



Mestna občina Novo mesto

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-1/2018 (617)

Datum: 9. 2. 2021

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA BRUSNICE

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta Brusnice

S postopkom SD OLN 2 se določijo prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za del območja OLN in sicer za gradnjo treh večstanovanjskih stavb na mestu, kjer so po veljavnem OLN predvidena dva objekta oskrbovanih stanovanj in dom za starejše. Poleg tega je predvidenih še nekaj manjših sprememb na podlagi pobud.

Javna razgrnitev sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta Brusnice (v nadaljevanju SD OLN 2) je potekala od 3. julija 2019 do vključno 16. avgusta 2019 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urada za prostor in razvoj, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 8. 7. 2019 v sejni dvorani Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž). V skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek obravnaval Občinski svet MONM na 7. seji dne 11. 7. 2019. Pred tem je bil dokument obravnavan še na 4. skupni seji Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet dne 9. 7. 2019.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dokumentu. SD OLN 2 je bil na podlagi 50. člena ZPNačrt razgrnjen 30 dni.

V nadaljevanju so navedene pripombe glede na pripombodajalca ter podana stališča k pripobam na razgrnjeni dopolnjeni osnutek SD OLN 2, in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM,
2. pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor in Odbora za komunalo in promet ter Odbora za gospodarstvo,
3. pripombe in predlogi, prispeli po e-pošti.

Pripomb po navadni pošti, na javni obravnavi ter v knjigo pripomb ni bilo.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi SD OLN 2 v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se smiselno upošteva;** če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštewane.
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v SD OLN 2, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.

- Na pripombo se poda pojasnilo; kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
- Pripomba se ne nanaša na obravnavan SD OLN 2; pripomba se ne nanaša na vsebino, ki so predmet priprave prostorskega akta.

A / UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena

V strokovnih podlagah za OPN so Velike Brusnice opredeljene kot vodilno naselje lokalnega pomena za katerega je v sklopu strateškega dela izdelan urbanistični načrt (v nadaljevanju UN).



Lega naselja v prostoru z območjem obravnave/urbanističnega načrta

V UN so Velike Brusnice opredeljene kot naselje, ki je preraslo okvire prvotne srednje velike gručaste vasi z nekaj pomembnimi javnimi programi (cerkev, šola, pokopališče), kar naselju, ki je sedež krajevne skupnosti, daje vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja. Lega razmeroma blizu občinskega središča povečuje privlačnost prostora za (predvsem) stanovanjsko poselitev, za kar se zagotovijo nove površine, ki se izvajajo postopno.

Brusnice postopoma izgubljajo ruralni značaj in prvine avtohtone tradicionalne gradnje, saj le to izpodriva novejša suburbana gradnja. Tako se v naselju mestoma meša novejša pozidava s povsem tradicionalno ruralno poselitvijo (kmetije), pa tudi z že bolj mestno gradnjo (vrstne hiše, stanovanjski blok, javni objekti ob osrednji ulici) in trško gradnjo (posamezni trški objekti, še ohranjena starejša struktura). Suburbana gradnja je tipološko nedorečena, ni niti mestna niti vaška, in še vedno nima izoblikovane lastne kakovostne urbanistične in stavbne tipologije. Naselje je vitalno, pozidana struktura se stalno prenavlja ali nadomešča z novo.

Pri razvoju naselja je potrebno ohranjati urejeno podobo naselja sredi naravnega okolja in preprečevati nadaljnjo širitev razpršene gradnje okrog naselja. Prenove in novogradnje se urbanistično in arhitekturno prilagajajo kakovostni tradicionalni strukturi v smislu zagotavljanja tipološke poenotenosti, dovoljeno pa je tudi uvajanje sodobnih arhitekturnih principov.

1.2 Poplavnost območja - izdelava HH elaborata

V fazi osnutka (pridobivanje smernic) je Direkcija RS za vode (v nadaljevanju DRSV) v smernicah (smernice št. 35020-175/2018-2, z dne 29.8.2018) za rešitve SD OLN 2 ((območje »A« - večstanovanjske stavbe) med drugim zahtevala:

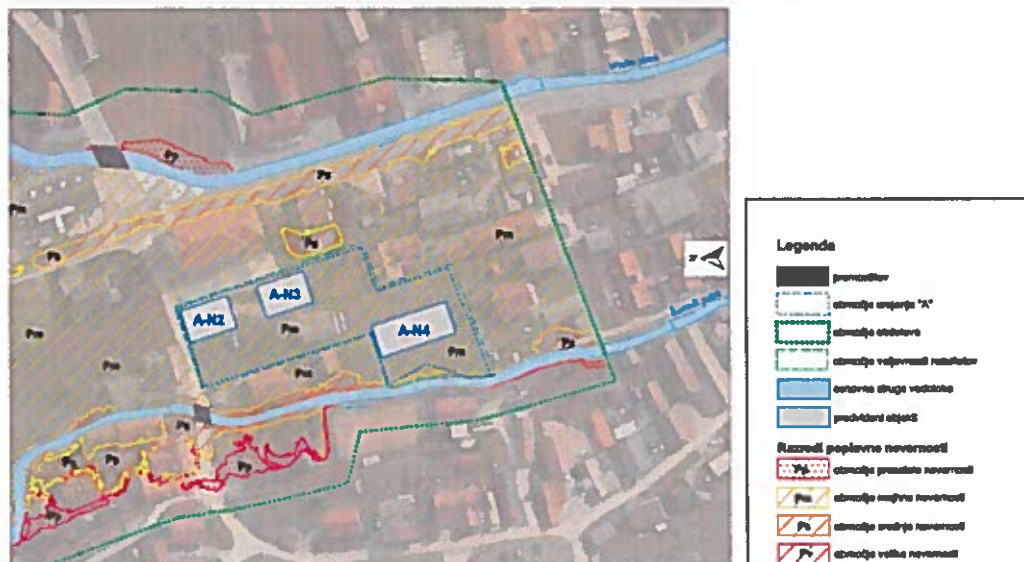
- »Za posege na predvideno območje je potrebno izdelati hidravlično, hidrološko študijo. Posege na morebitno poplavno območje je potrebno uskladiti s študijo.
- Usmeritve v prostor je potrebno uskladiti z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, Ur. l. RS, 89/2008, (v nadaljevanju: Uredba).«

Na osnovi smernic DRSV je v maju 2019 Vodnogospodarsko podjetje Novo mesto, d.d., Ljubljanska cesta 36, Novo mesto (v nadaljevanju VGP) izdelalo Hidravlično presojo poplavne ogroženosti v območju naselja Velike Brusnice za potrebe SD OLN 2, št. 19-21 (maj 2019; v nadaljevanju HH elaborat). Vhodne podatke za izdelavo HH elaborata je VGP prejel na podlagi podatkov, pridobljenih s študijo: Hidrologija reke Krke (november 2018).

S HH elaboratom se je izkazalo, da je območje pobude »A« (večstanovanjske stavbe) poplavljeno (na jugozahodnem delu razred srednje poplavne nevarnosti, preostali del pa majhna poplavna nevarnost). V skladu z 11. členom Uredbe so bili v HH elaboratu predlagani omilitveni ukrepi (varovalni, varstveni in izravnalni), s katerimi bo v celoti dosežen razred majhne poplavne nevarnosti, kjer bo možna gradnja večstanovanjskih objektov. Z ukrepi se zagotovi varnost novih gradenj pri čemer se ne poslabša stanja sosednjih območij.

Dopolnjeni osnutek (junij 2019) SD OLN 2 je bil izdelan ob upoštevanju zaključkov HH elaborata (maj 2019). Po javni razgrnitvi obeh dokumentov (SD OLN 2 in HH elaborat) je bil HH elaborat dopolnjen v skladu z ugotovitvami Recenzijskega poročila (mnenje, št. 31-S/19, recenzenta iS Projekt d.o.o., mag. Sonja Šiško Novak, Ljubljana, december 2019, junij in september 2020).

HH elaborat (maj 2019, avgust in oktober 2020) je bil dopolnjen skladno s prvim in drugim recenzentskim mnenjem, septembra 2020 pa še s tretjim. Oktobra 2020 je bilo izdano pozitivno mnenje DRSV - Ljubljana (dopis št. 35558-27/2019-31 z dne 27.10.2020), kjer je bilo ugotovljeno, da je HH elaborat ustrezen. DRSV - Novo mesto se je v izjavi z dne 6.1.2021 opredelila, da so načrtovane umestitve objektov v SD OLN 2 skladne z elaboratom, pri čemer minimalne spremembe lokacije objektov ne bodo imele znatnega vpliva na vodni režim in poplavne vode in so tako možne ob upoštevanju opredeljene površine za gradnjo stavb.



Karta razredov poplavne nevarnosti, HH elaborat (oktober 2020)

Ukrepi podani v končnem (potrjenem) HH elaboratu se nekoliko razlikujejo od ukrepov, ki so bili upoštevani v razgrnjenem dopolnjenem osnutku. Glede na širšo poplavno problematiko naselja, ki izhaja iz posegov v strugo Šumečega potoka s strani pribrežnih lastnikov, je kot dodaten ukrep predlagana minimalna razširitev in poglobitev pretočnega profila Šumečega potoka. Ostali ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti v območju obdelave, ki se nanašajo na zmanjšanje obsega 10-letne visoke vode Šumečega potoka v območju, so bili predvideni že v razgrnjenem elaboratu - dvig terena v območju objektov N2, N3 in N4 iz utrjenim zemeljskim nasipom na koto, da ga stoletna voda Q100 ne preplavi. Kota dviga terena minimalno odstopa od kot, ki so bile prikazane v javni razgrnitvi: objekt N2: 222,10 (prej 221,80); N3: 222,60 (prej 222,40); N4: 223,00 (prej 223,15).

Po izvedbi predvidenih ukrepov, ki ne bodo poslabšali stanja sosednjih območij, se bo območje urejanja »A« v celoti nahajalo v razredu majhne poplavne nevarnosti, kjer bo skladno z Uredbo možna gradnja večstanovanjskih objektov.

1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata

Nova situacija (sprememba dopolnjenega osnutka), ki bo izhodišče za pripravo predloga, izhaja iz usmeritev / ukrepov, ki so podani v dopolnjenem HH elaboratu (recenziran in potrjen s strani DRSV) ter posledično upošteva nove rešitve glede oblikovanja in umeščanja objektov (znižanje vertikalnega gabarita in zagotovitev zadostnega števila PM na območju urejanja) Po izvedenih ukrepih, ki ne bodo poslabšali stanja sosednjim območjem, se bo območje urejanja »A« v celoti nahajalo v razredu majhne poplavne nevarnosti.

Glede dejavnosti je na območju predvideno le bivanje oziroma dva večstanovanjska objekta (N3 in N4), Skupno je na območju predvidenih 20 stanovanj. V objektu N2, se skladno s pripombo investitorja pod številko 3.1.4. dopušča tudi možnost dejavnosti župnišča s stanovanjem za župnika. Dejavnost župnišča je na lokaciji smiselna, saj se objekt N2 nahaja v bližini cerkve.

Pri umeščanju in oblikovanju predvidenih večstanovanjskih objektov je zagotovljen podrejen položaj v odnosu do cerkve sv. Križa. Višina fasad novih stavb (do venca) ne presega višine fasad oziroma strešni venec v nobeni točki ne bo presegal venca cerkve in tako ne bo prišlo do prostorske degradacije cerkve kot osrednje prostorske dominante naselja.



