OBČINA JESENICE
OBČINSKI SVET
Odbor za urejanje prostora,
varstvo okolja ter gospodarjenje
s stavbnimi zemljišči

Številka: 032-05/2009
Datum: 16.04.2009

SKRAJŠAN ZAPIS
24. REDNE SEJE ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA, VARSTVO OKOLJA TER GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI,
KI JE BILA V SREDO, 15.04.2009 OB 16.00 URI
V SEJNI SOBI OBČINE JESENICE

PRISOTNI ČLANI ODBORA:
Boris SMOLEJ – predsednik, Andrej ČERNE, Jernej UDIR, Vera PINTAR, Sajid SALIHOVIČ, Peter MIRC, mag Ivo ŠČAVNIČAR, Vinko LAVTIŽAR, Valentin MARKEŽ in Vera PINTAR.

OSTALI PRISOTNI: Boris BREGANT – podžupan občine Jesenice, Slavka BRELIH – direktorica občinske uprave, mag. Valentina GORIŠEK – vodja Oddelka za okolje in prostor, Andraž TOLAR – Oddelek za okolje in prostor, Alenka MARKUN – Marbo, Damjan JENSTERLE – Atelje Prizma, Irena STRUPEH in Maja VIDOVIČ – Kaliopa, Lidija ŽAGAR in Tanja PŠAJT – Gradis Celje, Gašper MEDVEŠEK – Arhitekturni biro plan B ter mag. Božena RONNER – svetovalka župana za Občinski svet.

Ker predlogov za spremembo dnevnega reda ni bilo, je predsednik predlagal v sprejem naslednji

DNEVNI RED:

1. Pregled sklepov in potrditev skrajšanega zapisa 23. redne seje Odbora z dne 18.03.2009.
2. Predlog dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Jesenice – PRVA OBRAVNAVA (v postopku javne razgrnitve).
3. Predlog spremembe Načrta razvojnih programov za obdobje 2009 – 2012.
4. Predstavitev projekta gradnje stanovanj na Hrenovici (predstavitev investitorja Gradisa Celje).
5. Vprašanja in pobude

GLASOVANJE: PRISOTNI – 7
ZA – 7

Dnevni red je bil sprejet.

TOČKA 1:
PREGLED SKLEPOV IN POTRDITEV SKRAJŠANEGA ZAPISA 23. REDNE SEJE ODBORA Z DNE 18.3.2009.

Jernej Udir je povedal, da je na prejšnji seji Odbora pri razpravi o elektromagnetnem sevanju povedal, da 100 voltov na meter pada magnetno polje, ter da je od voltaže odvisen vpliv sevanja na živ organizem.

Drugih pripomb na zapisnik ni bilo, zato je predsednik predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:
Potrdi se realizacija sklepov in besedilo skrajšanega zapisa 23. redne seje Odbora za urejanje prostora, varstvo okolja ter gospodarjenje s stavbnimi zemljišči z dne 18.03.2009, z upoštevanjem pripombe Jerneja Udirja.

GLASOVANJE: PRISOTNIH – 7
ZA – 7

Sklep je bil sprejet.

TOČKA 2:
PREDLOG DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE JESENICE – PRVA OBRAVNAVA (V POSTOPKU JAVNE RAZGRNITVE).

Uvodno obrazložitev sta podala **mag. Valentina Gorišek** in **Andraž Tolar**, ki je v nadaljevanju podrobno predstavil strateški in izvedbeni del dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Jesenice.

V razpravi so sodelovali: Boris Smolej, mag. Ivo Ščavničar, Andraž Tolar, mag. Valentina Gorišek, Peter Mirc, Boris Bregant, Damjan Jensterle, Jernej Udir in Andrej Černe.

Boris Smolej je postavil vprašanje, kdaj bo gradivo pripravljeno v taki obliki, da bodo iz njega razvidne predlagane spremembe po posameznih območjih.

Mag. Valentina Gorišek je povedala, da so v enem gradivu že zbrane vse pobude, ki pa jih je do sedaj 490. Vse te pobude so že obdelane in za vsako konkretno pobudo lahko člani Odbora tudi postavijo vprašanje. Bodo pa v predstavitvi izvedbenega dela predstavljene vse bistvene spremembe, ki se razlikujejo od obstoječe ureditve.

Mag. Ivo Ščavničar je povedal, da je gradivo zelo izčrpno pripravljeno, vendar se mu zdi, da osrednji del mesta ob reki Savi ne daje dovolj poudarka oz. ne rezervira prostora, ki bi bil namenjen sprehajalnim potem ali prosto dostopnim površinam ob Savi. Zanima ga, kje so razlogi, da se v osrednjem delu ne dovoljuje prostega dostopa do obrežja reke Save? Zdi pa se mu tudi, da so v zvezi s tem prostorskim aktom nastali zelo veliki finančni stroški.

Andraž Tolar je odgovoril, da je na SZ strani res več zelenih površin ob reki Savi, ker se je v preteklosti na tem delu odvijalo veliko aktivnosti glede Karavanškega predora in spremljajočih dejavnosti, kar je posledično tudi pomenilo, da je bilo veliko teh površin v lasti Občine Jesenice. Na območju Podmežakle pa struga reke Save poteka

po kanalu in je težko dostopna, zato je brežine težko urejati. Po drugi strani pa je problematična tudi lastniška struktura, saj je težko urejati zelene površine ob reki na privatnih vrtovih. Že sam Zakon o vodah pa prepoveduje posege v 15 metrski pas reke, tako da so te površine že po zakonu varovane in se jih ne sme obdelovati.

Glede stroškov pa je bil v skladu z Zakonom o javnih naročilih objavljen razpis, na katerem je bil nato izbran finančno najugodnejši izvajalec. Se je pa državo tudi že opozorilo, da so vsa okoljska poročila, revizije okoljskih poročil ipd. v tem postopku nesmiselna, predstavljajo pa ravno tako del celotnih stroškov.

Mag. Valentina Gorišek je še pojasnila, da je po finančni strukturi v primerjavi z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti, ki so nižji izvedbeni akti, OPN daleč najcenejši prostorski akt.

Peter Mirc je povedal, da se je sam predhodno posvetoval z direktorji gospodarskih subjektov, ki bodo vlagali sredstva na območju občine. Glede na trenutno situacijo oni pripomb niso imeli in tudi sam bo predlagani OPN podprl. Daje pa pripombo na območje Fiproma, kajti v severnem delu tega območja bi bilo smiselno narediti kakšno promenado, zato je potrebno dobro razmisliti, ali v ta del res spada tudi proizvodnja. Povedal pa je še, da je gradivo kvalitetno pripravljeno in ga bo sam tudi podprl. Glede stroškov pa velja poudariti, da poleg finančne nagrade pripravljavci gradiva nosijo tudi obveznosti, kajti če strokovne službe zagotovijo, da je gradivo dobro pripravljeno, potem oni nosijo odgovornost za ta zagotovila.

