



OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ŠENTJERNEJ

Predlog stališč do pripomb iz tretje javne razgrnitve dopolnjenega osnutka akta

1. UVOD

Občinski prostorski načrt Občine Šentjernej (v nadaljevanju OPN) je na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) in sklepa župana z dne 31.05.2007 (Uradni vestnik, št. 6/07) nadaljevanje postopka priprave Strategije prostorskega razvoja Občine Šentjernej.

Dopolnjen osnutek OPN je bil prvič javno razgrnjen v času od 28. aprila do 30. maja 2008. Skupaj z OPN je bilo javno razgrnjeno tudi okoljsko poročilo in revizija dodatka za presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega prostorskega načrta na varovana območja. Akt je bil razgrnjen tudi na spletni strani občine Šentjernej. V okviru razgrnitve so bile organizirane javne obravnave. Na razgrnjen akt je občina prejela pripombe javnosti, za katere so bila s strani izdelovalca podjetja Topos d.o.o. ob sodelovanju s podjetjem Oikos d.o.o. pripravljena stališča do pripomb. Stališča do pripomb so bila obravnavana na seji OS dne 23. 07. 2008 in sprejeta s sklepom št. 032-220/2008-OS skupaj z nekaterimi spremembami in dopolnitvami. Na isti seji občinskega sveta je bil poleg stališč do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPN, sprejet tudi sklep, da se za območja zidanic na vinogradniškem območju opredelijo stavbna zemljišča za obstoječe in nove zidanice.

V skladu s sklepom OS in sprejetimi stališči do pripomb je pripravljavec OPN v septembru oz. oktobru pripravil nov dopolnjen osnutek akta, ki je poleg stavbnih zemljišč v okviru vinogradniških enot urejanja prostora, obsegal tudi nekatere nove širitve poselitve, ki so bile kot pozitivne sprejete v okviru sprejetja stališč do pripomb iz javne razgrnitve. Vzporedno s pripravo akta je bil pripravljen tudi dodatek k okoljskemu poročilu in reviziji dodatka na zavarovana območja, ki sta bila skupaj z okoljskim poročilom in dopolnjenim osnutkom ponovno posredovana v tridesetdnevno javno razgrnitev. V okviru javne razgrnitve je dopolnjen osnutek obravnaval občinski svet, organizirana pa je bila tudi javna obravnava in sicer za vsa naselja v občini v Osnovni šoli Šentjernej, dne 13. 11. 2008. V okviru javne obravnave ni bilo podanih pripomb občanov, na njihova posamezna vprašanje pa so predstavniki izdelovalca akta in občine odgovarjali vsakemu posamezniku neposredno.

S strani izdelovalca podjetja Topos d.o.o. so bila ob sodelovanju s podjetjem Oikos d.o.o. pripravljena stališča do pripomb s ponovne javne razgrnitve. Stališča do pripomb so bila obravnavana na seji OS ter dopolnjena in sprejeta s sklepom št. 032-246/2008-OS z dne 22. 12.2008. Dopolnitev stališč do pripomb je obsegala predvsem preučitev dodatne možnosti preselitve zaselka v Draškovcu v naselju Mihovica. Za obravnavano območje je bila izdelana dopolnitev strokovnih podlag, predlagana lokacija novega zaselka je bila opredeljena tudi v grafičnem delu izvedbenega dela odloka.

Opredelitev povsem novega stavbnega zemljišča, ki ni v neposredni povezavi z dosedanjimi predlogi širitev poselitve, je pomenila večjo spremembo dopolnjenega osnutka akta, zato je bil sprejet tudi sklep o ponovni javni razgrnitvi, ki je naložil ponovno javno razgrnitev akta v delih v katerih je bil le-ta spremenjen in sicer je bilo razgrnjeno besedilo strateškega in izvedbenega dela odloka z dopolnjenimi prilogami in kartografski del izvedbenega dela odloka.

Tretja javna razgrnitev je potekala od 13.01.2009 do vključno petka 13.02.2009. V okviru javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava in sicer za vsa naselja v občini v Osnovni šoli Šentjernej, dne 29. januarja 2008, ob 18.00 uri. Zapisnik javne obravnave je priloga predlogu stališč do pripomb. V okviru javne razgrnitve je bil dne 21.01.2009 ob 15.30 uri sklican sestanek z odborom za okolje in prostor ter komisijo za kmetijstvo. Zapisnik

omenjenega sestanka je priloga predlogu stališč do pripomb. V okviru javne razgrnitve je bil s strani Občinske uprave organiziran sestanek z Agencijo RS za okolje, Uradom za upravljanje z vodami, Sektorjem za vodno območje Donave in sicer glede poplavnega območja na Draškovcu in mogoče lokacije preselitve zaselka. Mnenje nosilca urejanja glede te problematike je prav tako priloga temu gradivu.

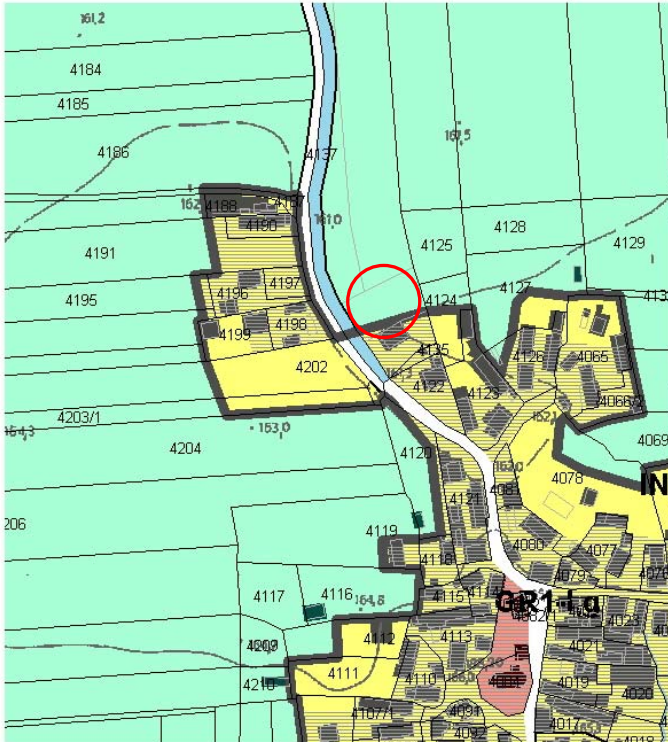
Pripombe in predlogi, podani v času javne razgrnitve, so bili prejeti po pošti, po elektronski pošti, neposredno na sedežu občinske uprave in na javni obravnavi ter so povzeti v nadaljevanju. Deljeni so po naslednjih vsebinskih sklopih:

- I. POBUDE ZA DODATNA STAVBNA ZEMLJIŠČA**
- II. PRIPOMBE GLEDE MANJŠEGA POVEČANJA OBSTOJEČIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ**
- III. PRIPOMBE GLEDE MEJ IN DOLOČIL ENOT UREJANJA PROSTORA**
- IV. PRIPOMBE GLEDE NEGATIVNO REŠENIH POBUD OBČANOV**
- V. PRIPOMBE GLEDE VPLIVNEGA OBMOČJA KARTUZIJE PLETERJE**
- VI. PRIPOMBE NA DOLOČILA IZVEDBENEGA DELA ODLOKA**
- VII. PRIPOMBE GLEDE SELITVE ROMSKEGA NASELJA**
- VIII. PRIPOMBE Z JAVNE OBVAVNAVE**

Upoštevane pripombe, ki vplivajo tudi na kartografski del odloka so prikazane v grafičnih prilogah k posameznemu stališču.

Obrazložitev:

Kot v predhodnem stališču.

Grafična priloga:

II. PRIPOMBE GLEDE MANJŠEGA POVEČANJA OBSTOJEČIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Naselje: Zameško

3. Boris Franko, Zameško 8a, Šentjernej

Naproša za širitev stavbnega zemljišča na parcele s parc. št. 1104/97 in 1104/99, obe k.o. Mršeča vas. Na parceli 1104/99 ima zgrajeno stanovanjsko hišo z gradbenim dovoljenjem, vendar je zaradi zelo majhnega stavbnega zemljišča izredno omejen in nima možnosti za postavitev pomožnih objektov, drvarnice in gospodarskega poslopja.

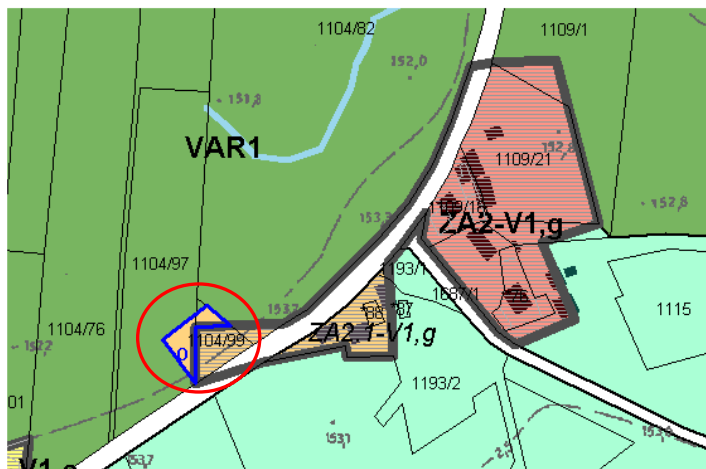
Predlog stališča:

Predlog se delno upošteva. Določi se manjša širitev stavbnega zemljišča v okviru EUP ZA2.1-V1,g.

Obrazložitev:

Predlagana parcela je opredeljena kot območje gozda. Ugotavljamo, da je stan. hiša zgrajena čez meje stavbnega zemljišča, zato je predlagana opredelitev manjšega tehničnega popravka v obsegu cca 500m², kar bo omogočilo lastniku skupno površino namenjeno za gradnjo v površini cca 1100m².

Grafična priloga:



III. PRIPOMBE GLEDE MEJ IN DOLOČIL ENOT UREJANJA PROSTORA

Naselje: Šentjernej

4. Šiško Marta, Kotarjeva 16, Šentjernej:

Kot solastnica na parcelah s parc. št. 501/6, 501/7, 501/8 in 501/9 k.o. Šentjernej navaja, da se s predlagano širitvijo stavbnega zemljišča na omenjenih parcelah v celoti strinja. Glede na to, da so parcele vključene v območje predvidene izdelave občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN), ki se bo izdeloval po sprejemu OPN, predlaga, da se celotna parcela št. 501/7 in del parcele 501/8 k.o. Šentjernej v skupni velikosti 800m² predvidi za urejanje s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ostali del pa s predvidenim OPPN. Na omenjeni parceli bi si mlada družina zagotovila možnost za rešitev stanovanjskega problema.

Predlog stališča:

Pripomba se delno upošteva. Na južni polovici EUP ŠEN40-I,oppn se določi nova podenota in sicer EUP: ŠEN 40.1-I,oppn, ki obsega površine vidne iz grafične priloge. Besedilo podrobnih izvedbenih pogojev za enoto SEN 40-I,oppn se spremeni in dopolni tako, da glasi:

»IME EUP: **ŠEN40-I,oppn, ŠEN40.1-I,oppn**

IME OPPN: Naselje v jedru Šentjerneja

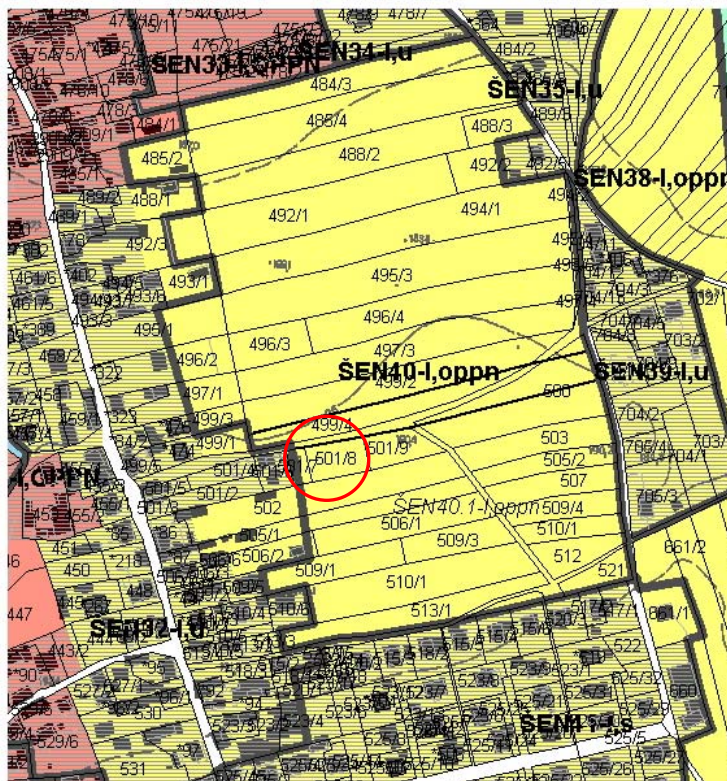
Predlagan oppn s skupno površino 9,8 ha za novo stanovanjsko naselje v dveh delih, ki ju deli obstoječa prečna javna pot, ki povezuje Cesto oktobrskih žrtev s Kotarjevo ulico. Podenota ŠEN 40.1-I,oppn s površino cca 3,6 ha je prostor južno od javne poti. Območji se urejata vsaka posamezno ali istočasno, vendar v enotnem konceptu, kot širitev obstoječega trškega dela naselja, ki z načrtovanjem upošteva ohišnice obstoječih domačij in poljske poti, ki služijo dostopu domačij do zalednih kmetijskih površin. Med obstoječim trškim obcestnim delom naselja in novo stanovanjsko pozidavo se praviloma načrtuje širši pas zelenih površin, ki je dolgoročno lahko namenjen tudi javnim zelenim površinam. Stanovanjska gradnja v območju naj bo v večji meri nižje gostote, prosto-stoječa, struktura naj se naveže na obstoječo parcelacijo in grajeno tkivo. Oblikovanje naj bo sodobno in poenoteno. Na severni in severovzhodni strani območja, ob stiku z obstoječim območjem več-stanovanjskih

objektov in trgovskim centrom, je lahko gradnja tudi višje gostote (vila-blok, večstanovanjski objekt), pri čemer naj višinski gabariti ne presegajo merila naselja (P+2). Zagotoviti je treba nove prometne povezave v notranjosti območja, pri čemer naj prečna prometna povezava med Cesto oktobrskih žrtev in Kotarjevo ulico poteka na zahodni strani območja po trasi javne poti s parc. št. 2897/1 k.o. Šentjernej in se izteče pravokotno na Kotarjevo ulico. Ta povezava naj bo upoštevana pri obeh delih oppn-ja kot ena od dostopnih poti v območje. Pred načrtovanjem posegov v prostor je treba pridobiti smernice pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.«

Obrazložitev:

Parceli, za katere pripombodajalka predlaga izločitev iz območja OPPN se nahajata v širšem kompleksu predlagane širitve poselitve v zaledju trškega jedra naselja, ki jo je zaradi obsega potrebno urejati s podrobnim prostorskim aktom. Reševati je treba dostope v območje, odnos nove pozidave do trškega jedra, do večstanovanjske soseske na severu in drugo, z namenom skladnega novega stanovanjskega dela središča občine. V območju je med drugim še pet pobud za spremembo namenske rabe zemljišč drugih občanov, zato parcialno reševanje pobud v tem delu ni mogoče. Mogoče pa je območje predlaganega OPPN-ja smiselno razdeliti na dve fazi in s tem omogočiti enostavnejšo pripravo posameznega dela akta, ob upoštevanju kompleksnega urejanja in celovite podobe prostora. Obstoječa poljska pot je logična prometna povezava v območju in ločnica, ki se jo ohranja, racionalizira (ortogonalna povezava) oz. nadgrajuje. Seveda je v skladu z odlokom mogoče oba OPPN-ja pripravljati istočasno ali ločeno, faze priprave niso določene. Meja med enotami je zato določena variabilno.

Grafična priloga:



IV. PRIPOMBE GLEDE NEGATIVNO REŠENIH POBUD OBČANOV

Naselje: Cerov Log

5. Jože Kos, Cerov Log 9, Šentjernej:

Podaja pritožbo zoper sklep o ponovni javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPN, št. 031-05-180/2008, z dne 18. 12. 2008. Prosi za ponovno obravnavo vloge za spremembo namenske rabe zemljišč v vinogradniško območje za parcelo s parc. št. 3169/2, k.o. Gorenja Orehovica, v katero sodi njiva, vinograd in gospodarsko poslopje. V OPN je sprememba namembnosti predvidena le za del omenjene parcele, to območje pa ne zajema gospodarskega poslopja, pač pa del njive in vinograda. Prosi za ponovno obravnavo, saj trdi, da po parceli ne potekajo vodni viri oz. vodna zajetja in predlaga ogled dejanskega stanja prostora.

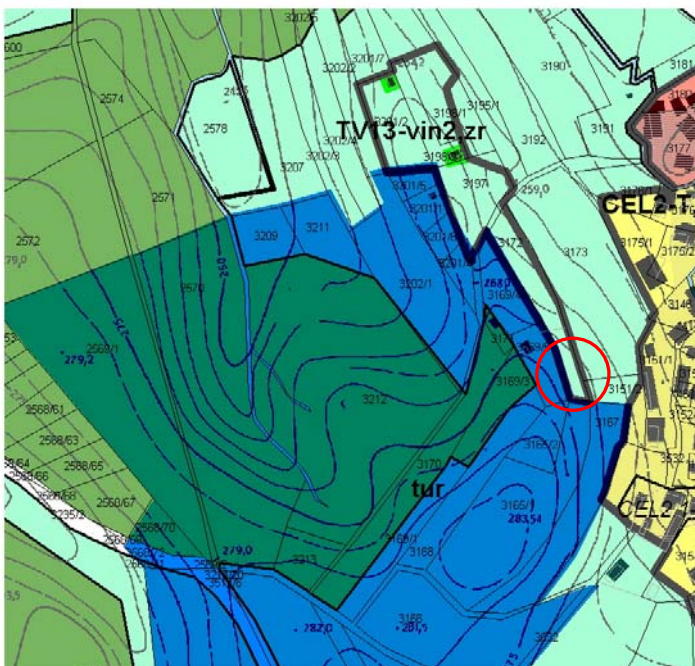
Predlog stališča:

Predlog se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba za obravnavano parcelo je bila podana že v prvi javni razgrnitvi, vendar se dejstva v prostoru niso spremenila. Obravnavana parcela je po sprejetem planskem aktu občine opredeljena kot najboljše kmetijsko zemljišče in se nahaja na območju vodnega vira (izključna raba), kar je omejitveni faktor za razvoj vinogradništva v tem območju. Parcela je opredeljena tudi v okviru ekološko pomembnega območja Šentjernejsko polje, manjši del je v NATURA 2000 območju in predlaganem zavarovanem območju Gorjanci, območje kompleksnega varstva kulturne dediščine Gorjanci – Podgorje. Pobuda iz okoljskega in naravovarstvenega vidika ni sprejemljiva.