Dopolnjen osnutek, junij 2019 (javno razgrnjen)

Ureditvena situacija skladno z izhodišči HH elaborata, januar 2021

Upoštevač protipoplavne ukrepe dopolnjenega in potrjenega HH elaborata (minimalna razširitev in poglobitev struge ter minimalna kota terena objektov) so predvidene naslednje kote platojev: objekt N2: 222,10; N3: 222,60; N4: 223,00 (dopolnjen osnutek: N2: 221,80; N3: 222,40; N4: 223,15).

Horizontalni gabariti so, zaradi nižjih objektov, nekoliko spremenjeni od dimenzij v dopolnjenem osnutku in znašajo cca 15 m x 20 m (N2) in 15 m x 25 m (N3 in N4) (dopolnjen osnutek: 13 m x 24 m). Vertikalni gabarit vseh objektov je znižan za eno etažo od predvidenih po dopolnjenem osnutku in znaša P+2N+M (dopolnjen osnutek: P+3N+M). Oblikovanje objektov je enostavno, zagotavlja tipološko poenotenost z okolico, uvaja pa tudi nekaj sodobnih arhitekturnih principov. Streha je v osnovi simetrična dvokapnica z naklonom 40° in je v detajlih kombinirana z ravno streho, ki je v nekaterih delih pohodna. Slemena so orientirana S-J, v klasični vzdolžni smeri in na ta način sledijo kontekstu vaške pozidave. Faktor zazidanosti znotraj predmetnega območja, v velikosti cca 3,7 ha, je 0,3 (dovoljeno do 0,5) faktor izrabe pa 1,1 (dovoljeno do 2).

Ob objektih so zagotovljene zelene površine skladno z 78. členom (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin) OPN. Med objektoma N2 in N3 je predvideno igrišče v izmeri 310 m², kjer se zagotovi igrala za igro manjših otrok, del površina pa za počitek stanovalcev. Ostale zelene površine za igro otrok in počitek stanovalcev so zagotovljene zahodno od objekta N4, na površini cca 316 m². Skupna površina zelenih površin zadošča 15 m² zelenih površin / stanovanje, tj. 300 m². Igrišče za igro večjih otrok z žogo se nahaja v oddaljenosti manj kot 300 m. Lokacija se nahaja na šolskem igrišču OŠ Brusnice.

Na lokaciji, znotraj območja urejanja »A« je, skladno z določili 83. člena (Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž) OPN, zagotovljenih več kot 40 PM na terenu, kar je več kot 1,5 PM na stanovanjsko enoto (predvidenih 20 stanovanj, druge dejavnosti v objektih niso predvidene). Zagotovljena sta dva PM za gibalno ovirane osebe, kar zadošča 5% PM. Urejena pa so tudi mesta za kolesa. Parkirna mesta so enakomerno ozelenjena (1 drevo na 5 PM) in umeščena vzdolž parcele, na severni strani je organiziran ekološki otok, na jugu pa obračališče.

B / PRIPOMBE IN PREDLOGI TER STALIŠČA Z OBRAZLOŽITVIJO

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

1.1 Alojz Kobe (pisne pripombe), vodja svetniške skupine Gospodarsko aktivne stranke

1.1.1. Predlog je v nasprotju s krovnim Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in nadaljnji; v nadaljevanju OPN) in sicer:

1.1.1.1 V nasprotju s 55. členom OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.2 Poplavnost območja / izdelava HH elaborata.

Predmetno območje (območje »A« - večstanovanjske stavbe v PE B), ki se nahaja znotraj naselja Brusnice, ob Šumečem potoku je opredeljeno kot stavbno in predvideno za gradnjo z OPN oziroma že sprejetim OLN. S Hidravlično presojo poplavne ogroženosti v območju naselja Velike Brusnice za potrebe SD OLN (izdelovalec VGP), ki je bila potrjena s strani revidentke (mag. Sonja Šiško Novak) so v HH elaboratu podani varovalni oz. omilitveni ukrepi, s katerimi zagotovimo varnost novih gradenj oz. zmanjšamo poplavno ogroženost v skladu s predpisi, pri čemer ne poslabšamo stanja sosednjih območij.

Rešitve niso v nasprotju oz. so skladne s 55. členom (upravljanje z vodami) odloka OPN. Prostorske ureditve in dejavnosti se izvajajo tako, da ne bodo sprožili naravnih procesov, ki lahko ogrožajo poselitev in druge rabe prostora ter človekove dejavnosti. Izravnalni ukrepi, to so ukrepi za izravnavo negativnega vpliva načrtovanega posega v prostor na obstoječo poplavno in z njo povezano erozijsko ogroženost na obstoječem območju ogroženosti in zunaj njega, niso potrebni. To kaže primerjava rezultatov hidravličnega računa obstoječega in predvidenega stanja, saj se ne glede na obravnavani pretok, gladinska (globinska) in hitrostna (oz. produkt hitrosti in globin) stanja na širšem obravnavanem območju, zajetem v hidravličnem modelu, bistveno ne spremenijo, oz. se spremenijo zgolj v območju predvidenih objektov oz. predvidenih varovalnih ukrepov.

Rešitve, pogoji in usmeritve so povzeti v 39. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) odlok – NUPB, vključno še s preostalimi smernicami DRSV, ki so dodane v 32. člen (varstvo voda) odloka – NUPB.

Po potrditvi stališč do pripomb bo potrebno v fazi predloga SD OLN 2 na vse rešitve pridobiti pozitivno mnenje DRSV.

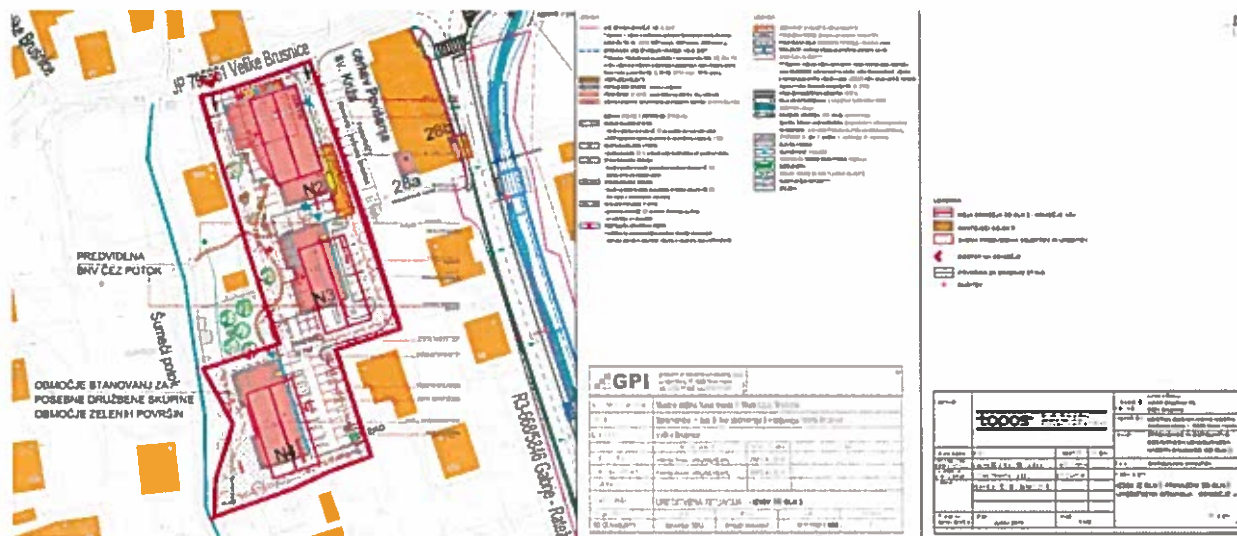
1.1.1.2 V nasprotju s 3. odstavkom 59. člena OPN.

Stališče: Pripomba se delno upošteva (glede znižanja vertikalnega gabarita načrtovanih objektov, s tem se izboljša vpliv v odnosu do prostorske prvine (Cerkev Sv. Križa) in ostalih objektov v jedru naselja).

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena

Rešitve niso v nasprotju s 3. odstavkom 59. člena (ohranjanje prepoznavnosti) OPN. Z rešitvami, načrtovanimi s SD OLN se v prostor ne vnaša novih dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi zaradi svojih lastnosti degradirale prvine, zaradi katerih je območje pomembno za prepoznavnost. Predmetno območje (območje »A« - večstanovanjske stavbe v PE B), ki se nahaja znotraj naselja Brusnice, je opredeljeno kot stavbno in predvideno za gradnjo z OPN. Za naselje Brusnice je bil v letu 2006 izdelan Občinski lokacijski

načrt Brusnice (Uradni list RS, št. 120/06, 38/07 – popravek, 43/07 – popravek, 42/08 – popravek, 101/09-OPN MONM in 5/13; v nadaljevanju OLN), ki je na predmetni lokaciji (območje »A«) predvideval podobne rešitve kot so načrtovane s SD OLN 2, predvsem glede umestitve, tipologije stavb ter njihove vsebine. Z uveljavitvijo OPN je OLN ostal v veljavi in je z njem skladen.



Izsek iz OLN s prikazom SD OLN 2 – ureditvena situacija – območje »A«

Predmetna lokacija (območje A) se nahaja izven režimov varstva kulturne dediščine, ker pa se nahaja v neposredni bližini kulturnega spomenika Velike Brusnice – cerkev sv. Križa (EŠD 1678), so možni negativni vplivi na njeno pojavnost v prostoru. Iz tega razloga je Ministrstvo RS za kulturo (v nadaljevanju MK) podalo usmeritev, da naj višina fasad novih stavb (do venca) ne presega višine fasad cerkve, da ne bo prišlo do prostorske degradacije cerkve kot osrednje prostorske dominante naselja.

Pri določanju višin načrtovanih stavb so bila, poleg smernic MK, upoštevana tudi predhodno potrjena izhodišča Urbanističnega sveta MONM (zapisnik 20.3.2018). V nadaljevanju navajamo zaključke zapisnika glede oblikovanja in določanja višin: »....Člani US MONM so projektantom predlagali, da objekte znižajo tako, da strešni venec v nobeni točki ne bo presegal venca cerkve in da slemena postavijo v klasični vzdolžni smeri, saj bodo na ta način objekti sledili kontekstu vaše pozidave. Manjši gabariti z ravnimi pohodnimi strehi na južni strani naj se ohranijo. Končna višina objektov naj bo v vsakem primeru nižja od slemena cerkve, ki mora ohraniti svojo dominantno vlogo v kraju...«

V dopolnjenem osnutku, ki je bil javno razgrnjen, so bile podane rešitve glede višine etaž P+3N+M. Ob upoštevanju več pripomb, ki se nanašajo na višino objektov (1.1.2.1, 1.2.6, 1.3.1, 2.1.1., 2.2.2), je nova rešitev ugodnejša, saj se etažnost načrtovanih večstanovanjskih stavb zniža na P+2N+M, s tem pa se izboljša vpliv do prostorske prvine (Cerkve Sv. Križa) ter do neposredne okolice.

Glede ohranjanja prepoznavnosti pomembnih prostorskih prvin, v odnosu do Cerkve sv. Križa, so posebej definirane določbe v 16a. členu in 33. členu odloka (varovanje kulturne dediščine; čistopis NUPB).

1.1.1.3 V nasprotju s 3. odstavkom 60. člena OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Rešitve, načrtovane s SD OLN 2, niso v nasprotju s 3. odstavkom 60. člena (varstvo kulturne dediščine) OPN, saj se z določili, opredeljenimi v odloku SD OLN 2, zagotavlja celovito varstvo kulturne dediščine skozi sistem podrobnejšega prostorskega načrtovanja.