Predlaga, da ko se bo odločalo o konkretnih projektih za posamezno območje, da se pred pripravo dokumentov razpiše okrogla miza o določenih večjih projektih ter se poskuša pridobiti interes za javno zasebno partnerstvo. Ker kulturni spomeniki velikokrat ovirajo pridobitev raznih dovoljenj, pa ga še zanima, ali so res vsi ti spomeniki še smiselni kot kulturni spomeniki. Opravi naj se neka analiza in naj se vse spomenike, ki niso več v funkciji kulturnega spomenika, izloči iz območja, ki je pod zaščito.

Boris Bregant je pojasnil, da se okoli proizvodnega dela na območju Fiprom že ves čas vrtijo razprave. Kako hitro se bo mestno središče preselilo na to območje je namreč po eni strani vprašanje finančnih sredstev, po drugi strani pa vprašanje tistih, ki bodo to mestno središče zapolnili. Osebno meni, da bo v naslednjih 15-ih ali 20-ih letih težko izvesti selitev mestnega središča na to območje. Če pa se bo mestno središče z vsemi mesto tvornimi dejavnostmi naglo širilo, potem je vmesno razmišljanje, ali v prihodnje ta del nameniti drugim dejavnostim. Približno ena tretjina prostora je že namenjena javnim mesto tvornim dejavnostim, za dve tretjini pa preprosto ni bilo predlogov. Po drugi strani pa je sedaj na tem območju okoli 130 zaposlenih, načrtovano pa je okoli 300 zaposlitev.

Peter Mirc je povedal, da se strinja s tem, da gre za težko odločitev, vendar pa bo po drugi strani, ko se govori o vlaganju v zabaviščno trgovinski del, morda ravno proizvodnja ovira za interes vlagateljev. Ta prostorski dokument se sprejema ob zelo nepravem času, kajti v trenutni situaciji nihče nimam idej, kam vlagati. Sam se tri direktorje močnih gospodarskih družb prosil, naj sporočijo svoje pripombe, pa je bila edina pripomba ta, da nimajo pripomb, ker zaradi recesije tudi nimajo idej kaj delati na tem prostoru.

Damjan Jensterle je povedal, da ge je pri pripravi dokumenta najbolj presenetilo, da nihče od nosilcev urejanja prostora ne pozna sprejete Strategije razvoja občine

Jesenice. Vsa prizadevanja, da se občina bolj usmeri v razvoj turizma, so padla v vodo, ker nihče od nosilcev urejanja prostora o tem ne ve popolnoma nič.

Javna razprava o OPN-ju je bila izvedena in nanjo se je končno odzvala tudi javnost, ki je povedala svoje pripombe in predloge.

Jernej Udir je postavil vprašanje, ali je na Potokih mogoča samo individualna gradnja, ali je to območje načrtovano tudi za druge dejavnosti, kajti na tem delu je že sedaj velika koncentracija ljudi, v prihodnje pa bo verjetno še večja. Predlaga pa tudi, da se v šestem odstavku 24. člena, ki govori o prednostnem obnavljanju vodovodov, navedejo tudi Potoki, saj je to območje glede vodo oskrbe zelo pereče.

Andraž Tolar je odgovoril, da je območje na Potokih namenjeno samo za stanovanjsko gradnjo in za kmetije. Dana pa je bila tudi pobuda, da bi se na Potokih vsa zemljišča južno ob cesti do avtobusnega postajališča smela pozidati, vendar se je potem z nosilci urejanja prostora uspelo izbojevati le za eno parcelo.

Andrej Černe je postavil vprašanje, ali se razmerje med delovnimi mesti in gradnjo stanovanj zaradi trenutnih spremembe pri delovnih mestih postavlja v kakšen drugačen položaj, glede na to, da se na Jesenicah trenutno gradi veliko stanovanj oz. ali bodo te spremembe imele kakšen pritisk na načrtovane investicije.

Andraž Tolar je odgovoril, da je na Jesenicah precej območij, za katere že veljajo sprejeti zazidalni načrti in so namenjena stanovanjski gradnji. Po drugi strani pa je še dovolj površin tudi za proizvodnjo oz. poslovno dejavnost, ker je velik del Poslovne cone še nepozidane, nepozidan pa je tudi še del Plavškega travnika.

Boris Smolej je povedal, da je trenutno trend pri postavljanju ograj vsaj dva metra in ne več 1,5 metra, kot je to navedeno v 20. odstavku 58. člena. Predlaga, da se ta višina poveča na 2 metra, kajti tudi zavarovalnice ne zavarujejo proti kraji, če je višina ograje nižja od dveh metrov.

Andraž Tolar je pojasnil, da 20. odstavek 58. člena govori o enostavnih objektih, za katere velja državna uredba o vrstah objektov, ki določa, da je ograja kot enostavni objekt lahko visoka do 1,5 metra, za višje ograje pa je potrebno pridobiti ustrezno gradbeno dovoljenje.

Damjan Jensterle je povedal, da se višina ograj lahko poveča do 2 metrov, vendar je potrebno tudi navesti, da je to dovoljeno v primerih, ko se z višino ograje ne posega v varnost cestnega prometa.

Boris Smolej je postavil vprašanje, ali so v predlaganem prostorskem aktu definirani tudi kmetijski objekti, kozolci, čebelnjaki ipd.,

Andraž Tolar je pojasnil, da so kmetijski objekti dovoljeni na kmetijskih zemljiščih, vendar pa se teh kmetijskih objektov ne sme potem spreminjati v vikende, kot se v praksi to večkrat dogaja.

Peter Mirc je predlagal, da naj se v prostorski akt vključi nek člen, da se višje ograje lahko dovolijo v skladu s porastom kriminalitete na določenem območju.

Po razpravi je predsednik predlagal naslednji

SKLEP:
Odbor za urejanje prostora, varstvo okolja ter gospodarjenje s stavbnimi zemljišči predlaga Občinskemu svetu občine Jesenice, da sprejme predlog dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Jesenice – PRVA OBRAVNAVA (v postopku javne razgrnitve), z naslednjimi pripombami iz razprave:

- **kje je razlog, da osrednji del mesta ob reki Savi ne daje dovolj poudarka oz. ne rezervira prostora, ki bi bil namenjen sprehajalnim potem ali prosto dostopnim površinam ob Savi;**
- **potrebno je dobro razmisliti, ali v severni del območja Fiproma, kjer bi bilo smiselno narediti kakšno promenado, res spada tudi proizvodnja;**
- **ko se bo odločalo o konkretnih projektih za posamezno območje, naj se pred pripravo dokumentov razpiše okrogla miza o določenih večjih projektih ter se poskuša pridobiti interes za javno zasebno partnerstvo;**
- **ker kulturni spomeniki velikokrat ovirajo pridobitev raznih dovoljenj, naj se opravi analiza in naj se vse spomenike, ki niso več v funkciji kulturnega spomenika, izloči iz območja, ki je pod zaščito;**
- **ali je na Potokih mogoča samo individualna gradnja, ali je to območje načrtovano tudi za druge dejavnosti;**
- **v šestem odstavku 24. člena, ki govori o prednostnem obnavljanju vodovodov, naj se navedejo tudi Potoki, saj je to območje glede vodo oskrbe zelo pereče;**
- **trenutno trend pri postavljanju ograj je vsaj dva metra in ne 1,5 metra, kot je to navedeno v 20. odstavku 58. člena, zato naj se ta višina poveča na 2 metra.**

GLASOVANJE: PRISOTNIH – 9
ZA – 9

Sklep je bil sprejet.