Grafična priloga:



Modro označeno vplivno območje vodnega vira

V. PRIPOMBE GLEDE VPLIVNEGA OBMOČJA KARTUZIJE PLETERJE

6. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto

Je na osnovi izsledkov terenskega sestanka z dne 10.2.2008 podal k predlaganim ukrepom na vinogradniškem delu predlaganega vplivnega območja Kartuzije Pleterje v Občini Šentjernej pripombo, da je v OPN treba upoštevati **vplivno območje EŠD 528 Pleterje – Kartuzijski samostan**, ki je usklajeno s predstavniki Kartuzije kot območje tišine, in ki bo v enakem obsegu zarisano tudi v predlogu za razglasitev Kartuzije za kulturni spomenik državnega pomena. Glede na predlog območja tišine, ki ga je podala Kartuzije Pleterje v prejšnji javni razgrnitvi se novi predlog vplivnega območja malenkostno razlikuje v tem, da izvzema območje dveh vinotočev (Gorišek in Štemberger), ki nista v vidnem stiku s kartuzijo in katerih dejavnost ni najbolj skladna za namenom območja

Nadalje navaja, da vplivno območje predstavlja območje, v katerem se presoja vpliv določenega posega na varovane lastnosti enote dediščine. Vplivno območje je določeno z zgodovinskega, funkcionalnega in vizualnega vidika. V njem pristojna kulturnovarstvena služba postavlja pogoje, pod katerimi je določen poseg možen ter določa način delovanja obstoječim rabam s ciljem ohranitve ali zagotovitve prostorske integritete, pričevalnosti, dominantnosti in možnosti delovanja dediščine. Če tega ni mogoče zagotoviti, lahko služba ugotovi, da določen poseg ali raba v določenem vplivnem območju nista možna.

V obravnavnem primeru je definiranje ustreznega vplivnega območja, ki bo vpeto v prostorski razvoj tega dela občine, nujno tudi zaradi zagotovitve nadaljnjega obstoja in delovanja Kartuzije Pleterje, ki ji v primeru nadaljnjega širjenja pozidave vinogradniških površin grozi zaprtje, kar bi pomenilo veliko kulturno osiromašenje občine.

Pripombodajalec meni, da je s tega vidika treba s prostorskim aktom v obravnavanem območju vzpostaviti takšen režim urejanja prostora, ki bo:

- pripomogel k prezentaciji kulturnega spomenika v ustreznem prostorskem kontekstu;
- omogočil preživetje ustanovi kot je Kartuzijski samostan in predlaga v nadaljevanju našete ukrepe, na katere so podani predlogi stališč do pripomb:

A) Lokacija 5-Grbka, parc. št. 1860/14 in 1860/3 k.o. Šentjernej

Meni, da pozidava te lokacije ni sprejemljiva, saj se nahaja v osi prvega možnega vidnega stika s kartuzijo. Lokacija je neustrezna za pozidavo tudi z vidika prezentacije logike postavitve kartuzije v prostor (odmknjenost). Predlaga, da se stavno zemljišče na tem mestu ukine, predelavo grozdja pa se zagotovi izven območja te lokacije. Lokacija se sicer nahaja v varovanem območju po Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto (Ur. list RS št. 38/92), ki predpisuje varovanje spomenika v vplivnem območju v svoji izvornosti in neokrnjenosti.

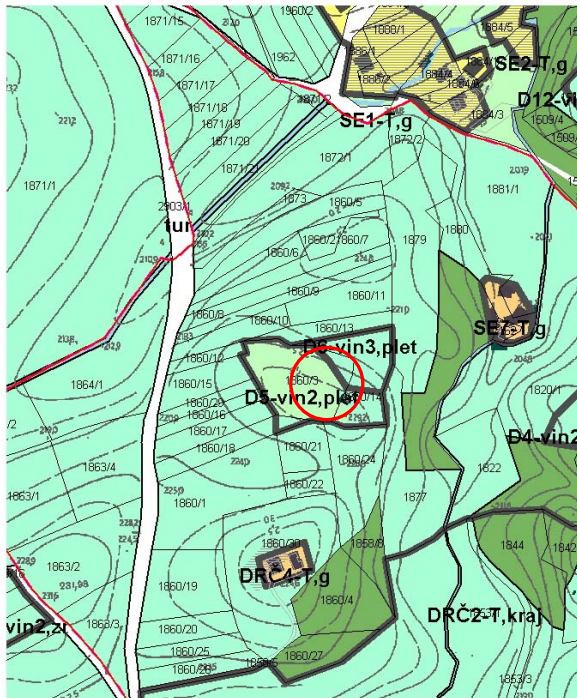
Predlog stališča:

Predlog se upošteva.

Obrazložitev:

Lokacija je vidno izpostavljena in se zaradi zgoraj navedenih argumentov Zavoda za varstvo kulturne dediščine umakne z dopolnjenega osnutka akta.

Grafična priloga:



B) Lokacije: Drča, parc. št. 1747/2 k.o. Šentjernej, Veliki Ban/jug, parc. št. 2295/5 k.o. Vrhpolje, Veliki Ban / zahod, Pintarca, parc. št. 4065 in 4064, obe k.o. Šentjernej), za katere naj veljajo spodaj naštetna merila in pogoji:

Splošna določila za vinogradniške površine v vplivno območju kartuzije Pleterje

Stremeti je treba k skladnejši prostorski podobi celotnega območja, ki jo ogroža neprimerna pozidava. Izvajajo se rekonstrukcije, prenove in sanacije obstoječih zidanic, nove pa se gradijo le izjemoma in na podlagi lokalnih tradicionalnih vzorov. Med vinogradi se ohranja obstoječe kamnite oporne zidove s kamnitimi stopnicami. Obnova podpornih zidov se izvede v tradicionalni podobi (pravokotno oblikovani kamni v horizontalni pozidavi z odtoki). Tipično urbanih elementov, kot so razsvetljava, robniki, večja parkirišča itd, se ne dovoli. V vinogradniških območjih so vsa stavbna zemljišča namenjena le potrebam vinogradniške dejavnosti (ne stanovanjem). Vinogradniške površine in zelene brežine je treba ohranjati v čim večji meri. Ob zidanicah naj se postavijo brajde z lesenim ogradjem. Dopustna je zasaditev tradicionalnih sadnih dreves (vinogradniška breskev, češnja, višnja, oreh, beka). Sajenje iglavcev in drugih eksotičnih drevesnih in grmovnih vrst ni dovoljeno. Infrastrukturni vodi naj se uredijo podzemno.