Predmetna lokacija (območje A) se nahaja izven režimov varstva kulturne dediščine, ker pa se nahaja v neposredni bližini kulturnega spomenika Velike Brusnice – cerkev sv. Križa (EŠD 1678), so možni negativni vplivi na njeno pojavnost v prostoru. Iz tega razloga je Ministrstvo RS za kulturo (v nadaljevanju MK) podalo usmeritev, da naj višina fasad novih stavb (do venca) ne presega višine fasad cerkve, da ne bo prišlo do prostorske degradacije cerkve kot osrednje prostorske dominante naselja.

Glede varstva kulturne dediščine so v 33. členu odloka (varovanje kulturne dediščine; čistopis NUPB) posebej definirana določila, ki so opredeljena v smernicah MK. Po potrditvi stališč do pripomb bo potrebno v fazi predloga SD OLN 2 na vse rešitve pridobiti tudi pozitivno mnenje MK.

1.1.1.4 V nasprotju z 68. členom OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena

Rešitve načrtovane s SD OLN 2 niso v nasprotju z 68. členom (splošna določila o namenski rabi in PNR prostora ter tipologiji gradnje). Območje »A« se nahaja v osrednjem delu OLN, na območju EUP: VBR/1-OPPN-a; OLN Velike Brusnice in je po podrobni namenski rabi (v nadaljevanju PNR) opredeljeno kot površine podeželskega naselja (SK), severni del kot površine cest (PC), jugozahodni rob pa kot druge zelene površine (ZD).

Na SK se z OPN dopuščajo eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe z vertikalnim gabaritom do (K)+P+1+(M). Posredovana idejna zasnova (Arhitekt d.o.o., Novo mesto) z večstanovanjskimi objekti je bila predstavljena na Mestni občini Novo mesto pred pričetkom postopka SD OLN 2, pri čemer je Urbanistični svet MONM potrdil predlagane rešitve ob upoštevanju zapisanih pogojev.

Odstopanja od PNR, določene z OPN, v tem primeru iz SK v SS, so dopustna glede na peto (5) točko 68. člena, kjer je opredeljeno, da so na območjih veljavnih OPPN v grafičnih prikazih OPN prikazane rabe, ki so okvirne (informativne) in so prikazane kot prevladujoče PNR.

Glede na prej navedeno, se za načrtovanje večstanovanjskih objektov na predmetni lokaciji upoštevajo za območje urejanja (SD OLN 2 – lokacija »A«) podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP) za PNR SSV.

(5) Podrobnejši PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo (SSv):

4. SSv - urbana večstanovanjska pozidava		
1 Tipologija zgradave: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.		
2 Faktor izrabe in faktor zasedenosti na gradbeni parceli:	IFZ: do 0,50 IF: do 2,00	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž, če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost
3 Dopustne dejavnosti: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 100 m ²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: - da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah; - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve, - dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center ipd.		
4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje; - višinski gabariti: do največ 3K + P + 5. Višji gabariti so dopustni v EUP, kjer je to posebej določeno ali če je večja višina že značilna za EUP. Streha: - dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe. Naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°; naklon streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti naj bo nižji; - dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustni so strešna okna, strešne terase ipd. Dopustne so enokapne frčade, vse frčade v nizu so poenoteno oblikovane. Kritina celotne stavbe oz. niza stavb je enotna. Fasade: - oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oz. kareju; - zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (oblikovanje in materiali).		
7 Druga merila in pogoji: - Pri izvedbi rednih in investicijskih vzdrževalnih del (zamenjava stavbnega pohištva, balkonskih ograj, obnova fasade in strehe) ali drugih del, ki vplivajo na zunanjo podobo večstanovanjske stavbe se vgrajuje gradbene elemente in materiale, ki zagotavljajo enotno in skladno podobo objekta. - Dopustna je izvedba nadstrešnic za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija je lahka, streha ravna ali enokapna.		

1.1.1.5 »Področje je umeščeno v površine podeželskega naselja, kjer je znotraj MO Novo mesto.«

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena.

V UN so Velike Brusnice opredeljene kot naselje, ki je preraslo okvire prvotne srednje velike gručaste vasi z nekaj pomembnimi javnimi programi (cerkev, šola, pokopališče), kar naselju, ki je sedež krajevne skupnosti, daje vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja. Lega razmeroma blizu občinskega središča povečuje privlačnost prostora za (predvsem) stanovanjsko poselitev, za kar se zagotovijo nove površine, ki se izvajajo postopno.

Naselju, ki mestoma izgublja ruralni značaj in prvine avtohtone tradicionalne gradnje, se meša novejša pozidava s povsem tradicionalno ruralno poselitvijo (kmetije), pa tudi z že bolj mestno gradnjo (vrstne hiše, stanovanjski blok, javni objekti ob osrednji ulici) in trško gradnjo (posamezni trški objekti, še ohranjena starejša struktura). Suburbana gradnja je tipološko nedorečena, ni niti mestna niti vaška, in še vedno nima izoblikovane lastne kakovostne urbanistične in stavbne tipologije. Naselje je vitalno, pozidana struktura se stalno prenavlja ali nadomešča z novo.

V izvedbenem delu 124. člena OPN je s posebnimi PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Velike Brusnice določeno, da za območje VBR/1-OPPN velja Občinski lokacijski načrt Brusnice. OLN je bil izdelan 2006, njegove spremembe pa v letu 2013. V veljavnem OLN je na predmetni lokaciji, med Cerkvijo in Šumečim potokom (SD OLN 2 – lokacija »A«) načrtovana bivalna gradbena enota za posebne družbene skupine (DS), v kateri so predvidene tri stavbe, in sicer dom za starejše osebe in dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Gre za tlorisno večje objekte, z etažnostjo P+1+M.

1.1.1.6 V nasprotju z 69. členom OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Rešitve načrtovane v SD OLN 2 niso v nasprotju z 69. členom (Splošni PIP glede dopustne izrabe prostora) OPN. Določila za izrabo prostora se upoštevajo za PNR SSv (110. člen OPN). V načrtovanih rešitvah je zagotovljenih zadostno število odprtih zelenih površin za skupno rabo prebivalcev, ki ne služijo kot prometne površine, zadoščen pa je tudi pogoj za FI (do 2,00) in FZ (do 0,50) za PNR SSv.

1.1.1.7 V nasprotju z 78. členom OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 niso v nasprotju z 78. členom (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin) OPN. Ob objektih je, skladno z določili 78. člena OPN, zagotovljenih zadostnih odprtih, zelenih površin in površin za igro otrok (otroškega igrišča).

1.1.1.8 V nasprotju s 83. členom OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 niso v nasprotju s 83. členom (Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž) OPN. Na lokaciji je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za osebne vozila, parkirnih mest za gibalno ovirane osebe in parkirnih mest za kolesa.

1.1.1.9 V nasprotju z 8. poglavjem 110. člena OPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 niso v nasprotju z 8. poglavjem 110. člena (Podrobnejši PIP za območja stanovanj) OPN. Določila za izrabo prostora se upoštevajo za PNR SSv (110. člen OPN).

1.1.1.10 K predlogu niso bila predložena soglasja:

- Ministrstva za kulturo, Direktorata za kulturno dediščino,
- Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije
- Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija za vode
- Kot tudi ne ostala soglasja

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: V gradivu dopolnjenega osnutka SD OLN 2 so bile priložene smernice, vključno s smernicami Ministrstva za kulturo, Direkcije RS za vode kot tudi vse ostale. Dopolnjen osnutek SD OLN 2, ki je bil javno razgrnjen, je izdelan skladno s smernicami posameznih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju NUP). Mnenja oz. soglasja NUP bodo pridobljena v fazi predloga SD OLN 2. Predlog SD OLN 2 se izdelava po potrditvi oz. podpisu stališč do pripomb.

1.1.2 Pripombe na SD OLN 2 na delu PE B (bivalna gradbena enota za večstanovanjske objekte) in prikazana v grafičnem delu, list 6 Ureditvena situacija SD OLN 2-območje »A«:

1.1.2.1 »Upošteva se naj veljavni Odlok o občinskem prostorskem načrtu MO Novo mesto vključno z omejitvijo vertikalnega gabarita objektov na P+1+p, kot tudi ostalih zahtev iz PIP, (8) odstavek 110. člena, ki veljajo za vse ostale občane v MONM (predlog SD OLN 2 predvideva vertikalne gabarite P+3+m do višina slemena cerkve Povišanja svetega križa v Brusnicah, ki je nepremični kulturni spomenik EŠD 1678).«

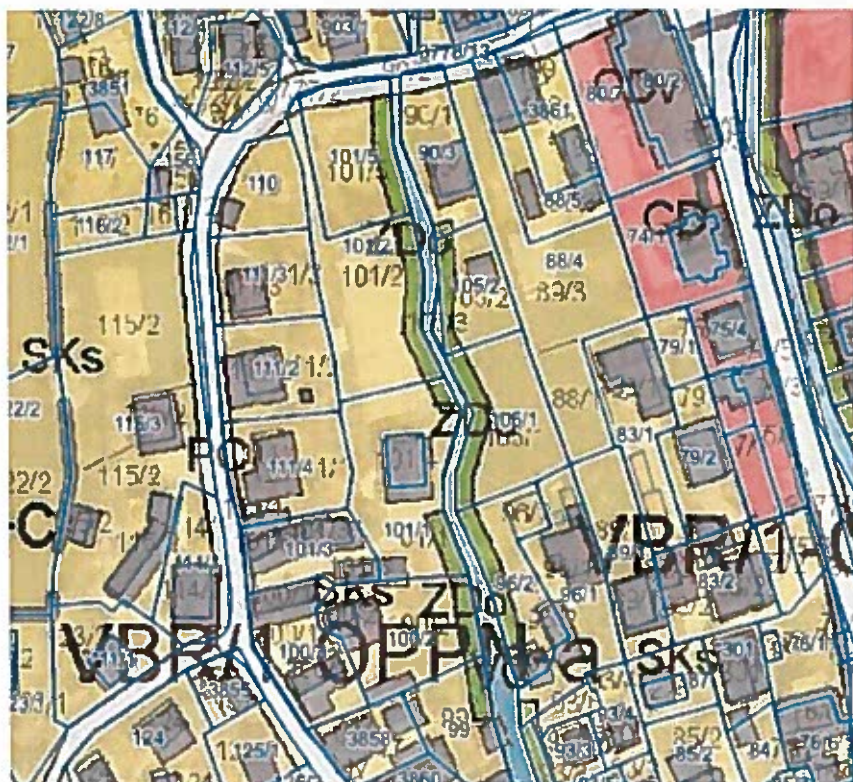
1.1.2.2 »Upošteva se naj veljavni Odlok o občinskem prostorskem načrtu MO Novo mesto vključno z omejitvijo faktorja zazidanosti FZ: do 0,40.«

1.1.2.3 »Upošteva se naj veljavni Odlok o občinskem prostorskem načrtu MO Novo mesto vključno z omejitvijo faktorja izrabe FI: do 0,80.«

1.1.2.4 »Skladno s 83. členom OPPN je potrebno znotraj območja PE B zagotoviti zadostno število parkirnih mest 1,5 PM/ stanovanje + dodatno 10 % za obiskovalce (v SD OLN2 je predvideno, da se parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah). Ta izjema je glede na (1) odstavek 83. člena dovoljena le za gradnjo v mestnem jedru.«

Obrazložitev k pripombi 1.1.2.1., 1.1.2.2., 1.1.2.3. in 1.1.2.4.:

»Območje SD OLN 2 na delu PE B predvideno za gradnjo večstanovanjskih objektov se nahaja v področju SKs- Površine podeželskega naselja glej izrez iz veljavnega OPPN (slika 1).