TOČKA 3:
PREDLOG SPREMEMBE NAČRTA RAZVOJNIH PROGRAMOV ZA OBDOBJE 2009 – 2012.

Uvodno obrazložitev je podala **mag. Valentina Gorišek.**

Razprave ni bilo, zato je predsednik predlagal naslednji

SKLEP:
Odbor za urejanje prostora, varstvo okolja ter gospodarjenje s stavbnimi zemljišči predlaga Občinskemu svetu občine Jesenice, da sprejme predlog spremembe Načrta razvojnih programov za obdobje 2009 – 2012 za projekt Nakupi zemljišč – pridobivanje zemljišč – ostalo (šifra NRP: OB041-07-0012) v predlaganem besedilu.

GLASOVANJE: PRISOTNIH – 9
ZA – 9

Sklep je bil sprejet.

TOČKA 4:
PREDSTAVITEV PROJEKTA GRADNJE STANOVANJ NA HRENOVICI (PREDSTAVITEV INVESTITORJA GRADISA CELJE).

V uvodni obrazložitvi je **mag. Valentina Gorišek** povedala, da je javna razgrnitev sprememb in dopolnitev Občinskega lokacijskega načrta Hrenovica enkrat že tekla, vendar pa je bil predlog po sklepu Občinskega sveta potem umaknjen, saj naj bi predstavniki investitorja najprej bolj podrobno predstavili predlagane spremembe in dopolnitve. V okviru Občine se bo potem razpravljalo naprej in postopek sprejema sprememb in dopolnitev OLN-ja tudi na novo definiralo.

Projekt gradnje stanovanj na Hrenovici so v nadaljevanju predstavili **Lidija Žagar**, **Tanja Pšajt** in **Gašper Medvešek**.

Lidija Žagar je povedala, da se na podjetje Gradis na Jesenicah verjetno gleda kot na prišleke iz Celja, ki bodo zgradili neko packarijo, jo pustili Jesenicam, potem pa jih tako ali tako ne bo več tu in se za objekt ne bodo več brigali. Vendar pa podjetje Gradis ne deluje na tak način, saj ima več lastnih projektov, npr. v Komendi, kjer kljub temu, da projekt ni rentabilen, delajo hiše na 600 m^2, kar ne dela skoraj nobeno gradbeno podjetje, saj je za večino pomembno, da je izraba prostora čim večja in da zaslužijo čim več na kvadratni meter površine.

Podjetje Gradis je projekt za Hrenovico kupilo od prejšnjega investitorja, podjetja Tibar, ki je projekt do neke faze že razvil. To področje je bilo predvideno za neka luksuzna stanovanja, vendar pa je bistveno kaj narekuje trg. Ko so v Gradisu ta stanovanja začeli oglaševati, so ugotovili, da tukaj ni trga za 120 m^2 velika stanovanja, ki bi stala od 150.000 do 200.000 EUR. Potem se je poskušalo urejati tudi kreditiranje za potencialne kupce, kjer se je ugotovili, da so finančne zmožnosti kupcem med 60.000 in 90.000 EUR. Verjame pa, da so bila ta stanovanja mišljena kot luksuzna stanovanja, saj je bil v Kranjski Gori kvadratni meter stanovanja po 4.500 EUR, in če bi tam nekdo prodal stanovanje veliko 50 m^2, bi si na Jesenicah za to ceno zlahka kupil stanovanje v velikosti 120 m^2. Ker pa so cene že sedaj padle za več kot polovico, meni, da je bila pametna odločitev, da se gradi manjša stanovanja. Trenutno so sicer nekoliko v težavah zaradi finančne krize, ki je udarila tudi po gradbenih podjetjih. V začetni fazi je bilo več povpraševanja kot sedaj, vendar pa sedaj ponujajo neko shemo, po kateri bi omogočali poslovni najem, ki bi se na koncu odštel od kupnine, zato tudi vidijo možnost, da bo ta projekt zaživel. Na tem območju je 22.000 m^2 zemljišča in 5.000 m^2 neto površin, kar pomeni, da gre za praktično minimalno pozidavo. Zraven stoji poslovni objekt, ki je bil narisan po prejšnjem urbanizmu in je bil namenjen za več različnih pisarn, lokalov itd. Po urbanistični pogodbi so dolžni narediti tudi povezavo, kot je bila že pred vojno, in sicer iz mesta čez železniško progo na območje Hrenovice.

Tudi zaradi procesa globalizacije je malih obrtnikov vedno manj in tudi mali poslovni prostori se posledično temu vedno manj prodajajo, zato so si zamislili, da bi na tem območju raje zgradili stolpiče. Ti stolpiči verjetno marsikomu dajejo negativen prizvok še zaradi starih stolpičev iz časa železarne, vendar pa je njihova zasnova bistveno drugačna, saj je stolpič samo eden, drugi pa je po višini samo trinadstropen, tako da tudi ne zapira pogledov. Z vidika urbanizma se v mestnih jedrih dela zgostitev prebivalstva, poleg tega, pa če bi se to uspelo zgraditi in poseliti, bi bilo to območje bistveno bolj živo, spodaj pa so tako ali tako v vsakem primeru predvideni raznorazni lokali, ki bi se navezovali tudi v novozgrajen Mercatorjev center, ki naj bi bil zgrajen na tem območju. Se pa ti stolpiči ne bodo začeli postavljati takoj, saj mora najprej

zaživeti že začeti projekt, potem pa se bo nadaljevalo s stolpiči. Zato sta za razpravo pripravljeni dve varianti, prvotno zamišljena z višjim stolpičem in drugo predlagana z nižjimi stolpiči.

Tanja Pšajt je v nadaljevanju povedala, da se investitorjem s tem projektom nekoliko mudi, saj je gradbeno dovoljenje za komunalno infrastrukturo za obstoječe bloke in za objekt Mercatorja odvisno od sprejema prostorskega akta. Projekti so pripravljeni in ko bo prostorski akt potrjen, lahko zaprosijo za soglasje in vložijo zahtevo za gradbeno dovoljenje na upravno enoto. Oživitev teh obstoječih objektov je tako v celoti odvisna od prostorskega akta.