Zidanica - TIP Drča 1

(1) Lega

Postavlja se vzporedno s plastnicami v okviru stavbnih zemljišč v vinogradniških EUP.

(2) Velikost in oblika kubusa

Tlorisna zasnova objekta naj bo dimenzije 7x 5 m z odstopanjem do± 10%.

Etažnost je lahko delno vkopana klet in podstrešje s kolenčnim zidom, skritim pod kapjo. Na vhodni strani se napušč in kolenčni zid lahko povečata do največ 1,40 m. Deli kleti lahko segajo tudi izven osnovnega kubusa, pod pogojem, če so popolnoma vkopani in od zunaj nevidni. Streha mora biti simetrična dvokapnica s slemenom po dolžini objekta. Naklon strešin naj bo od 40 do 45 stopinj, čopi so dovoljeni. Kritina je praviloma opečna - lahko tudi iz slame.

(3) Oblikovanje

Pri oblikovanju naj se upoštevajo elementi tradicionalne arhitekture. Fasade naj bodo ometane in beljene v svetlih barvnih tonih (zemeljskih barv npr. oker, opečna). Kleti naj bodo zidane iz kamna ali ometane.

Zidanica - TIP Drča 2

(1) To je tip še ohranjene tradicionalne zidanice, ki se varuje. Če je ohranjen objekt že degradiran, se ga rekonstruira oz. gradi po vzoru kvalitetno ohranjenih podobnih objektov.

(2) Velikost in oblikovanje

Ohranja se tradicionalni gabarit in razmerja obstoječega objekta. Ohranja se stare oblike fasadnih elementov in originalne materiale. Ohrani se naklon strešin, kritina je praviloma opečna, lahko pa tudi iz slame.

Vinogradniški objekt - TIP Drča 3 (hram)

(1) To je lesena pritlična stavba. Dovoljene so rekonstrukcije in prestavitve obstoječih tradicionalnih objektov. Postavlja se v okviru stavbnih zemljišč v vinogradniških EUP. Hram se ne dovoli kot pomožni objekt poleg zidanice.

(2) Velikost in oblika kubusa

Tlorisna zasnova objekta je po vzoru tradicionalnih, v razmerju od 1:1,25 do 1:2, površina je lahko največ 30m², razen če gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta. Višina objekta je pritličje in podstrešje brez kolenčnega zidu, objekt je postavljen na ravnino. Streha mora biti simetrična dvokapnica s slemenom po dolžini objekta in vzdolžno s pobočjem. Naklon strešin mora biti 40 do 45 stopinj. Napušč se na vhodni stranici lahko podaljša do 1,2 m. Kritina je lahko opečna ali iz slame, po vzoru tradicionalnih. Čopi in frčade niso dovoljeni.

Pod hramom se lahko izvede vinska klet, ki je lahko vkopana v celoti ali je vidna samo ena stranica kleti. Klet je lahko (odvisno do količine pridelave) večjih dimenzij kot hram.

(3) Oblikovanje

Debelina lesa za stranice naj bo min 6 cm. Les se lahko zaščiti, vendar ne barva. Bruna in poloblice niso dovoljena. Pri oblikovanju odprtih je treba upoštevati tradicionalne objekte, predvsem pa preprosto oblikovanje podobnih objektov, ki niso imeli okenskih odprtih, pač pa samo line.

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto v nadaljevanju podaja mnenje, da je za legalizacije zidanic v vplivnem območje kartuzije Pleterje objekte treba prilagoditi zgoraj opisanim stavbnim tipom. Če na parceli ni dovolj kvadrature vinograda, legalizacija ni možna.

Predlog stališča:

Predlog se upošteva. Enote D6-vin3, ir, D5-vin2, ir, D4-vin2, ir, D1-vin1,zr, D3-vin1,ir, in D7-vin2, ir, se preimenujejo tako, da se kratica »ir« zamenja s kratico »plet«, v odlok pa doda nove člene z besedilom zgoraj predlaganih splošnih določil in z novimi tipi objektov za vinogradniška območja, ki ležijo v vplivnem območju Kartuzije Pleterje.

Obrazložitev:

Na območju vplivnega območja Kartuzije Pleterje se nahajajo omenjene vinogradniške enote urejanja prostora, kjer se nahajajo tudi omenjene za gradnjo proste lokacije. Po opravljenem vrisu stavbnih zemljišč za gradnjo zidanic je bilo ugotovljeno, da je na obravnavanem območju predvidenih cca pet lokacij za novo gradnjo zidanic, na doslej nepozidanem zemljišču. Terenski ogled omenjenih lokacij je bil opravljen med predstavniki občine, Zavoda za varstvo kulturne dediščine in izdelovalcem akta. Na posamezne lokacije je Zavod za varstvo kulturne dediščine podal svoje mnenje in ga posredoval kot pripombo v razgrnitvi. Upoštevajoč stališče in potrebe Kartuzije Pleterje, ki je že kot pobudo in kasneje kot pripombo posredovala svoje nestrinjanje s pozidanostjo vplivnega območja in predvsem s hrupom, ki ga povzroča poselitev ter stališča Zavoda za varstvo kulturne dediščine je smiselno, da se del predlaganega intenzivnega razvoja vinogradništva v vplivnem območju Kartuzije umakne iz dopolnjenega osnutka akta. Gradnja v tem delu ne bo prepovedana, omejeni pa so gabariti objektov.