Slika 1. Izrez iz veljavnega OPPN.

Za ta območja OPPN določa podrobnejši PIP za površine podeželskega naselja (SKs), (8) poglavje 110. člena OPPN (Izrez iz OPPN, slika 2), katerih predlog (SD OLN2) na delu PE B ne izpolnjuje v večini točk. (glej veljaven PIP)«.

7. SKs - površine podeželskega naselja

1 Tipologija zazidave: Eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe (dvojček), kmetijski objekti: hlevi, kašče, skednji, kozolci ipd., tudi spremljajoči objekti v okviru podeželskega naselja in objekti, namenjeni dopolnilni dejavnosti na kmetiji.

2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,40 FI: do 0,80	Dopustna so odstopanja (do FZ največ 50 %) na območju kmetij, kjer je strnjena gradnja tradicionalna.
---	----------------------------	---

3 Dopustne dejavnosti: površine so namenjene bivanju in kmetijam. Dopustne so tudi dejavnosti: gostinstvo in turizem, predelovalne dejavnosti in gradbeništvo, trgovina ter storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti - površina prostorov za dejavnost do 120 m² (za dopolnilne dejavnosti na kmetiji je ta površina lahko večja), ki ne povzročajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve.

4 Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.

5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

a) Stanovanjska oz. glavna stavba na gradbeni parceli:

Gabariti:

- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris (do največ 9.50 m širine), razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (npr. v L, U obliki);

- višinski gabarit: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet. Dopustna je etažnost do največ $(K) + P + 1 + (M)$. Na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost je $K + P$ ali $K + M$ ali $K + P + M$.

- kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je skrit pod kapjo strehe.

Streha:

- dopustne so klasične dvokapne strehe. Štirikapne strehe so dopustne, če so v EUP značilne, če je smiselno optično znižanje stavbe ali če gre za nestanovanjsko dejavnost;
- naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 35° do 45° . Izven območij strnjenih tradicionalnih delov naselij so dopustne tudi enokapne in ravne strehe z nižjim naklonom,
- dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi ali enokapnimi strehami v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustni so čopi, kjer je so avtohtoni oz. prevladujoči;
- dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. dvignjene) frčade ali dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi so enake oblike.

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad in uporaba materialov so usklajeni s tradicionalnimi objekti. Dopustni so je tudi uvajanje sodobnejših materialov in oblikovnih pristopov, posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami;
- fasade so lahko tudi lesene in/ali obložene s kamnom; detajli na objektih naj bodo v območjih ohranjenih tradicionalnih objektov tradicionalni.

b) Nestanovanjske stavbe na gradbeni parceli:

Gabariti:

- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,4;
- višinski gabarit: $(K) + P + p$ ali $P + 1 + p$;
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapno je skrit pod kapjo strehe.
- izjemoma se dopustijo gospodarski objekti večjih tlorisnih in višinskih gabaritov, če so potrebna zaradi tehnoloških zahtev dejavnosti ali prilagoditve zahtevam predpisov, če so v projektni dokumentaciji posebej utemeljena na podlagi strokovnih prostorskih preveritev in kadar objekt ni vidno izpostavljen v širšem prostoru oz. je zakrit z vegetacijo.

Streha:

- dopustne so dvokapne in enokapne strehe z naklonom 35° do 45° , nižji naklon se dopusti za objekte velikih dimenzij in če je to usklajeno s stanovanjskim ter drugimi objekti. V teh primerih je dopustna tudi ravna streha;
- dopustni so čopi, kjer so avtohtoni oz. prevladujoči.

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprt in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s tradicionalnimi gospodarskimi objekti. Zatrepi so leseni oz. v temnejši fasadni barvi.

Slika 2. Izrez iz OPN (8) odstavek 110. člena, PIP za SKs

»PIP določa, da je višinski gabarit $P+1+p$. Medtem, ko predlog pozidave za območje A predvideva vertikalni gabarit objektov $P+3+M$.

Upošteva se naj veljavni Odlok o občinskem prostorskem načrtu MO Novo mesto, vključno z omejitvijo vertikalnega gabarita objektov na $P+1+p$, kot tudi ostalih zahtev iz PIP.«

Preglednica 1: Prikaz območij in površin namenske rabe prostora.

Zaporedne številke posameznih območij PNR so hkrati tudi zaporedne številke podrobnejših PIP za posamezne PNR, določenih v členih 110-122. Za zaporednimi števkami posameznih območij PNR so navedene okrajšave za posamezne PNR, ki se uporabljajo v tem odloku.

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE	OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE	Podrobnejše površine PNR
	Površine PNR	
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	S – OBMOČJA STANOVANJ	
	SS – stanovanjske površine	1. SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije 2. SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava 3. SSn – urbana strnjena stanovanjska pozidava 4. SSr – urbana večstanovanjska pozidava
	SB – stanovanjske površine za posebne namene	5. SBv – urbana večstanovanjska pozidava za posebne namene 6. SBs – stanovanjska prostostoječa pozidava za posebne namene
	SK – površine podeželskega naselja	7. SKs – površine podeželskega naselja 8. SKk – površine kmetij 9. SKg – površine kmetijskih objektov
	10. SP – površine počitniških hiš	
	C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI	
	11. CU – osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta	
	12. CD – območja centralnih dejavnosti	13. CDi – območja dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa 13. CDz – območja zdravstva 14. CDk – območja kulturnih dejavnosti 15. CDv – območja verskih objektov s pripadajočimi ureditvami
	I – OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI	
	16. IP – površine za industrijo	17. IPp – površine za obdelavo in predelavo lesa
	18. IG – gospodarske cone	19. IGp – površine za proizvodnjo in storitve
	20. IK – površine za kmetijsko proizvodnjo	
	B – POSEBNA OBMOČJA	
	21. BT – površine za turizem	
	22. BC – športni centri	
	23. BD – površine drugih območij	
	Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	
	24. ZS – površine za rekreacijo in šport	
	25. ZP – parki	
	26. ZV – površine za vrtičkarstvo	
	27. ZD – druge urejene zelene površine	28. ZDo – zelene obvodne površine
	29. ZK – pokopališča	
	P - OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	
	30. PC – površine cest	

Stališče k pripombi 1.1.2.1.: [Na pripombo se poda pojasnilo.](#)

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena in 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata.

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 upoštevajo določila 110. člena (Podrobnejši PIP za območja stanovanj) OPN. Določila za izrabo prostora, za predmetno območje (SD OLN 2 – lokacija »A«), se upoštevajo za PNR SSv (110. člen OPN).

Določila za SSv:

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

Gabariti:

- tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje;
- višinski gabarit: do največ 3K + P + 5. Višji gabariti so dopustni v EUP, kjer je to posebej določeno ali če je večja višina že značilna za EUP.

Streha:

- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe. Naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°; naklon streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti naj bo nižji;
- dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustni so strešna okna, strešne terase ipd. Dopustne so enokapne frčade, vse frčade v nizu so poenoteno oblikovane. Kritina celotne stavbe oz. niza stavb je enotna.

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oz. kareju;
- zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (oblikovanje in materiali).

Stališče k pripombi 1.1.2.2.: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena in 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata.

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 upoštevajo določila 110. člena (Podrobnejši PIP za območja stanovanj) OPN. Določila za zazidanost prostora, za predmetno območje (SD OLN 2 – lokacija »A«), se upoštevajo za PNR SSv (110. člen OPN).

Določila za SSv:

2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50 FI: do 2,00	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž, če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost
---	--	--

Stališče k pripombi 1.1.2.3.: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena in 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata.

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 upoštevajo določila 110. člena (Podrobnejši PIP za območja stanovanj) OPN. Določila za izrabo prostora, za predmetno območje (SD OLN 2 – lokacija »A«), se upoštevajo za PNR SSv (110. člen OPN).

Določila za SSv:

2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50 FI: do 2,00	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž, če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost
---	--	---

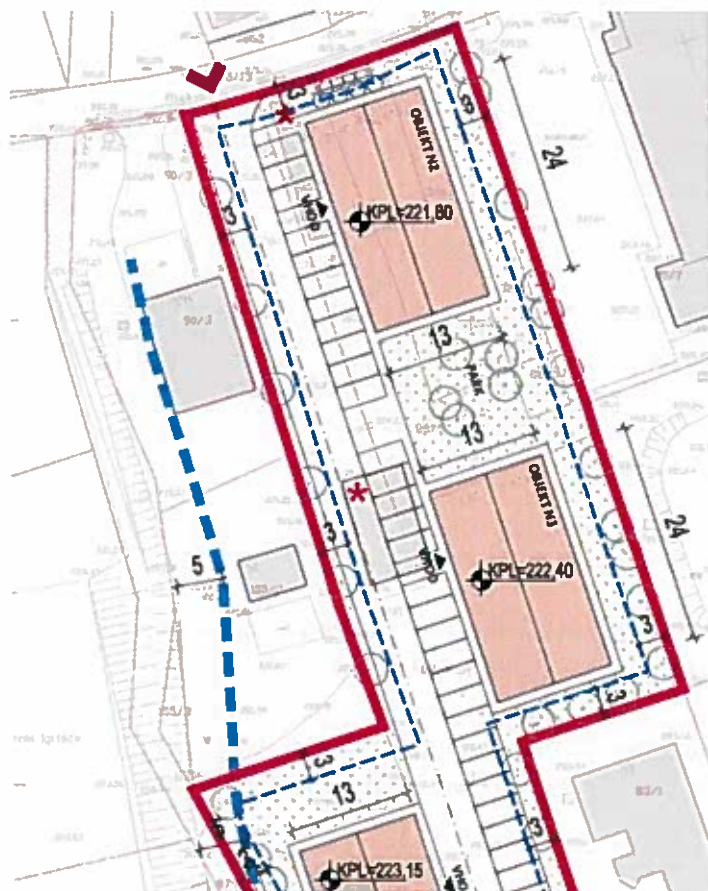
Stališče k pripombi 1.1.2.4.: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata in obrazložitev na pripombo .

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 niso v nasprotju s 83. členom (Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž) OPN. Na lokaciji je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za osebna vozila, parkirnih mest za gibalno ovirane osebe in parkirnih mest za kolesa.

1.1.3 »Nulta kota izhodiščnega platoja se ne sme dvigniti nad nivo 221,21 mnv oziroma je potrebno zagotoviti tak sistem varovanja proti poplavnim vodam, da se voda, ki se sedaj v primeru poplav razliva po poplavnem območju na delu PE B ne bo razlivala na sosednja zemljišča. (SD OLN 2 predvideva nulte kote večstanovanjskih objektov na nulti koti 223,15 mnv, 222,40 mnv in 221, 80 mnv.