Nekoč je na območju Hrenovice že bil lep grajski park, vendar pa je povojna urbanizacija je vso to percepcijo dobesedno zbrisala in tako rekoč čez noč vzpostavila drugačno sliko. Danes so Jesenice veliko reurbanizirano in spreminjajoče se območje, mesto kot tako pa eno redkih, ki se razvija zgolj navznoter, kar je napram ostalim mestom izredno velik dosežek, zaradi tega je mesto Jesenice eno redkih, v Sloveniji pa zagotovo edino trajnostno mesto. Pred pričetkom izvajanja OLN Hrenovica sta se pojavili dve skrajnosti, in sicer ali območje popolnoma renaturalizirati (na novo v celoti zasaditi grajski park), ali območje v celoti pozidati, kar je iz ekonomskega vidika najbolj praktično. Urbanistična praksa in usmeritev v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije pa pravi, da je na degradiranih območjih, ki za reurbanizacijo potrebuje bistveno več sredstev, smiselno umeščati večje gostote poselitve, v nasprotnem primeru do reurbanizacije zaradi negativne ekonomike niti ne pride in v mestu ostane zgolj rana v prostoru.Tako se pojavi dilema, ali od projekta štirih vila blokov odstopiti in investicijo premakniti v negotovo prihodnost, ali pa kljub temu najti kompromis, ki ob nekoliko povečanih gostotah poselitve omogočal tudi ekonomsko upravičenost reurbanizacije še tega zadnjega koščka med Cesto maršala Tita in Staro Savo.

Predlog investitorja zagotavlja ohranitev in oživitev ideje o ponovni zasaditvi grajskega parka, kajti za območje neposredno ob predvideni peš povezavi med severnim delom mesta in Staro Savo se je pojavila potreba po povečanju gostote poselitve in s tem povezana ekonomska upravičenost reurbanizacije tega degradiranega območja. Ocenili so, da je arhitekturni vidik t.i. “škatlastega objekta” manj primeren, da izgradnja poslovnega objekta, ki je bil predviden v osnovnem odloku ne zagotavlja pozitivne ekonomike, da so na Jesenicah že prisotne vse večje trgovske verige ter dejstvo, da v danem trenutku ni na razpolago potencialni kupec, pomeni za investitorja povečano tveganje ter da se javni program v pritličju parterja ohranja v enakem obsegu.

Investitor v skladu z urbanistično pogodbo zagotavlja izgradnjo celotne komunalne infrastrukture na Hrenovci, izgradnjo prečne povezave s Cesto Maršala Tita (most) in nakup zemljišča za dovozno cesto in park (cca. 14.818 m^2). Skupaj višina investicije v infrastrukturo znaša 2,8 mio EUR. Z gradnjo stolpičev, ki imajo izrazito odprte terase v smeri vzhod-zahod, se v prostor vnaša povsem nova kvaliteta bivanja, ki bo bodočim prebivalcem omogočil poglede na vzhod do Ljubljanske kotline ter na zahod do Trbiža. S tem se dejansko omogoči nova percepcija mesta Jesenic, kot mesta na robu med urbanim in naravnim. Kot mesta, kjer je bivanje izredno kvalitetno in omogoča vrhunsko službo v Celovcu ali Ljubljani, nudi gorske užitke v Julijcih ali Karavankah ali pa vodne na Bledu in koroških jezerih – vse v oddaljenosti manj kot pol ure vožnje. Nenazadnje pa sta v neposredni bližini tudi dve mednarodni letališči Celovec in Jožeta Pučnika ter železniška povezava.

Gašper Medvešek je povedal, da se na Jesenicah pojavlja problem osvetlenosti, zato je bila njihova prva in edina ideja, da je potrebno priti čim bližje soncu. Kasneje pa so bili seznanjeni tudi z dejstvom, da bo čez to lokacijo potekala nova mestna povezava, ki bo severni del mesta povezala z južnim delom. Pojavil se je problem umeščanja objektov v to povezavo, saj je za kvalitetno funkcioniranje te povezave potrebno vzpostaviti živahen javni parter, ki bo nosilec javnih funkcij. Popoldne navadno te cone ostanejo prazne, zato se jim jih je zdelo smiselno nadgraditi s stolpiči, ki bi vsebovali stanovanja, katera naj bi stanovalcem zagotavljala čim bolj kvalitetne poglede.

Ker se je ideja modernizma z gradnjo stolpnic tudi v svetu izkazala za popolnoma socialno utopično, so razmišljali kako ustvariti neko novo tipologijo, ki bi bila zmes obstoječih objektov in bi hkrati dosegala kvalitete, ki jih nudijo stolpnice kar se tiče osvetlitve in pogledov. Obravnavano območje se nahaja neposredno ob novo zasnovani pešpoti, ob kateri se locira javno komunalno parkirišče, ob njega pa so postavljeni novi stanovanjski stolpiči. Na zahodnem robu je predviden nov park, ker pa je lokacija višinsko zelo raznolika, sta na celotno površino umeščeni tudi dve etaži garaž. Spodnji nivo pa je namenjen za umestitev javnih programov, saj bi mesto s tem pridobilo na kvaliteti. V dveh kletnih etažah bi se zagotovilo 200 parkirnih mest, saj je po zasnovi predvidenih 100 stanovanjskih enot.

Navadno je stolpnica zgrajena kot kvadratni blok gabaritov 16 x 16 metrov, v tem primeru pa bi se stolpiči razdelili na tri pasove, z namenom, da se kvalitetno osvetlijo notranje komunikacije in da se ustvari neka nova tipologija, ki ne bi več povzročala problemov, ki se dogajajo na ozkih komunikacijskih centrih. Ideja stanovanj, ki bi se nahajal v notranjosti je bila ta, da bi imela stanovanja izrazito poudarjene balkone, ki bi bili pravokotno usmerjeni, kar bi še dodatno zagotovilo boljšo osvetlitev znotraj prostorov, stanovalcem na balkonih pa omogočilo ambient, ki bi dajal občutek, kot da so z vseh strani obdani samo s čudovito naravo.

Že zelo zgodaj so se narisale neke skice, katere so se Občini Jesenice tudi predstavile in za katere so bila dana tudi ustna soglasja. Gre za tipologijo, ki je zelo nizka in ima štiri etaže, v določenih segmentih pa se dvigne do 12 etaž, pri čemer je širina tega bloka samo 8 metrov. Ta širina je sicer zelo neracionalna za stolpnico, vendar pa se smatra, da je kvalitetna za mesto, saj so tudi na južnem delu namerno nižji bloki, da ohranijo osvetlitev obstoječemu stanovanjskemu fondu. V drugi varianti pa je prikazana rešitev, ki je višinsko omejena na 8 etaž, zaradi zahtevane kvadrature pa so ti stolpiči med seboj bolj homogeni. Osebno smatra, da je prva varianta bistveno bolj kvalitetna, ker je pri drugi rešitvi gradnja natrpana in preveč zgoščena, in kot taka tudi bolj arogantna do okolice.

Lidija Žagar je za zaključek še pojasnila, da so že obstoječe stolpnice na Jesenicah verjetno naredile slabo ime vsem stolpnicam, vendar glede na to, da Jesenice ležijo v kotlini, in če so stanovanja zgrajena na višjem nivoju, imajo tudi stanovalci boljše pogoje. Investitorju ni v interesu na nobenem prostoru, da bi za seboj pustil packarijo, saj so kupci, ki kupujejo nepremičnine od Gradisa Celje, za podjetje najboljša referenca. Tudi iz tega vidika investitorjem ni vseeno, kakšne nepremičnine bodo v svojem imenu lahko prodajali.

V razpravi so sodelovali: mag. Ivo Ščavničar, Lidija Žagar, Gašper Medvešek, Jernej Udir, Peter Mirc, Andrej Černe, Boris Bregant, Boris Smolej, Vera Pintar in mag. Valentina Gorišek.