C) V nadaljevanju podaja pripombodajalec še naslednje usmeritve za nadaljnje urejanje območja

- Stremeti je treba k povečevanju in zaokroževanju vinogradniških površin. Nadaljnje drobljenje parcel in pozidava vinogradniških površin nista sprejemljiva.
- Z ustrezno politiko taks je treba stimulirati prodajo neoskrbovanih objektov in površin, kjer bi morala imeti predkupno pravico občina, ki bi zemljišče lahko oddala večjim vinogradnikom.
- Poostriti je treba inšpekcijski nadzor in odpraviti črne gradnje.
- Preprečevati je treba gradnjo stanovanjskih objektov izven ureditvenih območij naselij.
- Občina naj v sodelovanju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine organizira pripravo variant usklajenih tipskih projektov zidanic in hramov za to območje, ki bi jih investitorji lahko dobili brezplačno in bili tako stimulirani graditi oz. legalizirati ustreznejše objekte.

Predlog stališča:

Predlog se delno upošteva.

Obrazložitev:

Občina na lastniško strukturo ne more vplivati, v prostorskih dokumentih lahko opredeli le pogoje za gradnjo objektov, vezano na površino vinograda. V odloku o OPN je tako določena najmanjša površina vinograda, ki daje lastniku zemljišča pravico graditi zidanico, vinsko klet ali vinotoč na določenem vinogradniškem območju. Predkupne pravice občina glede na sedanjo zakonodajo ne more uveljavljati, bo pa proučila pobudo, ali v okviru zakonskih možnosti lahko sprejme določene ukrepe za stimuliranje prodaje neoskrbovanih objektov in površin. Inšpekcijski nadzor nad nedovoljenimi gradnjami ni v pristojnosti občine. Gradnje stanovanjskih objektov izven ureditvenih območij naselij v sklopu priprave sedanjih prostorskih dokumentov občine se ne načrtuje, razen v predelih, kjer je tak vzorec prepoznan, v območjih razpršene poselitve (razložena naselja, samotne domačije). Predlog glede izdelave tipskih projektov je glede na sedanjo prostorsko zakonodajo težko izvedljiv, saj je treba na konkretno lokacijo poleg projektiranja objekta opredeliti tudi lokacijske in druge pogoje (kar je bilo včasih predmet lokacijske dokumentacije in lokacijskega dovoljenja).

VI. PRIPOMBE NA DOLOČILA IZVEDBENEGA DELA ODLOKA

7. Šiško Anton, Kotarjeva 16, Šentjernej:

Daje pripombo na 87. člen odloka o OPN, ki govori o tradicionalni stanovanjski stavbi in sicer naj se v drugem določilu, ki navaja velikost in obliko kubusa premeni razmerje stranic iz »1:1,5 in 1:2« v »1:1,5 do 1:2«.

Predlog stališča:

Pripomba ni utemeljena.

Obrazložitev:

Omenjeni drugi odstavek 87. člena izvedbenega dela odloka o OPN se glasi:

«(2) Velikost in oblika kubusa

Tlorisna zasnova objektov mora biti izrazito podolžna in pravokotna, z razmerjem stranic med 1:1,5 in 1:2.....» Navedba pomeni, da so razmerja stranic lahko od 1:1,5 do 1:2, kar predlaga pripombodajalec, zato pripomba ni utemeljena.

8. Kotar Franc, Veliki Ban, Šentjernej:

Kot sin lastnika je na parcelah s parc. št. 348 in 3695 k.o. Vrhpolje zgradil stanovanjski objekt z gospodarskim objektom, ki ju želi legalizirati. Predlaga, da se v odloku predvidi tudi člen, ki bo obravnaval legalizacije že zgrajenih objektov. Predlaga možnost legalizacij objektov z odstopanji glede na predvidena določila odloka s soglasjem pristojne občinske službe. Navaja še, da objekt ne leži na izpostavljeni lokaciji.

Predlog stališča:

Pripomba se delno upošteva. 193. člen izvedbenega dela odloka se spremeni in dopolni tako, da glasi:

»193. člen

(prehodno obdobje za legalizacijo objektov)

V primeru legalizacije obstoječih objektov v okviru enot urejanja prostora, ki so bili zgrajeni pred uveljavitvijo OPN, velja toleranca, da so lahko tlorisni in višinski gabariti objekta, ki se ga legalizira manjši ali večji od predpisanega, odstopanje od predpisanih je lahko +-20%.

Ostala merila oblikovanja, ki so določena s tem odlokom veljajo tudi za tovrstne stavbe. Toleranca ne velja v enotah urejanja prostora z oznako »plet«.

Poleg tega se v naselju Veliki Ban določi nova podenota urejanja prostora in sicer VBA 1.1-T,s, kjer veljajo še naslednji podrobni izvedbeni pogoji:

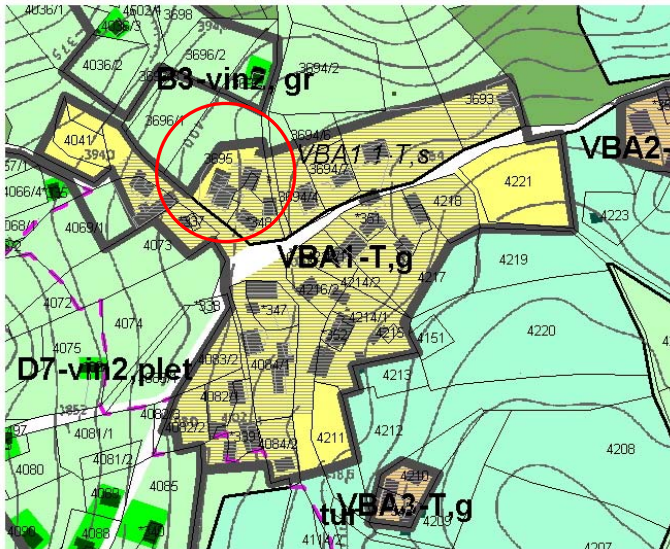
»Posameznemu objektu je dovoljeno dodati le en pomožni kubus in sicer praviloma na neizpostavljeni strani objekta, pri čemer mora biti gabarit pomožnega kubusa manjši od osnovnega objekta. Pomožni kubusi objektov s simetrično dvokapnico imajo lahko tudi dvokapno ali enokapno streho, vendar le v enakem naklonu kot osnovni objekt, pri čemer sleme te strehe ne sme presegati slemena osnovnega objekta.»

Obrazložitev:

Do sedaj je omenjeni 193. člen veljal le za objekte v vinogradniških enotah urejanja prostora, sedaj pa velja za vse, tudi za stanovanjske, poslovne, gospodarske in druge objekte.