Obrazložitev: SD OLN 2 predvideva nulte kote večstanovanjskih objektov na nulti koti 223,15 mnv, 222,40 mnv in 221, 80 mnv. Medtem, ko so nulte kote obstoječih sosednjih stanovanjskih stavb pod temi nivoji (glej Slika 3, izrez iz gradiva), kar pomeni, da se bo brez ustreznih varovalnih ukrepov poplavna voda, ki se sedaj razliva po poplavnem območju PE B (predvidenem za gradnjo večstanovanskih objektov) razlivala po sosednjih parcelah in sosednjih stanovanjskih stavbah.«



Slika 3. Izrez iz SD OLN 2

55. člen

(Upravljanje z vodami)

(1) Pri načrtovanju prostorskih ureditev in dejavnosti na območju vodnih zemljišč se upošteva:

- da se prostorske ureditve in dejavnosti, ki niso vezane na vodo, umeščajo izven območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna ter v ustreznem odmiku, tako da se na priobalnem zemljišču ohranjata nepozidanost in javna dostopnost;
- da se z ureditvami ne poslabšuje stanje voda in vodni režim oziroma se zagotovijo izravnalni ukrepi;
- da se ohranjajo retenzijske sposobnosti območij in zagotavlja njihova ponovna vzpostavitev, če je to mogoče; kadar je izkazan javni interes, je spreminjanje obsega retenzijskih površin ali vodnega režima možno le ob ustrezni nadomestitvi teh površin in izvedbi izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda;
- da se premostitve voda in gradnje na vodnem ter priobalnem zemljišču načrtujejo tako, da je zagotovljena poplavna varnost ter da se ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim.

(2) Zagotavlja se neškodljiv dostop do vodnega dobra in dopušča se splošno rabo vodnega dobra, razen v primerih, ko je to onemogočeno zaradi objektov, ki jih določa zakon o vodah. Na vodnem ali priobalnem zemljišču ni dopustno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru.

(3) Upravljanje voda: Na poplavnih in erozijskih območjih je potrebno prostorske ureditve in dejavnosti izvajati tako, da ne bodo sprožili naravnih procesov, ki lahko ogrožajo poselitev in druge rabe prostora ter človekove dejavnosti. Redno vzdrževanje vodotokov bo usmerjeno k vzdrževanju vodnega režima ob uporabi sonaravnih ureditev obrežij in vodnih objektov, kot so jezovi, pragovi in drugi objekti, ki se bodo redno obnavljali. V obvodnih krajinah in mokrotnem svetu se varujejo naravna morfologija strug, obrežna vegetacija ter površinski vodni pojavi v celoti. Na vodotokih, v katerih so bili uničeni habitati, se vzpostavijo nadomestni habitati.

2.3 POPLAVNOST OBMOČJA

Na podlagi študije Hidrologija reke Krke s pritoki je bila izdelana Hidravlična presoja poplavne ogroženosti v območju naselja Velike Brusnice za potrebe SD OLN 2, št. 19-21, VGP, Novo mesto, maj 2019 (v nadaljevanju HH elaborat). Rezultati HH elaborata so pokazali, da je območje lokacij »A« in »C« poplavno

Opis stanja:

Območje »A« se nahaja vzdolž desne brežine oz. na poplavnem območju Šumečega potoka.

Hidravlični izračun – obstoječe stanje:

Rezultati izračuna so bili izdelani za primer pretokov Q10, Q100 in Q500. Na območju »A« pride do preplavljanja 10 in več letnih visokih vod. Na osnovi karte poplavne nevarnosti je bila izdelana tudi karta razredov poplavne nevarnosti, ki predstavlja osnovo za umeščanje objektov v prostor, kot jo določa Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v

Prikaz stanja prostora – dopoljen crtež

TOPICS d.o.o., Novo mesto

03/18-SDOLN

prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, Uradni list RS, št. 89/08 (v nadaljevanju: Uredba)

Kot je prikazano na karti razredov poplavne nevarnosti, se del območja urejanja »A« nahaja v območju razreda srednje poplavnosti.



Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.2 Poplavnost območja - izdelava HH elaborata in obrazložitev podano k pripombi 1.1.1.1.

1.1.4 Upošteva se naj 59. člen (Ohranjanje prepoznavnosti) in 60. člen (Varstvo kulturne dediščine) Odloka o občinskem prostorskem načrtu MO Novo mesto.

Upošteva se naj določbe veljavnega Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu Brusnice, po katerem slemena novih objektov ne smejo presegati višine 13 m od kote tal (predlog SD OLN 2 predvideva vertikalne gabarite P+3+m do višina slemena cerkve Povišanja svetega križa v Brusnicah, ki je nepremični kulturni spomenik EŠD 1678).

Obrazložitev: Upoštevati je potrebno zakonodajo. Cerkev Povišanja svetega križa v Brusnicah je nepremični kulturni spomenik EŠD 1678, pomemben za prepoznavnost Brusnic. Zato mu je potrebno zagotoviti prostorsko integriteto, pričevalnost in dominantnost. Prav tako je potrebno ohraniti tudi skladno krajinsko podobo. Z gradnjo novih stavb ob cerkvi v višini slemena cerkve bi se praktično v popolnosti zakrila veduta cerkve z zahodne in vzhodne strani.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: [Glej obrazložitev podano k pripombi 1.1.1.2 in 1.1.1.3.](#)

1. 1. 5 Upošteva naj se naslednje člene veljavne zakonodaje:

1.1.5.1

59. člen (Ohranjanje prepoznavnosti)

- (1) Ohranja se prepoznavnost prostora.
- (2) Območja, pomembna za prepoznavnost prostora, so:
 - historično jedro Novega mesta s Kapitljem,
 - območja nacionalne prepoznavnosti (Otočec in Gorjanci s Podgorjem),
 - značilni vzorci poselitve (strnjena naselja in vinogradniška območja z zidanicami, hrami in vinotoči, obvodni prostor Krke, Težke vode in Temenice z mlini in žagami, osamele kmetije),
 - značilni arhitekturni členi in njihova umeščenost v prostor (cerkve na vrhovih gričev, skupine kozolcev, gradovi),
 - dediščinski objekti ter osamele kmetije (stanovanjski in gospodarski objekti z ohišnicami, s sadovnjaki), mlini, kozolci (predvsem skupine kozolcev), lovske koče in lovske opazovalnice,
 - Gorjanci, suha dolina pod Velikim Cerovcem, njivske krajine na gričevju pri Karteljevem, Ratežu, Malem Slatniku in Petelinjku, Dolžu in Koroški vasi, vinogradniške krajine, njivska in obvodna krajina Krke in Temenice ter Otočec s Strugo,
 - zgradba in simbolni pomeni krajin (Gorjanci s Trdinovim vrhom, Otočec, Trška gora),
 - gozdna območja Gorjancev in Ljubna ter doline Krke z značilnimi naravnimi reliefnimi oblikami (struga reke in njenih pritokov, obvodne ravnice, lehnjakovi pragovi in otoki),
 - ustvarjene reliefne oblike (obdelovalne terase, delane vrtače),
 - kraška območja (vrtache, delane vrtače in erodirana tla do kamninske podlage, obdelovalne terase, drobna parcelna struktura predvsem v Podgorju).
- (3) Območja, pomembna za prepoznavnost prostora, se ohranja, vanje se ne vnaša novih dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi zaradi svojih lastnosti lahko degradirale prvine, zaradi katerih so območja pomembna za prepoznavnost.

Stališče: [Na pripombo se poda pojasnilo.](#)

Obrazložitev: [Glej obrazložitev, podano k pripombi 1.1.1.2.](#)

1.1.5.2.

60. člen (Varstvo kulturne dediščine)

- (1) Zagotavlja se celostno varstvo kulturne dediščine, ustrezna uporaba dediščine v skladu s sodobnimi potrebami in načinom življenja ter ob tem obravnavanje dediščine kot dejavnika vzdržnega prostorskega razvoja, kot razvojnega dejavnika in prostorski potencial.
- (2) Dediščina se varuje glede na tip (arheološka, stavbna profana, stavbna sakralna, memorialna, naselbinska, dediščinska kulturna krajina, ostalo) in glede na status (kulturni spomeniki državnega ali lokalnega pomena in preostala dediščina).
- (3) Varstvo dediščine na večjih območjih dediščine (naselbinska dediščina, kulturna krajina) se zagotavlja v sklopu celovitega varstva dediščine skozi sistem podrobnejšega prostorskega načrtovanja in v sodelovanju z dejavniki, ki s prostorom gospodarijo – kmetijstvo, gozdarstvo, poselitev, infrastruktura in drugi.
- (4) Poleg objektov dediščine se s ciljem ohranitve ali zagotovitve prostorske integritete, pričevalnosti, dominantnosti in možnosti delovanja dediščine varujejo tudi vplivna območja

dediščine, določena iz zgodovinskega, funkcionalnega in vizualnega vidika v prikazu stanja prostora. Pomembnejši in prostorsko izpostavljeni kulturni spomeniki sevarujejo optimalno v njihovem vplivnem območju, kar predpostavlja poleg fizične ohranitve tudi ohranitev skladne krajinske podobe in ohranitev obstoječih funkcionalnih navezav in celovitosti. V vplivnem območju se varuje tudi druga kulturna dediščina, če je vedutno izpostavljena in pomembna za krajinsko sliko širšega območja.

(5) Kulturna dediščina se varuje, ohranja in prezentira na kraju samem.

Območja naselbinske dediščine (Novo mesto, Kandija, Leskovec in Travni Dol), stavbne sakralne dediščine (cerkve, kapele, znamenja), vključno z njihovim ambientalnim okoljem, profane stavbne dediščine (predvsem meščanske stavbe in etnološka dediščina - stare kmečke hiše, domačije, posamične kašče in zidanice, stavbe v jedru Novega mesta, gradovi), memorialne dediščine (predvsem vezane na dogodke med 2. svetovno vojno) in arheološke dediščine (predvsem arheološko najdišče Marof v Novem mestu), se praviloma varujejo »in situ«. V izjemnih primerih, če ni nobene druge možnosti več, se lahko varstvo stavbne dediščine zagotavlja tudi v t.i. muzeju na prostem.

(6) Ohranja se stavbna dediščina na podeželju (stare kmečke hiše, domačije ter posamične kašče, sušilnice, zidanice itd.) ter se jo v večji meri poveže s turističnimi razvojnimi možnostmi, kar velja tudi za grajske stavbe (Hmeljnik, Stari grad, Otočec, Struga, Marof v Srebrničah, dvorec Mostek z Moško bolnico in grad Grm v Novem mestu).

(7) Kulturna dediščina se vključuje v tematske kulturne ali rekreacijske poti, v katere se po možnosti vključujejo tudi objekti in območja memorialne dediščine.

(8) Pri varovanju arheološke dediščine se zagotavlja varovanje najpomembnejših arheoloških najdišč v obliki rezervatov oziroma prostorsko urejenih območij (prezentacija »in situ«). Novi posegi v prostor se arheološkim najdiščem načeloma izogibajo. V robne dele najdišč in v najdišča znotraj poselitvenih območij se lahko posega le, če ni možno najti drugih rešitev in le na osnovi rezultatov arheoloških raziskav.

(9) Na območju stavbne dediščine ali v njihovi bližnji okolici se ne umeščajo in izvajajo dejavnosti s področja obrambe, prav tako se na ta območja ne umeščajo dejavnosti, ki bi predstavljale potencialne cilje napada v primeru oboroženega spopada.

Stališče: [Na pripombo se poda pojasnilo.](#)

Obrazložitev: [Glej obrazložitev podano k pripombi 1.1.1.3.](#)

1.1.5.3

69. člen (Splošni PIP glede dopustne izrabe prostora)

(1) Dopustna izraba prostora je določena za območje posamezne EUP z zahtevano absolutno površino odprtih zelenih ali drugih površin, ki služijo skupni rabi prebivalcev območja EUP in zagotavljajo kvaliteto bivanja ter ne služijo kot prometne površine ali površine, ki služijo uporabi in delovanju objektov.