Mag. Ivo Ščavničar je poudaril, da so bili pomisleki dani predvsem o tem, v kakšni meri se spreminjajo prvotne zamisli. Bistvo je, da investitor želi vnesti življenje v ta del mesta, ki se sedaj urbanizira. Glede predlagane spremembe pa so bili pomisleki dani v dveh smereh. Kot prvo so Jeseničanom res antipatični visoki objekti, saj imajo s tem kar nekaj slabih izkušenj. Predvideni objekti res dajejo lep razgled stanovalcem v teh objektih, vendar pa jemljejo razgled tistim, ki so za njimi, kar se mu ne zdi usklajeno. Večji del pomislekov pa je bil v tem, da zgradba z 12 nadstropji obremenjuje prostor z velikim številom prebivalcev. Manjše število stanovanj in posledično manjše število prebivalcev bi to okolje, ki za mesto veliko pomeni, manj obremenilo. To območje namreč predstavlja novo mestno jedro, pri katerem gre za poizkus, da se mesto, ki je urbanistično zgrajeno v vzdolžnih črtah, preseka, ter da se naredi prečne povezave, ki bodo predstavljale novo, kvalitetno mestno središče. Zdelo se je, da taka zgradba prinaša preveliko obremenitev, saj poveča promet, potrebe po parkiriščih ipd. ter da podira neko razmerje, ki ga zahtevata mestno jedro in mesto tvorne dejavnosti v njem. Zato bi pričakovali neke izračune, da tega, kar se pričakuje od novega mestnega jedra, predlog investitorja ne bo podrl.

Lidija Žagar je odgovorila, da v kolikor je prav razumela razpravo, se v mestnem jedru ne želi imeti večje količine ljudi.

Mag. Ivo Ščavničar je pojasnil, da se na tem delu res ne želi imeti večje koncentracije ljudi. Zanima ga samo to, ali bo res kvalitetno mestno jedro s pretežno mesto tvornimi dejavnostmi ostalo tako, če se vanj umesti večjo količino stanovanj in večjo količino prebivalcev kot je bilo prvotno zamišljeno. Ne trdi, da ima prav, vendar pa mu do sedaj še nihče ni v primerjavi s prvotnimi načrti tega jasno in nedvoumno pojasnil. Všeč pa mu je bila razlaga, da so ta stanovanja na izredno kvalitetnem mestu, ter da bo povpraševanje po stanovanjih verjetno raslo ravno zaradi potencialov, ki jih to mesto ima. Vendar pa se govori o novem mestnem jedru, ki je pogoj za razvoj vsega ostalega mesta, zato na tem delu mora biti koncentracija nekih dejavnosti in izredni pogoji za te dejavnosti se morajo ohraniti. Če pa je veliko prebivalcev in veliko parkirišč, pa to pomeni omejenost komunikacij, kar zmanjšuje potenciale oz. kvaliteto za ostale dejavnosti. Po njegovem mnenju je že tako ali tako preveč trgovin, tako da mesto tvorne dejavnosti, kot so npr. muzej ipd. niti ne pridejo do izraza. To je osnovni pomislek, saj je gruča stanovanj v nasprotju s tem, kar je bilo na začetku predstavljeno. Predstavljeno je bilo namreč malo število stanovanj, veliko zelenih površin, zelo zračno okolje itd.

Gašper Medvešek je odgovoril, da je prvo vprašanje, ki se pojavlja, vprašanje mesto tvornih vsebin. Prvotni načrt, ki se ga poskuša spremeniti, je predvideval trgovino Mercator s servisno stranjo ob pešpoti, en poslovni objekt in stanovanjske stolpiče. Idealizirana slika mesto tvornih vsebin na obstoječem lokacijskem načrtu ni bila izpeljana. To se kaže predvsem na ta način, kakšne vsebine se uspejo v mesto umestiti. Ožja mestna središča namreč kažejo, da je v današnjem času povsod problem z mesto tvornimi dejavnostmi. Lahko se napolni pritličje, etažo in prvo etažo, kasneje pa tega ni. Prvotni načrt pa tudi ni imel zunanjih parkirnih površin, ker gre za prostorsko zelo omejeno lokacijo. Sedaj pa so predvideni okrogli stanovanjski bloki, z za katerimi so parkirišča in trgovski center s stranico na pešpot. Ta povezovalna pot je bila narisana kot klančina, vendar pa kot taka sploh ni izvedljiva, ker bi celotno območje kot nek viadukt prerezala na dva dela. Ta pomislek je zelo dober, vendar ga prvotni lokacijski načrt ni upošteval. V kolikor se na to območje uvrsti nek kvalitetni javni program, potem se ta program in celotno mesto središče začneta polniti. Vendar pa ni bilo predvideno zunanjih parkirišč za obiskovalce teh mesto tvornih dejavnosti. Predvidena so bila samo podzemna parkirišča, ki pa se lahko zagotovijo edino ob

pogoju, da se pozida tudi zadosten del površine nad zemljo. Objekt mora vsebovati javne funkcije v pritličju, parterju in prvi etaži, potem bo pešpot šele lahko zaživela in bo na tem območju nastalo mestno jedro. V kolikor pa ne bo javnih programov, pa bo to prazni koridor, kajti na severni strani bo Marcatorjeva servisna stranica, kar pa ni mesto tvorna dejavnost.

Jernej Udir je povedal, da se je na Jesenicah začutila neka osvežilna energija, ko so podrli dimnike, ker se je takrat znebilo nekih visokih objektov, ki so zapirali dolino. Ne zna pa si predstavljati, da bi sedaj ponovno prečno zapirali dolino zaradi neke ekonomske utemeljitve. Po obrazložitvi naj bi se uveljavila neka kvaliteta življenja na tem območju, vendar so bili v prvi vrsti mišljeni nizki bloki in veliko zelenja, kar bi bilo za Jesenice res nekaj novega. Predstavljeni objekti so sicer lepi, vendar bi morali bili ob strani doline. Da bi pa ponovno prečno zapirali dolino pa si sam težko predstavlja, saj se arhitektura sedaj dela za naslednjih 100 ali več let.

Andrej Černe je povedal, da se strinja z razpravo tistih članov Odbora, ki so opozorili na višino, na razliko med koncentracijo populacije in na mesto tvorne dejavnosti. Če se pogleda samo predstavitev, gre za arhitekturno in estetsko lepe objekte, vendar pa Jeseničane zanimajo tudi posledice velikega števila populacije, ki bi prišla v ta stanovanja. Ta masa populacije bo namreč povzročila nove socialne potrebe, saj se utegne na Jesenice dobiti ljudi, ki ne bodo mogli kupiti stanovanj, ampak bodo ta stanovanja vzeli v najem. Ti ljudje bodo potem vložili zahteve za pomoč pri plačilu vrtca, za pomoč pri plačilu stanarine, zasedli bodo določeno število parkirnih mest ipd. Ne gre za to, da bi se otepali ljudi, vendar skladno s tistim, kar Jesenice premorejo meni, da je na Jesenicah zaenkrat stanovanj dovolj. Zaradi tega je bilo tudi eno od izhodišč, da se na Hrenovici zgradijo nadstandardna stanovanja. Glede na navedene vidike je tudi izrazil stališče, da je potrebno iti v ponovno obravnavo odloka o lokacijskem načrtu Hrenovica. Kot domačin še vedno stoji na ugotovitvah, da ko mu dobo te osnove drugače predstavljene, bo verjetno pristal tudi sam na drugačne argumente. Kljub predstavitvi še vedno namreč trdi, da se od Gimnazije ne bo videlo čez postavljene objekte.

