8):

Ker gre za specifični objekt, zbirni center v grafičnem delu OPPN ni bil prikazan, prav tako niso bili prikazani komunalni priključki. Dopustnost gradnje zbirnega centra, vključno z vsemi potrebnimi infrastrukturnimi priključki, na območju OPPN izhaja iz tekstualnega dela OPPN, zato sprememba grafičnega dela OPPN ni potrebna.

Komunalni priključki za zbirni center so predmet projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter projekta za izvedbo.

Za gradnjo zbirnega centra je občina že pridobila gradbeno dovoljenje.



Leopold Pogačar
ŽUPAN