(2) Zahtevana absolutna površina odprtih zelenih ali drugih površin je kot odstotni delež zahtevane absolutne površine glede na celotno površino EUP določena v podrobnejših PIP za posamezno EUP.

(3) V EUP, kjer odstotni delež zahtevane absolutne površine odprtih zelenih ali drugih površin ni določen, se glede dopustne izrabe prostora upoštevajo normativi, standardi in načela dobre prakse za dejavnosti, ki so predmet prostorske ureditve.

(4) Odstopanje od faktorjev FI in FZ, določenih s tem odlokom, je dopustno, če gre za rekonstrukcijo obstoječih stavb.

Stališče: [Na pripombo se poda pojasnilo.](#)

Obrazložitev: SD OLN 2 spreminja in dopolnjuje podrobnejša določila že sprejetega akta (OLN). V OLN (oz. OPPN) gre za posebne prostorsko izvedbene pogoje, ki podrobneje določajo, dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo splošne pogoje.

1.1.5.4

74.člen

(Splošni PIP o legi objektov)

(1) Pri določanju lege objektov se upoštevajo regulacijske črte, ki določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Regulacijske črte so: - regulacijske linije, ki razmejujejo površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi, - gradbene linije, ki predstavljajo linijo, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljišču ob tej liniji, - gradbene meje, ki določajo linijo, katere novozgrajeni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je odmaknjen od nje v notranjost gradbene parcele, - kjer regulacijske črte niso določene v grafičnem delu OPN, se le-te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju; postavitve stavb mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja ali dela naselja ali ulice.

(2) Pri določanju kote pritličja objektov na meji z javnim prostorom se zagotovi, da se objekt s pritličjem navezuje na koto javnega prostora, tako da je višinska razlika med koto javnega prostora in pritličjem objekta čim manjša.

(3) Odmiki od javnih zemljišč: nove stavbe morajo biti od cestnega telesa javnih cest oddaljene glede na določila tega odloka v zvezi z regulacijskimi črtami in v skladu s cestnoprometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste.

(4) Odmiki od mej sosednjih zemljišč: -stavbe (nad terenom in pod njim) morajo biti, razen v primeru gradnje v nizu, od meje sosednjih gradbenih parcel oddaljene najmanj 4,0 m; -objekti GJl se lahko gradijo do meje sosednjih gradbenih parcel; -na območjih proizvodnih dejavnosti, ki mejijo na območja stanovanj, centralnih dejavnosti in posebnih območij, morajo biti nove stavbe od meje navedenih območij oddaljene najmanj 5,0 m; -odmiki objektov so lahko manjši, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča v vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanim odkom soglaša lastnik sosednjega zemljišča; -odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni v 79. členu tega odloka.

(5) Medsebojni odmiki med objekti: od obstoječih stavb morajo biti nove stavbe oddaljene najmanj toliko, da so zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: SD OLN 2 spreminja in dopolnjuje podrobnejša določila že sprejetega akta (OLN). V OLN (oz. OPPN) gre za posebne prostorsko izvedbene pogoje, ki podrobneje določajo, dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo splošne pogoje.

1.1.5.5

75.člen

(Splošni PIP o gradbenih parcelah)

(1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela, ki se ji določi velikost, lega in oblika. Za gradnjo stavbe na predhodno določeni gradbeni parceli se preveri ustreznost njene velikosti, lege in oblike.

(2) Velikost gradbene parcele se določi tako: -da se na gradbeni parceli opredeli površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne parkirne in manipulacijske površine, površine, namenjene zagotavljanju požarne varnosti, in zelene površine, opredeljene glede na namen gradnje, -da se upošteva s tem odlokom določene faktorje FZ in FI, minimalne odmike od posestnih meja ter splošne PIP o legi objektov, -na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) površin iz prve alineje te točke ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se parkirne, manipulacijske in zelene površine zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.

(3) Lega in oblika gradbene parcele se določi ob upoštevanju PIP o legi objektov, tako da je za predvideno gradnjo možno zagotoviti: -dostop do javne ceste, 51-minimalno zahtevano komunalno opremo, -skladnost z obstoječo kakovostno oz. značilno parcelacijo v EUP, -skladnost z obstoječo reliefno razgibanostjo zemljišča, -mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolice, varnost pri uporabi, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

(4) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da je za vse parcele možno zagotoviti dostop do javne ceste.

(5) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je delitev parcel možna za potrebe gradnje GJL.

(6) Širina gradbene parcele na strani, ki meji na javni prostor, se prilagaja tipični širini v posameznem naselju.

(7) Stavbam, zgrajenim na podlagi veljavnega dovoljenja za graditev objektov, in stavbam, zgrajenim pred letom 1967, ki pridobivajo uporabno dovoljenje, se določi gradbena parcela, ki poleg stavbišča obsega zemljišča, nujna za uporabo stavbe, kot so določena z drugim in tretjim odstavkom tega člena.

(8) V postopkih določanja gradbenih parcel obstoječim stavbam, ki gradbene parcele še nimajo določene, se gradbena parcela glede na namembnost objekta določi v površini, ki omogoča rabo objekta ali stavbe ali sklopa objektov z zunanjimi ureditvami.

Stališče: [Na pripombo se poda pojasnilo.](#)

Obrazložitev: [SD OLN 2 spreminja in dopolnjuje podrobnejša določila že sprejetega akta \(OLN\). V OLN \(oz. OPPN\) gre za posebne prostorsko izvedbene pogoje, ki podrobneje določajo, dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo splošne pogoje.](#)

1.1.5.6

76. člen

(Splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov)

(1) Objekti in prostorske ureditve se ob upoštevanju PIP tega odloka prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremljenosti in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

(2) Objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in usklajeni z osnovnim objektom glede gabaritov, naklonov in oblikovanja streh in fasad ter morajo biti praviloma manjši in nižji od osnovnega objekta. Izjema so EUP, v katerih so posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih ter obstoječi objekti, ki se rekonstruirajo.

(12) Faktor izrabe gradbene parcele (FI) in faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) sta kot pogoja glede velikosti objektov določena v podrobnejših PIP za posamezno PNR. Odstopanje od faktorjev FI in FZ, določenih s tem odlokom, je dopustno, če gre za rekonstrukcijo obstoječih stavb. Kadar FI in FZ nista določena s tem odlokom, se glede izrabe in zazidanosti gradbene parcele upoštevajo normativi, standardi in načela dobre prakse za projektiranje objektov.

(13) Podrobnejši PIP glede oblikovanja objektov so opredeljeni v preglednicah v členih 110-122.

(14) Odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna:

- za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN,
- pri dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena in pomembnejših nestanovanjskih objektih,
- skladno s PIP za PNR in EUP,
- kadar se z različnostjo poudari pomembno drugačen program objekta v prostoru,
- kadar se glede na pomen objekta vzpostavi nova prostorska dominanta,
- kadar se ustvarjajo nove povezave ali odprte površine v prostoru (cestni koridorji, trgi ipd.).

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: SD OLN 2 spreminja in dopolnjuje podrobnejša določila že sprejetega akta (OLN). V OLN (oz. OPPN) gre za posebne prostorsko izvedbene pogoje, ki podrobneje določajo, dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo splošne pogoje.

1.1.5.7

78. člen

(Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin)

(1) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let), in sicer 4,0 m² za igralne površine (opremljeno igrišče) in 3,5 m² za zelene površine.

(2) Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 m.

(3) Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m², najmanjša priporočljiva velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov pa 1000 m². Igrišča za igro otrok morajo biti odmaknjena od prometnic.

(4) Za stanovanjsko stavbo za posebne namene se zagotovi na vsako posteljo najmanj 8 m² zelenih površin.

(5) Če na gradbeni parceli stavbe s šestimi ali več stanovanji ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m² na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m, tako da bo stanovalcem omogočena njihova trajna uporaba.

(6) Normativi iz zgornjih odstavkov se ne uporabljajo, kadar se nova stanovanja (do pet stanovanj) pridobijo z rekonstrukcijo obstoječih stavb na območju naselja in kadar se nova stanovanja pridobivajo na območjih, ki se urejajo z veljavnimi OPPN, navedenimi v 140. členu tega odloka.

(7) Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa kakovostna drevesa, ki imajo pomembno vlogo v prostoru, se odstranjena drevesa praviloma nadomestijo na območju gradbene parcele novega objekta v skladu z njegovo namembnostjo in obsegom zelenih površin na parceli. Pri tem se uporabijo najmanj 10-letne petkrat presajene sadike dreves.

(8) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

(9) Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

(10) S tem členom določene površine odprtih, zelenih ali drugih površin so minimalne. Lahko so tudi večje, če je tako določeno s PIP za PNR ali EUP.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Ob objektih so zagotovljene zelene površine skladno z 78. členom (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin) OPN. Med objektoma N2 in N3 je predvideno igrišče v izmeri 310 m², kjer se zagotovi igrala za igro manjših otrok, del površina pa za počitek stanovalcev. Ostale zelene površine za igro otrok in počitek stanovalcev so zagotovljene zahodno od objekta N4, na površini cca 316 m². Skupna površina zelenih površin zadošča 15 m² zelenih površin / stanovanje, tj. 300 m². Igrišče za igro večjih otrok z žogo se nahaja v oddaljenosti manj kot 300 m. Lokacija se nahaja na šolskem igrišču OŠ Brusnice.

1.1.5.8

78. člen

(Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin)

(1) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let), in sicer 4,0 m² za igralne površine (opremljeno igrišče) in 3,5 m² za zelene površine.

(2) Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 m.

(3) Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m², najmanjša priporočljiva velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov pa 1000 m². Igrišča za igro otrok morajo biti odmaknjena od prometnic.

(4) Za stanovanjsko stavbo za posebne namene se zagotovi na vsako posteljo najmanj 8 m² zelenih površin.

(5) Če na gradbeni parceli stavbe s šestimi ali več stanovanji ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m² na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m, tako da bo stanovalcem omogočena njihova trajna uporaba.

(6) Normativi iz zgornjih odstavkov se ne uporabljajo, kadar se nova stanovanja (do pet stanovanj) pridobijo z rekonstrukcijo obstoječih stavb na območju naselja in kadar se nova stanovanja pridobivajo na območjih, ki se urejajo z veljavnimi OPPN, navedenimi v 140. členu tega odloka.

(7) Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa kakovostna drevesa, ki imajo pomembno vlogo v prostoru, se odstranjena drevesa praviloma nadomestijo na območju gradbene parcele novega objekta v skladu z njegovo namembnostjo in obsegom zelenih površin na parceli. Pri tem se uporabijo najmanj 10-letne petkrat presajene sadike dreves.