Peter Mirc je povedal, da se arhitekturno strinja s prvo varianto, vendar pa se govori o prostoru. Ko se je predstavljalo te dve varianti, zakaj kot arhitekti niso pogledali kako zgleda zelen park in štirje obstoječi objekti v kompoziciji z novimi stavbami. Odlično, vendar ne za ta prostor. Prva varianta je res lepa rešitev, vendar ne za ta prostor. Štirje stolpiči in park, zraven pa stolpi, ki tja nikakor ne sodijo, če se govori o enotnem urejanju tega prostora. To je tako, kot če bi začeli delati mercedesa, potem pa bi zmanjkalo denarja in bi zadnji del naredili od fičota. S tega stališča takega predloga ne more podpreti. Sam je že večkrat na sejah Odborov zagovarjal stališče, da morajo člani Odbora in Občinskega sveta sprejeti strategijo na določenih območjih, ne da jo sprejmejo investitorji. Sedaj je čas, da se vsi skupaj, vključno s strokovnimi službami, opredelijo, kakšne stavbe želijo imeti na določenem območju. V nekaterih mestih imajo celo določeno, do katere višine se lahko gradi, na drugih območjih pa, koliko je lahko stavba najnižja. Če se bo odločilo, da se bo to območje pozidalo z visokimi objekti, bo njegov predlog, da naj se povišajo že obstoječi objekti. Vendar je po njegovem mnenju za to območje to polovična rešitev.

Vsak izvedbeni plan ima tudi terminski plan, ki pa ga nikjer ni videti. Na gradbišču se en mesec in pol ni nič premaknilo, zato ga zanima, kje so razlogi za tako stanje. Podjetje Tibar je dal terminski plan, da bo prva faza izvedena spomladi 2007, druga faza pa jeseni 2007. Gradis Celje pa svojega terminskega plana ni predstavil, gradbišče pa je trenutno tako kot navadna separacija. Pove naj se, kdaj se bo

območje saniralo, če se predlogi sprememb potrdijo. Ve, da so zaradi recesijo razmere v Gradisu težke, saj je preveril vsa razmerja Gradisa, tudi razmerja do gospoda Ogrina. Preveril pa je tudi odnos Gradisa do podizvajalcev v občini Jesenice in dolgove do njih. Boji se, da to predstavlja socialno skrb, če Gradis podizvajalcem iz občine Jesenice ne poravna že obstoječih dolgov. Kako naj se jim potem zaupa, da bodo ta projekt sploh speljali. Poleg tega pa se ponavadi podjetje, ki je v težavah, dezinvestira in ne dodatno zadolžuje, zato dvomi, da bo Gradis z dodatnim zadolževanjem rešil svoje težave.

Lidija Žagar je pojasnila, da Gradis za vsako ceno tudi ne bo vztrajal na spremembah projekta. Z urbanisti se bodo dogovorili, kako bodo pridobili uporabno dovoljenje, »škatle« pa bodo pač pustili, če bo kdaj kak investitor zanje bo, če ne bo, pa pač ne bo. Podjetje Tibar je res dalo terminski plan, vendar se je potrebno vprašati, kaj je to podjetje na koncu naredilo. Projekt je prodal Gradisu, ki ga je do trenutne faze tudi pripravil. Ne ve, kaj je gospod Mirc preverjal okoli podjetja Gradis, vendar to podjetje nikoli ni bilo v nobeni povezavi z gospodom Ogrinom, zato ker je sistem v Gradisu tak, da ima vsako podjetje svoje lastnike. Dezinvestiranje je stvar poslovne politike podjetja, ki želi projekt na vsak način dezinvestirati, vendar ne za vsako ceno. Projekt se namreč lahko dezinvestira tudi tako, da se najde kupce, zato sedaj iščejo maksimalne možne variante, da ta stanovanja čim prej prodajo, saj so stanovanja tudi temu namenjena. Niso namreč namenjena temu, da bi jih podjetje imelo kot naložbeno nepremičnino.

Gradis Celje bo ta projekt sigurno pripeljal do konca, jasno pa je, da je banka, ki je financirala, to dala nazaj, tako kot pri vseh projektih. Vendar v podjetju to rešujejo na ta način, da podizvajalcem, ki so tudi iz Jesenic, ponujajo nepremičnino v najem in so dogovori z njimi v glavnem doseženi. Če se pač vidi večjo rešitev za prostor z nizkimi objekti, kjer naj bi bil samo poslovni objekt, bo pač samo ta objekt in bo še ena škatla na tem področju stala. Če pa ima kdo kakšno drugo idejo v okviru predstavljene arhitekture, pa je verjetno možna tudi še kakšna druga varianta. Lahko pa ta prostor ostane tudi prazen. Trenutno lahko da terminski plan, kdaj bodo dokončani začeti štirje bloki (jeseni 2009), ne ve pa, kdaj bodo začeli z naslednjo fazo.

Na Jesenicah je sigurno dovolj stanovanj, vendar pa se postavlja vprašanje, ali bo šla neka mlada družina raje v neko staro stanovanje ali v novo zgrajeno na tem območju. Pri starih stanovanjih, ki so praktična vsa potrebna obnove, se namreč istočasno postavlja tudi vprašanje, kdo bo ta stanovanja zadaptiral. Gradis Celje ni prišel na Jesenice z namenom, da bi za vsako ceno vsilil eno svojo idejo, in tudi, če se stolpnice potrdijo, ne more dati terminskega plana. V Sloveniji namreč še nihče ne ve, kaj se bo dogajalo s krizo in kdaj se bo le-ta zaključila. V podjetju imajo sedaj prvi in osnovi interes, da zaključijo začeto investicijo in da ta projekt spravijo v denar, ker mesečno plačujejo banki 40.000 EUR obresti.

En del zemljišča na območju Hrenovice je od Mercatorja, ki je kupil devet lokacij v Sloveniji za celotno verigo trgovin. Oni s z gradnjo pač hiteli, ker so imeli podpisano klavzulo, da z Gradisom sklenejo pogodbo, sicer jim morajo plačati škodo v višini 900.000 EUR Gradis je začel z deli, naročil halo, halo je izdelana, sedaj pa so jim iz Mercatorja posredovali dopis, da naj nič ne delajo, ker bodo vse spremenili, saj jim nič ne ustreza. Tudi županu so v Mercatorju obljubili, da bo otvoritev njihove trgovine v mesecu maju, v Gradisu pa sedaj sploh ne vedo, kaj naj naredijo s to halo, ki je že izdelana.