V severnem delu naselja Veliki Ban so prisotni trije stanovanjski objekti novejšega datuma, ki imajo izzidke v obliki črke L in T, zato je smiselno, da se v tem območju opredeli suburbana tipologija objektov.

Grafična priloga:



9. Kotar Jožica (brez naslova):

Predlaga, da je možna gradnja nadomestne zidanice tudi, če investitor ne izkazuje toliko površin vinograda ali sadovnjaka, kot je predvideno za novogradnjo. Navaja, da je lastnica zidanice, ki je v slabem stanju, zato jo je potrebno nadomestiti z novo, vinograda pa ni dovolj za novogradnjo.

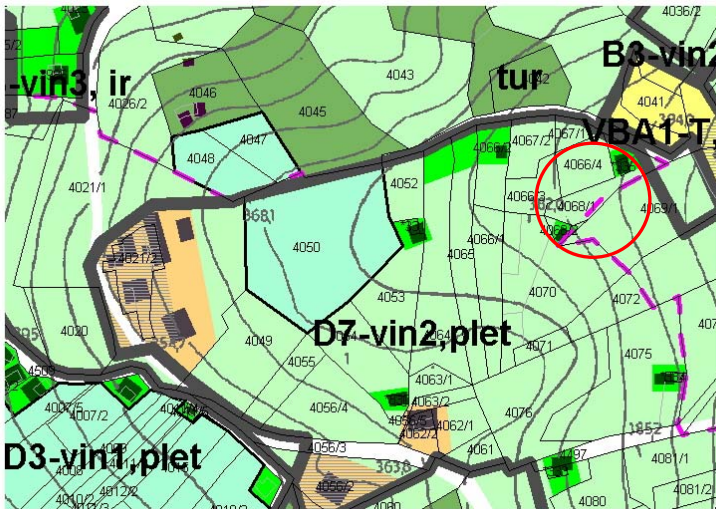
Predlog stališča:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Območje, kjer se obravnavana parcela nahaja je v vplivnem območju Kartuzije Pleterje, kjer Zavod za varstvo kulturne dediščine izrecno navaja, da mora tudi za legalizacijo objekta le-ta imeti za gradnjo potrebne površine vinograda, zato gradnja nove zidanice na mestu stare, če ta nima pripadajočih površin vinograda v obravnavanem območju ni upravičena.

Grafična priloga:



VII. PRIPOMBE GLEDE SELITVE ROMSKEGA NASELJA

Naselje: Mihovica (zaselek Draškovec)

10. Dušan Špilar, Čadraže 18a, Šentjernej:

Podaja pripombo na preselitev romskega naselja Mihovica (Draškovec) na drugo lokacijo. Meni, da v kolikor do preselitve ne pride, prostorski akt občine ne bo sprejet. Meni, da je govora o zelo občutljivi zadevi in predlaga, da se preselitev romskega naselja izvzame iz samega prostorskega plana in se rešuje naknadno. Problem se mu zdi tudi velikost predlaganega območja in izrazil je bojazen, da bi to vzpodbudilo tudi prihod drugih romov v zaselek.

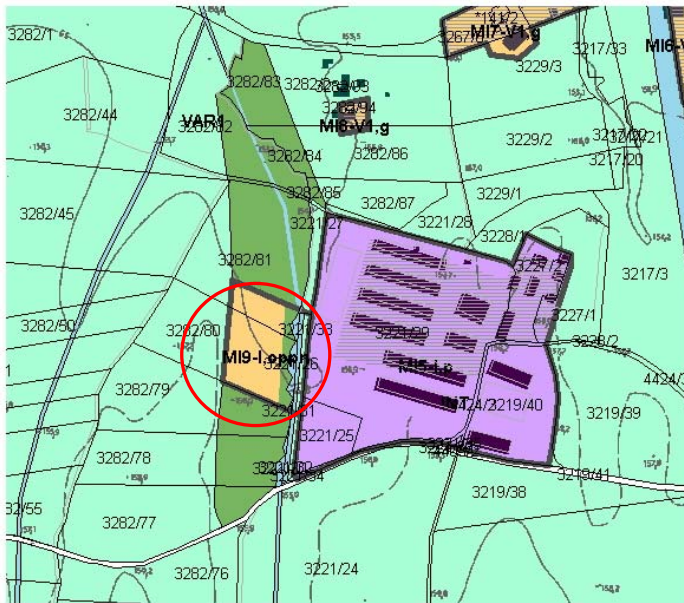
Predlog stališča:

Predlog se ne upošteva.

Obrazložitev:

Občina je predlog selitve romskega zaselka javno razgrnila. Območje je bilo zastavljeno za selitev določenega zaselka in ne za doselitev novih družin. Predvidena kvadratura posameznih parcel v območju (med 400 in 500m²) sledi priporočilom in samemu odloku, kjer je 500² praviloma najmanjša površina parcele v obravnavanem podeželskem okolju, tako da območja ni smiselno zmanjševati.

Grafična priloga:



11. Tone Jordan, Mihovica 25, Šentjernej:

Predlaga, da se zarisana lokacija romskega naselja Draškovec pomakne južneje, do ceste Draškovec-Čadraže, na parc. št. 3282/77 in 3282/78 k.o. Gradišče. Pripombodajalec želi seznaniti OS s tem, da je na sedanji lokaciji parcele s parc. št. 3282/2 k.o. Gradišče bila izdana odločba D321-153/93 in bila pravnomočna dne 20. 01. 1999, ki pravi oz. piše, da je tozadevna parcelna številka ob podržavljenji merila 11332 m², sedaj pa 11294 m². Navedeno je, da tu stojita dve romski hiši brez ustrezne dokumentacije. To pomeni 2 x 19 m², skupaj 38 m².

Predlog stališča:

Predlog se ne upošteva.