(8) Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

(9) Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

(10) S tem členom določene površine odprtih, zelenih ali drugih površin so minimalne. Lahko so tudi večje, če je tako določeno s PIP za PNR ali EUP.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

1.1.5.9

83. člen

(Splošni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

- (1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.
- (2) Pri večstanovanjskih stavbah je treba čim več PM zagotavljati v kletih stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.
- (3) Pod obstoječimi PM je dopustna gradnja podzemnih garaž. Število javnih PM, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.
- (4) PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 5 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po splošnih PIP tega odloka o zasaditvah in urejanju javnih odprtih površin.
- (5) Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj.
- (6) PM, garaže in njihovi pomožni objekti morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekaajo, je treba odstraniti na neškodljiv način. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti možnost prezračevanja.
- (7) PM in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, za avtobuse in za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih naseljih niso dopustna. Zgraditi jih je možno na območju prometnih površin in območju proizvodnih dejavnosti.
- (8) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti nad seboj dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali pa morajo imeti na terenu streho garaže urejeno kot javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.
- (9) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.
- (10) Na vseh javnih parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.
- (11) Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti 5 % PM za funkcionalno ovirane osebe. V primeru, da je PM v objektu manj kot 20, je treba zagotoviti 1 PM za funkcionalno ovirane osebe.
- (12) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju PM večstanovanjskih stavb zagotavlja na vsako deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.
- (13) Na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb in stavb, namenjenih javni rabi, je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM iz prve točke tega odloka, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.
- (14) Stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljena parkirna mesta za zaposlene in obiskovalce.
- (15) Če posebni predpis ne določa drugače, se glede na namembnosti objektov ali dejavnosti pri izračunu PM upošteva naslednje minimalno število PM:

Preglednica 3: Število zahtevanih PM po vrstah objektov

Vrste objektov	Število PM
1. STAVBE	
11100 Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
11210 Dvostanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/ stanovanje dodatno 10% na terenu za obiskovalce
11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	1PM/stanovanje od tega 10% na terenu za obiskovalce
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (dijaški, mladinski domovi ipd.)	1PM/12 postelj
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (študentski domovi, internati)	1PM/4 postelje
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, varna hiša)	1PM/7 postelj
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (za socialno ogrožene osebe; za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje)	1PM/3 stanovanje
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1PM/3 sobe
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1PM/10 sob
12201 Stavbe javne uprave	1PM/30 m ²
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1PM/30 m ²
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1PM/30 m ²
12301 Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m ²)	1PM/50 m ² ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1PM/80 m ² ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1PM/35 m ²
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m ²)	1PM/30 m ²
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1PM/40 m ²
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ipd.)	1PM/30 m ² ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri)	1PM/30 m ²
12303 Bencinski servisi	1PM/30 m ² prodajnih površin ne manj kot 3PM
12410 Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij: stavbe	1PM/50 m ² * od teh najmanj 30% za avtobuse

in terminali na železniških in avtobusnih postajah ter z njimi povezane stavbe	*število PM upošteva tudi značaj objekta in dostop do javnega prometa
12510 Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1PM/30 m ² površine ne manj kot 2PM
12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1PM/50 m ² površine
12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6PM/popravilno mesto
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1PM/150 m ² površine

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Rešitve podane v SD OLN 2, so skladne s 83. členom OPN, saj zagotavljajo zadostno število parkirnih mest. Zagotovljenih je več kot 40 PP, kar je vsaj 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto (predvidenih 20 stanovanj). Vsa parkirna mesta so zagotovljena na terenu. Parkirna mesta so ozelenjena (1 drevo na 5 PP) in omogočajo tudi ustrezno število mest za gibalno ovirane osebe.

1.2 Alojz Kobe (ustno)

1.2.1 Kakšno je predvideno število stanovanj v posameznem bloku?

Stališče: Na vprašanje se poda pojasnilo.

Obrazložitev: V objektih N3 in N4 je predvidenih okoli 20 stanovanj.

1.2.2. Predlog, da se upoštevajo 55. člen, 3. odstavek 59. člena, 4. odstavek 60. člena, 69. člen, 78. člen, 83. člen in 8. poglavje 110. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Pojasnilo je podano v obrazložitvah k pripombam pod poglavjem 1.1 (od 1.1.1.1 – 1.1.1.9).

1.2.3. Zemljišče je uvrščeno med površine podeželskega naselja, kjer za vse občane Mestne občine Novo mesto veljajo pogoji, da se lahko zida maksimalno klet, pritličje in mansarda, s spremembo pa je predlagano, da naj bi se zidalo petnadstropne stavbe.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena in 1.3 Nove rešitve ureditvenega območja ob upoštevanju stališč in HH elaborata.

Rešitve načrtovane v SD OLN 2 upoštevajo določila 110. člena (Podrobnejši PIP za območja stanovanj) OPN. Določila za izrabo prostora, za predmetno območje (SD OLN 2 – lokacija »A«), se upoštevajo za PNR SSV (110. člen OPN).

- 1.2.4 Zemljišče je v poplavnem območju in predlog je, da naj bi se to reševalo na način, da se stavbe dvigne za 1 meter, vendar na ta način bo zalivalo sosednje stavbe v bližini, ki so pod to koto, to pomeni, da v nobenem primeru ne bi smeli dvigovati tega poplavnega območja; v konkretnem primeru je potrebno upoštevati, da se to gradi v neposredni bližini kulturnega spomenika in še ni bilo pridobljeno kulturno soglasje.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Splošna obrazložitev - glej uvodno poglavje 1.2 Poplavnost območja - izdelava HH elaborata.

V gradivu dopolnjenega osnutka SD OLN 2 so bile priložene smernice, vključno s smernicami Ministrstva za kulturo, Direkcije RS za vode kot tudi vse ostale. Dopolnjen osnutek SD OLN 2, ki je bil javno razgrnjen, je izdelan skladno s smernicami posameznih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju NUP). Mnenja oz. soglasja Ministrstva za kulturo bo pridobljeno v fazi predloga SD OLN 2. Predlog SD OLN 2 se izdela po potrditvi oz. podpisu stališč do pripomb in se kot usklajen predlog potrdi na Seji OS MONM.

- 1.2.5 Poziva, da se upošteva zakonodaja za vse občane enako in ne, da se prilagaja uredbo konkretno za eno osebo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Investitor je podal pobudo na MONM z namenom izdelave sprememb in dopolnitev OLN Brusnice. Občina je z objavo Sklepa (Dolenjski uradni list, uradno glasilo MONM, št. 12/18) pričela s postopkom SD OLN 2. MONM kot pripravljavec gradiva še posebej skrbi, da sta vsebina in postopek dokumenta, v vseh fazah do sprejetja, skladna z veljavno prostorsko Zakonodajo. Enako bi veljalo za vse pobudnike.

- 1.2.6 Zemljišče ne izpolnjuje kriterija pozidanosti, premalo je parkirišč, ne izpolnjuje kriterija višine – je za 2 etaži previsoka, ne izpolnjuje kriterija vplivov na obstoječ kulturni spomenik in postavlja v nevarnost obstoječe stavbe, ker se bo voda, ki poplavlja to zemljišče, razlivala na sosednje stavbe.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Rešitev, ki je bila predstavljena v dopolnjenem osnutku, se je na podlagi novih izhodiščnih kot platojev, podanih v dopolnjenem in potrjenem HH elaboratu, ter ob upoštevanju še drugih prostorskih omejitev, izboljšala v smislu višine objektov. Tako so v novih rešitvah načrtovani nižji objekti za eno etažo, in sicer P+2+M. Število parkirnih mest (predvidenih več kot 40) izpolnjuje kriterije iz 83. člena OPN (1,5 PP / stanovanje -20 stanovanj).

Kriterij pozidanosti in etažnost se upoštevata glede na določila PIP za SSv. Odstopanja od PNR določene z OPN, v tem primeru iz SK v SS, so dopustna glede na peto (5) točko 68. člena, kjer je opredeljeno, da so na območjih veljavnih OPPN v grafičnih prikazih OPN prikazane rabe, ki so okvirne (informativne) in so prikazane kot prevladujoče PNR. Glede na prej navedeno, za načrtovanje večstanovanjskih objektov na predmetni lokaciji, veljajo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP) za PNR SSv.

Glede varstva kulturne dediščine so v 33. členu (varovanje kulturne dediščine) odloka (čistopis NUPB) posebej definirana določila, ki so opredeljena v smernicah MK. Po potrditvi stališč do pripomb bo potrebno v fazi predloga SD OLN 2 na vse rešitve pridobiti tudi pozitivno mnenje MK.

Glede poplavnosti pa je bil za predmetno in širše območje izdelana Hidravlična presoja poplavne ogroženosti v območju naselja Velike Brusnice za potrebe SD OLN 2, št. 19-21; v nadaljevanju HH elaborat) na podlagi podatkov, pridobljenih s študijo: Hidrologija reke Krke. S HH elaboratom se je izkazalo, da je območje pobude »A« (večstanovanjske stavbe) delno poplavljeno (srednji razred poplavne nevarnosti).

Po javni razgrnitvi je bil HH elaborat dopolnjen v skladu z ugotovitvami Recenzijskega poročila – 2. mnenje, št. 31-S/19, recenzenta iS Projekt d.o.o., mag. Sonja Šiško Novak, Ljubljana, junij 2020, nanj pa je pridobljeno pozitivno mnenje DRSV, Novo mesto z dne 27. 10. 2020. Rešitve (ukrepi) v HH elaboratu bodo upoštevane v predlogu in ne poslabšujejo stanje na sosednjih zemljiščih, kar je bilo dokazano in potrjeno v HH elaborati, potrjeno s strani revidenta in DRSV.

1.3 Uroš Lubej

1.3.1 Predlog praktično dovoljuje gradnjo blokov, se pravi P+3+mansarda, kar je precej visok objekt, ki ne sodi na to območje.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Rešitev, ki je bila predstavljena v dopolnjenem osnutku (višina objektov P+3+M), se je na podlagi novih izhodiščnih kot platojev, podanih v dopolnjenem in potrjenem HH elaboratu, ter ob upoštevanju še drugih prostorskih omejitev, izboljšala v smislu višine objektov. Tako so v novih rešitvah načrtovani nižji objekti za eno etažo, in sicer P+2+M.

V strateškem delu, 48. členu (koncept razvoja naselja Velike Brusnice) OPN je opredeljeno, da so Velike Brusnice naselje, ki je preraslo okvire prvotne srednje velike gručaste vasi z nekaj pomembnimi javnimi programi (župnijska cerkev, šola, pokopališče, gasilski dom), kar naselju, ki je sedež krajevne skupnosti, daje vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja. V izvedbenem delu 124. člena OPN je s posebnimi PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Velike Brusnice določeno, da za območje VBR/1-OPPN velja Občinski lokacijski načrt Brusnice. OLN je bil izdelan 2006, njegove spremembe pa v letu 2013. V veljavnem OLN je na predmetni lokaciji, med Cerkvijo in Šumečim potokom (območje A v SD OLN 2) načrtovana bivalna gradbena enota za posebne družbene skupine (DS), v kateri so predvidene tri stavbe, in sicer dom za starejše osebe in dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Gre za tlorisno večje objekte, z etažnostjo P+1+M. Predmetna vsebina ni vsebina, ki bi po OPN ustrezala SK – površinam podeželskega naselja, z obrazložitvijo, da so Brusnice lokalno središče (glej uvodno obrazložitev 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena) in da je z OPN v OLN določena pretežna namenska raba (glej obrazložitev k pripombi 1.1.1.4), je skladno z veljavnim OLN na tej lokaciji dopustna gradnja večstanovanjskih stavb, kjer veljajo posebna določila PIP za Ssv.

Načrtovani objekti predstavljajo morfološki prehod med cerkvijo večjega merila in posamično stanovanjsko gradnjo manjšega merila, hkrati pa so do cerkve v podrejenem položaju.

1.3.2 Zelo problematično, da se bodo gradili bloki zraven cerkve;

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Načrtovani objekti predstavljajo morfološki prehod med cerkvijo večjega merila in posamično stanovanjsko gradnjo manjšega merila, hkrati pa so do cerkve v podrejenem položaju. Zavod za varstvo kulturne dediščine ne nasprotuje umeščanju predlaganih objektov, pri umeščanju in oblikovanju objektov so upoštevane vse njihove usmeritve, ki so kot določila opredeljene v 33. členu (varstvo kulturne dediščine).