Peter Mirc je povedal, da ko je Gradis kupoval ta projekt od podjetja Tibar, je prevzel tudi vse obveznosti. Podjetju Gradis se niti slučajno ne misli škodovati, ravno nasprotno, želi se samo, da se ta prostor uredi tako, kot je bilo dogovorjeno. Sam želi, da bi podjetje Gradis poslovalo dobro, vendar taka rešitev, kot je predlagana, ni sprejemljiva. Ne sodi skupaj, da se bo pol parka zasadilo, za ostali del pa se bo pridobilo dovoljenja za gradnjo stolpnic. Potrebno je najti neko rešitev, ki bo sprejemljiva. Zanima ga, koliko stanovanj v novo zgrajenih objektih je že prodano? Rečeno je bilo tudi, da je cena za kvadratni meter izredno visoka in mogoče se lahko pomaga, da se take dezinformacije nehajo širiti.

Tanja Pšajt je pojasnila, da je povprečna cena za kvadratni meter stanovanja 1.450 EUR, je pa odvisna od posameznega stanovanja, in tudi od tega, ali ima stanovanje v kletnih prostorih svojo garažo ali ne. Cenik z vsemi možnostmi je tudi javno objavljen.

Lidija Žagar je odgovorila, da ima občutek, kot da gospodu Mircu sedaj tudi stara varianta ni več všeč, za novo pa ne ve, kakšna bi morala biti, da bi bila v redu.

Peter Mirc je povedal, da je njemu osebno vseeno, ker bo čez nekaj let tako ali tako šel iz Jesenic. Ne želi pa sedaj vsak dan gledati te separacije, zato naj se projekt izpelje do konca. Vendar pa sedaj ne razpravlja o svojem imenu, ampak v imenu občanov, ki si ga postavili na to mesto. Zato je postavil vprašanje, kako dolgo bo še potrebno gledati to separacijo.

Lidija Žagar je odgovorila, da tega odgovora ne more dati. Za štiri bloke lahko zagotovi, da bodo zaključeni letos jeseni, glede Mercatorja pa ne ve, kakšna je njihova poslovna politika, tako da je na tem delu lahko separacija še dve leti.

Boris Bregant je povedal, da je osnovno vprašanje, kakšen naj bi bil končni izgled tega prostora. Ne pomni, da bi bilo na Jesenicah pri kateremkoli zazidalnem načrtu toliko razprave kot tukaj, kar pomeni, da ljudi to zanima in prizadene. Vesel je, da se je ta razprava vrnila v prvo fazo, da se poskuša najti neko rešitev. Kar se tiče koncentracije oz. povečanja števila prebivalcev na tem mestu, je strah občanov zelo opravičljiv. Na Jesenicah imajo namreč s tem hudo negativno izkušnjo v Centru II, kjer se je v 70. letih zaradi potreb po stanovanjski gradnji preprosto podivjalo s pozidavanjem, in tam je nekaj stolpnic, pri katerih so bili v pritličju namenjeni prostori za poslovne subjekte. Danes je to primer prepogosto naseljene cone, kjer je ves poslovni del propadel. Ta občutek še danes živi s prebivalci.

Eno spalno naselje je na Plavžu, eno na Koroški Beli in eno na Borovljah, kjer pa imajo vendarle tudi nekaj zelenih površin, in je le še vprašanje parkirnim mest in garažnih hiš. Vendar pa to niso mestna središča, ampak so spalna naselja. Na Hrenovici pa se govori o mestnem središču, zato bi morali razmišljati v smeri iskanja neke kompromisne rešitve. Sam osebno ne vztraja na prvotnem predlogu. Strinja se celo s tem, da je bil poslovni prostor prvotno vrisan predvsem iz ekonomskih razlogov. Problem, ki se je pojavil v razpravah Občinskega sveta, se je vrtel samo okoli števila stanovanj, okoli višine stolpnic oz. objektov in okoli iskanja prave variante. Osebno meni, da je nek kompromis možen, vendar predvsem v smeri zniževanja. Ravno s tem, ko se je začelo to območje urejati, se je namreč odprl nek čudovit razgled proti Stari Savi in staremu mestnemu središču, ki bi ga s predvidenimi objekti precej zaprli. Odprla se je povezava jug – sever v središču mesta, ki bo ob tako velikih objektih ostala manj atraktivna. Gradi se namreč na tem, da sta kulturni center na Čufarjevem trgi in trgovsko zgodovinski del mesta na Stari Savi povezana.

Ves čas se je postavljalo na stališče, da če se že delajo novi stanovanjski objekti, naj bo merilo čim manj in ne čim več. Višina čim nižja, osončenja pa v zimskem času na tem območju tako ali tako ni, v poletnem času pa gre točno čez smer iz vzhoda proti zahodu. In če se območje v prečni smeri zapre, se bo zaprlo tudi osončenje, predvsem na južnem delu. Na Odboru je bila že dana sugestija, da naj se objekti predvidijo do višine 4 ali 5 nadstropij, ker bi se na ta način rešitve našle same po sebi. Če bi se rešitve nakazale v tej smeri, bi se lahko tudi naprej pogovarjali, verjetno pa ni nikogar, ki bi se strinjal s predlogom za 12 nadstropni objekt. Druga varianta, da se oba objekta znižata, pa je arhitekturno resnično nekaj »socialističnega«, ker ni nikomur všeč.

Potrebno pa je rešiti tudi problem parkirišč. Danes se kaže, da sta na eno stanovanje dve parkirišči po zakonih in občinskih predpisih sicer merilo, po življenjskih izkušnjah pa premalo. Zato bi bil veliko bolj zadovoljen, če bi se dalo zagotoviti več parkirnih prostorov kot samo dva na eno stanovanje. Pripravljeni so na neko pogajanje, vendar v razumnih merah, kar pa je manj, kot je v teh predlogih narisano. Podobno naselje je namreč tudi Podmežaklo, kjer je bila storjena podobna napaka. Do konca se je borilo, pa so investitorji na koncu uspeli s prepričanjem, da je tak projekt pravilen. Na tehničnem prevzemu pa je bila dana pripomba, kje so zagotovljena parkirišča, čeprav se je že od začetka opozarjalo, da jih je premalo. Vendar so te pripombe naletele na gluha ušesa, čeprav se je predlagalo, da naj se namesto 100 stanovanj raje naredi 50 ali 60 stanovanj, da se bodo ljudje lahko normalno gibali. Zato naj se poskuša ugotoviti, katero je tisto število stanovanj, kjer se ekonomika in bivalni pogoji najdejo skupaj. Če se namreč hoče v tej smeri nadaljevati, bosta morali obe strani nekoliko popustiti. Gradis bo pri ekonomiki moral iskati cenejšo gradnjo, občina pa bo morala v pri vseh teh dodatnih stanovanj na nek predlog pristati.

Vera Pintar je povedala, da je pri predstavljeni ideji glede balkonov potrebno vedeti, da je ta dolina na prepihu. V tej dolini močno piha in če bodo balkoni zgrajeni pravokotno, se boji, da jih bo odneslo. Še iz tistih balkonov, ki so skriti za dve stranici, močan veter večkrat odnese postavljene stvari, zato po njenem to ni dobra rešitev.