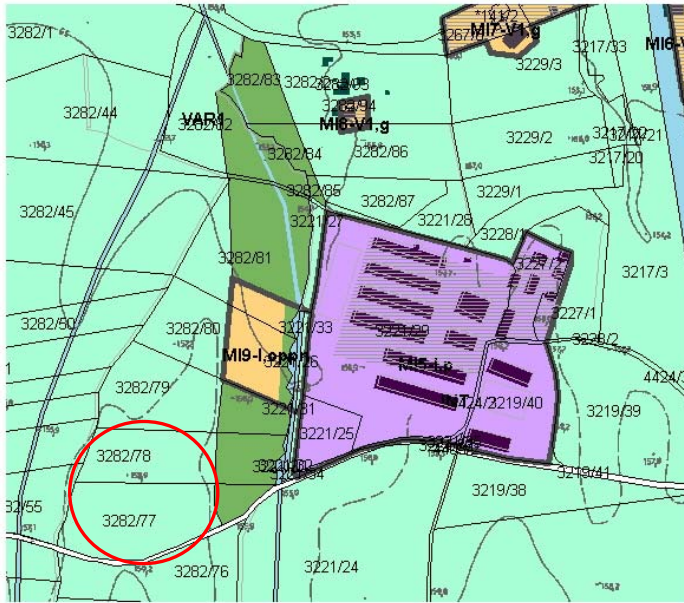
Obrazložitev:

Občina je predlog selitve romskega zaselka javno razgrnila. Območje je bilo zastavljeno za selitev določenega zaselka in ne za doselitev novih družin, kar je zapisano tudi v enoti urejanja prostora MI9-I, oppn (Zaselek Draškovec):

»Predlagan oppn s površino cca 0,5 ha za ureditev novega romskega naselja kot nadomestna lokacija za obstoječi zaselek severno od kmetijsko proizvodnega kompleksa KZ Krka. Gre za opredelitev novih stavbnih zemljišč namenjenih za bivanje, za 6-8 pristojećih stanovanjskih hiš. Delno sega EUP tudi na kmetijske oz. gozdne površine, kjer se predvidoma uredi dostop v območje z obstoječe dostopne poti, ki poteka med kompleksom KZ Krka in potokom.«

Predlagana lokacija novega zaselka ob javni poti je bila obravnavana na seji OS, vendar kot taka ni bila pozitivno sprejeta. Med drugim je območje ob cesti tudi močno vizualno izpostavljeno.

Grafična priloga:



VIII. PRIPOMBE Z JAVNE OBVAVNAVE

12. V nadaljevanju so našteje pripombe in vprašanja krajanov, v nadaljevanju pa je podana splošna obrazložitev:

G. Dušan Špilar, Čadraže:

Je izrazil bojazen, da se bodo Romi na predvideni lokaciji razširili. Razvrednotene bodo Roje, Čadraže, Mihovica, v bližini ne bo mogoče prodati nobene parcele. Menil je, da če bo Romom vse omogočeno, se bodo gotovo naseljevali in da ta lokacija za naselje Čadraže ni sprejemljiva. V nadaljevanju je vprašal ali gre pri predlagani lokaciji za edino možno alternativo.

G. Jernej Bevc, Mihovica:

Je izrazil načelno strinjanje s predlagano selitvijo za predvidenih šest družin. Menil je, da se predlaga selitev na zemljišče, ki spada v Naturo 2000 le zato, ker gre za Rome.

G. Trbanc, Roje:

Je vprašal, zakaj že obstoječe objekte podirati in Rome seliti?

G. Jože Rangus:

Je izrazil pomisleke glede prihodnosti, kaj se bo zgodilo s površino, kjer Romi stanujejo sedaj. Vprašal je, ali je kakšna garancija, da ne pridejo Romi iz Dobruške vasi na predvideno lokacijo.

G. Jože Stojin in g. Metelko, Mihovica:

Sta na obravnavi izrazila mnenje, da krajani Mihovice ne bodo dovolili širitev romskega naselja, saj je Romov v naselju že sedaj 80.

G. Metelko, Čadraže:

Je izpostavil vprašanje ceste, ki gre čez lastniške parcele.

G. Jernej Bevc:

Je vprašal, ali se Romi strinjajo s preselitvijo, saj krajani ne bi radi živeli v stalnem strahu pred njimi.

G. Martin Kocjan, Škocjan:

Je predlagal, da naj Občina Šentjernej najde kompromis z g. Jordanom.

G. Igor Kalin:

Je vprašal, na kakšen način se lahko doseže, da se zemljišče za Rome ne ureja prej, dokler se definitivno ne odselijo (da ne bi dobili drugih Romov, obstoječi pa bi ostali tam, kjer so).

G. Kavšek, Roje:

Je vprašal kdaj bo postopek občinskega prostorskega načrta zaključen.

Obrazložitev:

Generalno stališče občine je bilo, da se romska naselja, kot so bila opredeljena v okviru tehničnih popravkov, opredelijo kot stavbna zemljišč in uredijo, tako komunalno, kot tudi lastniško. Žal v obravnavanem primeru občina ni dosegla konsenza z lastnikom zemljišča, na katerem zaselek je. Lastnik sam je sicer predlagal svojo parcelo za selitev Romov, vendar je ta žal, zaradi omejitvenih faktorjev nesprejemljiva, tako je po sklepu OS izdelovalec OPN pripravil dodatne strokovne podlage za Draškovec in preučil možnosti za lokacijo preselitve romskega zaselka. Predlagana lokacija se je izkazala za optimalno, saj leži na robu obdelovalnih površin, ni na poplavnem območju, je skrita v gozdu itd. Lokacija je dostopna po isti poti, ki jo koristi tudi obstoječi zaselek, ki se seli, tako da sprememb glede rabe poti, razen predvidenega premostitvenega objekta čez potok, ne bo. V območju se predvideva podrobni prostorski načrt, ki bo določil koliko površin se nameni za bivanje, katere pa za pripadajočo infrastrukturo itd (glej stališče na pripombo št. 10 in 11).

Občina predvideva po sprejetju OPN predlagana zemljišča pridobiti od lastnika, Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov, s čimer bo lahko regulirala prodajo in zagotovila, da se bodo preselile družine, zaradi katerih se selitev načrtuje. Neformalno so predstavniki Občinske uprave s krajani govorili in le-ti so izrazili strinjanje s preselitvijo. Za območje kjer so Romi trenutno naseljeni se po selitvi predvideva vzpostavitev v kmetijsko rabo, saj parcele sodijo v kompleks obdelovalnih površin lastnika zemljišč, ki se ukvarja s kmetijstvom.

Zaključek OPN-ja se predvideva za konec julija v letošnjem letu.

Pripravila:

Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh, Topos d.o.o.
v sodelovanju z izdelovalcem okoljskega poročila, podjetjem Oikos d.o.o.

Župan
Franc Hudoklin, l.r.