- 1.3.3 Predlaga, da se predvidi otroško igrišče ter nekaj stojal za kolesa, če bo parking, ki pa je tudi ponesrečeno postavljen;

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Otroško igrišče je predvideno na zeleni površini med stavbama N2 in N3. Parkirna mesta so nekoliko preurejena glede na dopolnjeni osnutek in zadostijo pogojem 83. člena. Na lokaciji so predvidena tudi stojala za kolesa.

- 1.3.4 Predlaga, da se svetnikom posreduje spomeniške usmeritve; vprašanje, kakšen je razlog, da ni več oskrbovanih stanovanj,

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Smernice Ministrstva za kulturo za področje varstva kulturne dediščine, št. 35012-157/2018/5, z dne 13.8.2018, so bile izdane v fazi osnutka in so sestavni del prilog dopolnjenega osnutka ter naslednjih faz. Pred sprejetjem prostorskega akta je treba pridobiti mnenje Ministrstva, s katerim se ugotovi sprejemljivost predlaganih rešitev z vidika varstva kulturne dediščine. Trenutna investicijska namera lastnika zemljišč je gradnja večstanovanjskih objektov in župnišča.

2 PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE, PROSTOR, KOMUNALO IN PROMET

2.1 Tomaž Levičar

2.1.1 Vertikalni gabarit P+3+M je tuj temu okolju in temu nasprotuje.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Rešitev, ki je bila predstavljena v dopolnjenem osnutku (višina objektov P+3+M), se je na podlagi novih izhodiščnih kot platojev, podanih v dopolnjenem in potrjenem HH elaboratu, ter ob upoštevanju še drugih prostorskih omejitev, izboljšala v smislu višine objektov. Tako so v novih rešitvah načrtovani nižji objekti za eno etažo, in sicer P+2+M.

V strateškem delu, 48. členu (koncept razvoja naselja Velike Brusnice) OPN je opredeljeno, da so Velike Brusnice naselje, ki je preraslo okvire prvotne srednje velike gručaste vasi z nekaj pomembnimi javnimi programi (župnijska cerkev, šola, pokopališče, gasilski dom), kar naselju, ki je sedež krajevne skupnosti, daje vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja. V izvedbenem delu 124. člena OPN je s posebnimi PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Velike Brusnice določeno, da za območje VBR/1-OPPN velja Občinski lokacijski načrt Brusnice. OLN je bil izdelan 2006, njegove spremembe pa v letu 2013. V veljavnem OLN je na predmetni lokaciji, med Cerkvijo in Šumečim potokom (območje A v SD OLN 2) načrtovana bivalna gradbena enota za posebne družbene skupine (DS), v kateri so predvidene tri stavbe, in sicer dom za starejše osebe in dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Gre za tlorisno večje objekte, z etažnostjo P+1+M. Predmetna vsebina ni vsebina, ki bi po OPN ustrezala SK – površinam podeželskega naselja, z obrazložitvijo, da so Brusnice lokalno središče (glej uvodno obrazložitev 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena) in da je z OPN v OLN določena pretežna namenska raba (glej obrazložitev k pripombi 1.1.1.4), je skladno z veljavnim OLN na tej lokaciji dopustna gradnja večstanovanjskih stavb, kjer veljajo posebna določila PIP za Ssv.

Načrtovani objekti predstavljajo morfološki prehod med cerkvijo večjega merila in posamično stanovanjsko gradnjo manjšega merila, hkrati pa so do cerkve v podrejenem položaju.

2.1.2 Ali so parkirna mesta ozelenjena?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Parkirna mesta so enakomerno ozelenjena (1 drevo na 5 PM) in umeščena vzdolž parcele, na severni strani je organiziran ekološki otok, na jugu pa obračališče.

2.1.3 Kako je z zunanji otroškimi in športnimi igrišči, ali so predvidena?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Ob objektih so zagotovljene zelene površine skladno z 78. členom (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin) OPN. Med objektoma N2 in N3 je predvideno igrišče v izmeri 310 m², kjer se zagotovi igrala za igro manjših otrok, del površina pa za počitek stanovalcev. Ostale zelene površine za igro otrok in počitek stanovalcev so zagotovljene zahodno od objekta N4, na površini cca 316 m². Skupna površina zelenih površin zadošča 15 m² zelenih površin / stanovanje, tj. 300 m². Igrišče za igro večjih otrok z žogo se nahaja v oddaljenosti manj kot 300 m. Lokacija se nahaja na šolskem igrišču OŠ Brusnice.

2.2 Srečko Vovko

2.2.1 V Velikih Brusnicah so težave s parkirišči že sedaj, saj jih primanjkuje.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: SD OLN 2 ne rešuje problem pomanjkanja parkirišč za celotno naselje. V sklopu ureditev SD OLN 2 oz. na ureditvenem območju »A« je zagotovljenih zadostno število parkirišč skladno s 83. členu OPN. Zagotovljenih je več kot 40 PP, kar je vsaj 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto (predvidenih 20 stanovanj).

2.2.2 Take stavbe so za to okolje prevelike, zato predloga ne podpira.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Rešitev, ki je bila predstavljena v dopolnjenem osnutku (višina objektov P+3+M), se je na podlagi novih izhodiščnih kot platojev, podanih v dopolnjenem in potrjenem HH elaboratu, ter ob upoštevanju še drugih prostorskih omejitev, izboljšala v smislu višine objektov. Tako so v novih rešitvah načrtovani nižji objekti za eno etažo, in sicer P+2+M. Načrtovani objekti predstavljajo morfološki prehod med cerkvijo večjega merila in posamično stanovanjsko gradnjo manjšega merila, hkrati pa so do cerkve v podrejenem položaju.

V strateškem delu, 48. členu (koncept razvoja naselja Velike Brusnice) OPN je opredeljeno, da so Velike Brusnice naselje, ki je preraslo okvire prvotne srednje velike gručaste vasi z nekaj pomembnimi javnimi programi (župnijska cerkev, šola, pokopališče, gasilski dom), kar naselju, ki je sedež krajevne skupnosti, daje vlogo vodilnega naselja v tem delu Podgorja. V izvedbenem delu 124. člena OPN je s posebnimi PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Velike Brusnice določeno, da za območje VBR/1-OPPN velja Občinski lokacijski načrt Brusnice. OLN je bil izdelan 2006, njegove spremembe pa v letu 2013. V veljavnem OLN je na predmetni lokaciji, med Cerkvijo in Šumečim potokom (območje A v SD OLN 2) načrtovana bivalna gradbena enota za posebne družbene skupine (DS), v kateri so predvidene tri stavbe, in sicer dom za starejše osebe in dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Gre za tlorisno večje objekte, z etažnostjo P+1+M. Predmetna vsebina ni vsebina, ki bi po OPN ustrezala SK – površinam podeželskega naselja, z obrazložitvijo, da so Brusnice lokalno središče (glej uvodno obrazložitev 1.1 Brusnice – vodilno naselje lokalnega pomena) in da je z OPN v OLN določena pretežna namenska raba (glej obrazložitev k pripombi 1.1.1.4), je skladno z

veljavnim OLN na tej lokaciji dopustna gradnja večstanovanjskih stavb, kjer veljajo posebna določila PIP za Ssv.

2.3 Alenka Muhič

2.3.1 Edini uvoz je s S ceste za celotno območje novo predvidenih večstanovanjskih objektov; ali je kakšna povezava na spodnji priključek, za cerkvijo?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Dostop na območje je predviden s severne strani, z javne poti JP 795861. Promet ni organiziran krožno, na južni strani je predvideno obračališče. Povezave na spodnji priključek, za cerkvijo, ni.

2.3.2 Gradbeno dovoljenje za parkirišče je bilo izdano v sklopu prizidka k tej cerkvi, izvedeno je bilo v makadamski obliki; ali je pridobljeno uporabno dovoljenje?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Pripomba ni predmet SD OLN 2.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PRISPELI PO E-POŠTI

3.1

3.1.1 V odloku naj se 13. člen (pogoji in usmeritve za novogradnje) in 16.a člen dopolnita pri določenih vertikalnega gabarita, in sicer naj se dopusti tudi možnost izvedbe kleti pri čemer naj bo kletna etaža lahko tudi večja od tlorisnega gabarita pritličja in od tlorisnega gabarita cerkve (npr., da kletna etaža poveže stavbi N2 in N3), znotraj površine za gradnjo stavb. Izven površine za gradnjo stavb pa le s soglasjem sosedu.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Območje je poplavno ogroženo (razred majhne in srednje nevarnosti). Za izboljšanje poplavne varnosti so določeni varovalni ukrepi, ki predvidevajo dvig terena na območju načrtovanih objektov z utrjenim zemeljskim nasipom na koto, da ga stoletna voda Q100 ne preplavi. Iz tega sledi, da izvedba kleti ni dopustna.

3.1.2 V 13. in 16.a členu se za objekte N2, N3 in N4 dopušča sestavljena streha (simetrična dvokapnica kombinirana z ravno streho), to naj se uskladi tudi v 33. členu (peta alineja petega odstavka), kjer piše samo o simetrični dvokapnici. Doda naj se tudi, da se kritina ravne strehe določi glede na tehnologijo, v temnejši barvi, usklajeni z barvo osnovne strehe. Na osnovni strehi naj se poleg opečne dopusti tudi možnost druge kritine v temnejši barvi (kot npr. pločevinasta kritina, opečna, rjava, siva).

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: 33. člen odloka (varovanje kulturne dediščine) se uskladi s 13. in 16.a členom, tako da se pri oblikovanju strehe, ob pogoju simetrične dvokapne strehe doda tudi možnost kombinacije z ravno streho. Na osnovni strehi se poleg opečne dopusti tudi v druga vrsta kritine v temnejši barvi (npr. pločevinasta kritina). Kritina ravne strehe se določi glede na tehnologijo.

3.1.3 V 16.a člen naj se za območje »A« - enota večstanovanjskih stavb posebej opredeli faktor zazidanosti (FZ) in faktor izrabe (FI), in sicer kot to OPN določa za SSv: FZ do 0,5 in FI do 2,0). V 12. členu (opredelitev pojmov) je namreč napisano, da se FZ določi na podlagi določil OPN MONM glede na podrobno namensko rabo, ki je v tem delu še vedno SKs. Na tej lokaciji je že v veljavnem OLN predvidena večstanovanjska gradnja.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V odlok SD OLN 2 se zaradi, nepotrebnih nejasnosti pri zagotavljanju skladnosti, posebej opredeli, da se pri načrtovanju objektov in ostalih ureditev upoštevajo določila podrobnejših PIP za SSv. Dodatna obrazložitev glede upoštevanja podrobnejših PIP je podana k pobudi 1.1.1.4.

3.1.4 Ker obstaja možnost, da bo v objektu N2 župnišče, predlagamo, da se v 13. in 16.a členu N2 opredeli tudi kot 11302 - Stanovanjska stavba za druge posebne družbene skupine (le župnišče).

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V odloku SD OLN 2 se za objekt N2 dopusti možnost gradnje stanovanjske stavbe ali stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine za potrebe župnišča. V primeru, da gre za stavbo za druge posebne družbene skupine, se v objektu lahko organizira stanovanje za župnika in prostori za izobraževanje. Dejavnost župnišča je na lokaciji smiselna, saj se objekt N2 nahaja v bližini cerkve.

Stališča do pripomb in predlogov pripravila:
Topos, d.o.o.
Urad za prostor in razvoj


mag. Gregor Macedoni
župan