Boris Bregant je še povedal, da se veter ob drugi uri celo obrne, tako da do dveh piha v eno smer, od dveh dalje pa v drugo. Tako da ne glede nato, kako se balkoni obrnejo, ne bodo obrnjeni prav, ker veter piha iz obeh smeri.

Lidija Žagar je povedala, da so vse sugestije dobrodošle, glede na to, da člani Odbora to območje dobro poznajo, ker so tu doma. Ti predlogi se bodo preračunali, kljub temu da so že sedaj imeli določene stroške s tem. Projekt v trenutni situaciji ni ekonomsko opravičen, ker so se cene znižale, kar je tudi razlog, da je Tibar ta projekt prodal. Projektanti bodo sugestije preučili, potem pa se bo na skupnem sestanku na Občini Jesenice predstavilo stališče investitorja, ali bo vztrajal na prvotno predlaganem projektu, ali pa se bo iskalo neke kompromisne rešitve.

Gašper Medvešek je povedal, da kljub vsem sestankom na Jesenicah, do javne obravnave ni bilo nobenih težav, sicer niti ne bi bili na tem, da imajo že izdelan idejni projekt.

Mag. Valentina Gorišek je pojasnila, da se že od začetka opozarja investitorja, da taka gostota stanovanj na tako majhnem prostoru, ni sprejemljiva. Zato je že bilo več sestankov pri županu, podžupanu Borisu Kitku in tudi na Oddelku za okolje in prostor, na pravi problem pa se je naletelo v javni razgrnitvi, ko je Občinski svet enoglasno sprejel sklep, da se s tem projektom zagotovo počaka. Verjame, da si bo sedaj

investitor vzel nekaj časa in poskušal projekt tako ali drugače prilagoditi danim sugestijam, potem pa se jih v nekem doglednem času pričakuje na Občini Jesenice, da se bo predlog lahko dorekel. Potem se bo lahko ponovno opravila javna obravnava, da bo potem za drugo obravnavo pripravljen tak predlog, ki ga bo Občinski svet tudi sprejel. Na tak način se namreč sprejemajo prostorski akti.

Lidija Žagar je povedala, da morajo biti dane neke smernice, kaj pa je za Občino in Občinski svet sprejemljivo, v primeru, da investitor sploh gre še enkrat v ta celoten projekt. Lahko pa Gradis ta projekt tudi opusti in se išče nek drug investitor, saj ta nepremičninska kriza ne bo trajala 20 let.

Andrej Černe je povedal, da v kolikor je prav razumel razpravo, se bo po predstavitvi investitorja, na Občini sedaj sklical nek sestanek, na katerem se bodo določile smernice.

Boris Bregant je povedal, da je bilo izhodišče dano, investitor pa mora povedati, katero je tisto minimalno število stanovanj, ki se njim ekonomsko izide. Tudi na seji Občinskega sveta nihče ni rekel, da se na tem območju ne sme graditi, temveč so vsi razpravljali v smeri, da je predvidenih preveč stanovanj in da so objekti previsoki. Če pa se ne bo našlo skupne rešitve, potem zazidalni načrt ostane tak kot je, kubus pa se ne zgradi. Lokacijski načrt pa se tako ali tako lahko spremeni kadarkoli in se bo pač spremenil takrat, ko bo dosežen nek dogovor.

Boris Smolej je povedal, da je bilo v Jeseniških novicah navedeno, da pri gradnji dodatnih stanovanjskih stolpičev v podjetju Gradis Celje vztrajajo zato, da bo celoten projekt sploh rentabilen. Ljudje so ga v tem času večkrat klicali in spraševali, ali kot predsednik Odbora zagovarja rentabilnost, ali zagovarja bivalno okolje in standard ljudi. Potrebno pa je spoštovati tudi urbanistično pogodbo, kajti peš povezava se mora narediti na račun neplačanega komunalnega prispevka. Ker komunalni prispevek ni bil plačan, mora biti zgrajen povezovalni most. Za pridobitev gradbenega dovoljenja mora namreč biti plačan tudi komunalni prispevek, in ker le-ta ni bil plačan, mora biti kompenziran z gradbenimi deli, saj je vsako podjetje veselo, če lahko denar unovči za svojo gradnjo. To je informacija iz Upravne enote.

Zadeve, o katerih je razpravljal gospod Mirc, res sodijo v drugo področje, zato sam o tem ne bi razpravljal. Vendar pa ni ravno dobra reklama, če se ljudje pogovarjajo, da podjetje ne plačuje svojih dolgov. Koliko je podjetje močno se da videti iz IBON-ov, vendar to sedaj ni predmet razprave. Predmet razprave je dejansko stanje, kajti sam ima podatke, da bo Mercator gradnjo »zamrznil« in da bo otvoritev nove trgovine po najboljšem scenariju čez eno leto. Dolžnost Občine in Občinskega sveta je, da se ljudem zagotovi normalno koriščenje prostora, kajti prostor je na Jesenicah dragocen, saj ga je zelo malo. Zato sedaj ne bi sprejemal nobenih zaključkov, saj se je potrebno najprej ponovno dobiti in vse predloge uskladiti. Je pa vsekakor potrebno to storiti čim prej, saj je tudi do investitorja pošteno, da se mu čim hitreje posredujejo stališča.

Tanja Pšajt je povedala, da je bilo podjetje Tibar nekoč lastnik celotnega območja Hrenovice, Gradis Celje pa je lastnik samo polovice tega območja, saj je lastnik druge polovice Mercator. Te relacije je potrebno preveriti, saj sami do sedaj kljub vsem sestankom tudi še nikoli niso bili resno opozorjeni, da bi predstavili ta projekt, ki ga sami projektirajo. Po njenih podatkih je komunalni prispevek plačan za Kaufland.

Boris Smolej je povedal, da v kolikor pogodbene obveznosti ne bodo izpolnjene, zagotavlja, da bodo napeli vse sile, da bo pogodba s strani investitorja izpolnjena do

pridobitve uporabnega dovoljenja. Če namreč nekdo nekam pride, se mora pokazati v najboljši luči, kakšno pa je stanje na tem območje, pa bi se moral investitor pozanimati preden je kupil projekt od podjetja Tibar.

Po razpravi se je predsednik Odbora zahvalil predstavnikom podjetja Gradis Celje za predstavitev projekta gradnje stanovanj na Hrenovici.

TOČKA 5:
VPRAŠANJA IN POBUDE.

5.1 Peter Mirc:
Zanima ga, kdaj se bo začela obnova športne hale Podmežaklo. Glede na to, da je hokejska sezona zaključena že več kot ene mesec, vsakodnevno dobiva vprašanja, ali je izvajalec že izbran ter kdaj se bo začelo z deli.

Mag. Valentina Gorišek:
Na Upravni enoti je že vložena vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekti so pripravljeni, tako da se bo do poletja lahko začelo tudi z gradbenimi deli.

Ker drugih vprašanj in pobud ni bilo je predsednik s sejo zaključil ob 19.20 uri.

ZAPISALA:
MOJCA LEVSTIK

PREDSEDNIK:
BORIS SMOLEJ