



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 - uradno prečiščeno besedilo 2) je župan Mestne občine Novo mesto dne 22. 2. 2011 sprejel

Sklep št. 180

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesko Brod-Drage v predloženi vsebini, ki jih je pripravil izdelovalec Topos d. o. o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Predlog stališč do pripomb in predlogov je sestavni del tega sklepa.

Zadolžen: Oddelek za prostor

Rok: 23.2.2011

Številka: 9000-7/2010

Datum: 22. 2. 2011



Alojzij Muhič,
župan

POSREDOVANO:

1. županu Mestne občine Novo mesto,
 2. direktorju občinske uprave,
 3. Oddelku za prostor,
 4. arhiv.
- 



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA SOSESKO BROD - DRAGE

PREDLOG STALIŠČ DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

**iz javne razgrnitve
dopolnjenega osnutka prostorskega dokumenta**

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage (v nadaljevanju sprememb in dopolnitev OPPN) je potekala od 4. 10. 2010 do 19. 10. 2010 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti št. 1 v Novem mestu. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 13. 10. 2010 ob 16. uri. V skladu s statutom Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek prvič obravnaval Občinski svet MONM na svoji 4. seji dne 27. 1. 2011.

V nadaljevanju je podan pregled podanih pripomb in predlogov k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev OPPN s predlogi naših stališč (predhodno usklajeni z investitorjem):

1. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov;
2. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi dne 13. 10. 2010;
3. pripombe in predlogi Oddelka za prostor Mestne občine Novo mesto;
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave SD OPPN in se naslednji dan po sprejemu javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto, Oddelek za prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto ter na spletni strani MONM.

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

- **»Pripomba se upošteva«**: pripomba se upošteva pri pripravi SD OPPN v nadaljnjih fazah; po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **»Pripomba se smiselno upošteva«**: podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
- **»Pripomba je smiselno že upoštevana«**: podana je obrazložitev na kakšen način je pripomba že upoštevana.
- **»Pripomba se ne upošteva«**: pripomba je nesprejemljiva; obrazložen je razlog neupoštevanja.



Kadar se več pripomb (in posledično stališč) nanaša na enako ali podobno vsebino, je v obrazložitvi k stališču do pripombe navedeno, kje se nahaja obrazložitev konkretnega stališča. Stališča so opredeljena za pripombe (ki vključujejo tudi predloge, pobude in opozorila), medtem ko so za trditve, mnenja ali vprašanja napisane le obrazložitve.

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

V knjigi pripomb in predlogov ni bilo podanih pripomb ali predlogov.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI DNE 13. 10. 2011

Na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb ali predlogov.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODDELKA ZA PROSTOR MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- 3.1. V predlogu odloka morajo biti jasno definirani pogoji in medsebojna razmerja za parcelacijo in fizično realizacijo javne pešpoti širine 2,0 m v izteku Šalijeve ulice in predvidenega novega naselja Brod-Drage v javno korist in ki povezuje Šalijevo ulico z obstoječim naravnim zaledjem. Pred izgradnjo utrjene pešpoti na strošek investitorja gradenj na območju OPPN se ne more pridobi uporabnega dovoljenja za stavbe v ureditveni enoti 1c - vila duplex – osnovna enota.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Pešpot od izteka Šalijeve ulice do predvidenega novega naselja Brod – Drage je v grafičnem delu sprejetega OPPN že opredeljena (v širini 2,0 m), podan pa je tudi predlog nove parcelacije in vsi tehnični elementi za zakoličbo. V predmetnih spremembah in dopolnitvah OPPN se njen potek oz. rešitev ne spreminja. Pripomba se upošteva tako, da se glede njene izvedbe dopolni odlok in sicer:

(1) v 21. členu (Ureditev javnih površin), kjer se za prvo alinejo 3. točke (pod: Zelene površine) doda nova alineja, ki se glasi:

»- Od izteka Šalijeve ulice do predvidenega novega naselja Brod – Drage se izvede pešpot v širini 2,0 m v makadamski izvedbi.«

(2) v 49. členu (Obveznosti investitorjev in izvajalcev) se za osmo alinejo doda nova, ki se glasi:

»- Po ureditvi lastniškega razmerja na površini za javno pot od izteka Šalijeve ulice do predvidenega novega naselja Brod – Drage je investitor pešpot dolžan izvesti na svoje stroške.«

Pogoj glede njene časovne izvedbe, vezan na izdajo uporabnega dovoljenja za stavbe v ureditveni enoti 1c – vila duplex – osnovna enota ni utemeljen, saj v primeru, da med lastniki zemljišč ne bo prišlo do sporazuma pri novi parcelaciji (ki vključuje tudi delno menjavo zemljišč), investitor ne more biti odvisen od predaje tega objekta v uporabo.

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM

4.1. Pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor

- 4.1.1. za zainteresirane v Krajevni skupnosti Drska naj se organizira predstavitev načrtov za sosesko Brod – Drage;

Stališče:

Pripomba je smiselno že upoštevana.

Obrazložitev:

V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPPN je bila predstavitev predmetnega akta že izvedena na javni obravnavi dne 13.10.2010, ki je bila

organizirana v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto (Glavni trg 7 /Rotovž/, I. nadstropje). Javno obveščanje je bilo, upoštevajoč določbe Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1 in 108/09) izvedeno z javnim naznanilom, ki je bilo pred začetkom javne razgrnitve objavljeno v Dolenjskem listu. Predstavitev in obravnava predvidene pozidave na obravnavanem območju je bila predhodno izvedena tudi na javni obravnavi v sklopu prvega postopka, to je priprave in sprejetja osnovnega OPPN za sosesko Brod – Drage.

- 4.1.2. načrt za sosesko Brod – Drage naj se predstavi v glasilu Krajevne skupnosti Drska;

Stališče:

Predlog se posreduje investitorju z namenom, da načrtovano gradnjo predstavi tudi v glasilu krajevne skupnosti Drska (vsaj v fazi trženja).

Obrazložitev:

Predlog je dobrodošel, predstavitev v glasilih krajevnih skupnosti pa v samem postopku priprave in sprejetja občinskih podrobnih prostorskih načrtov niso predpisane.

- 4.1.3. popravi naj se besedilo 4. točke v 21. členu veljavnega odloka tako, da se izvedba pešpoti vnese v OPPN kot obveza investitorja;

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Izpeljava pešpoti za povezavo te stanovanjske soseske z javnimi površinami na širšem območju, ki so predvidene po OPN MONM ter z že obstoječimi javnimi površinami in objekti brez opredelitve v okviru predvidenega OPPN Mrzla dolina - zahod ni smiselna. Njena realizacija je možna šele po sprejetju izvedbenega prostorskega akta za sosednje območje, ki bo opredeljeval javne površine na vmesnem območju in s tem v zvezi integriral medsebojne povezave sosesk. Naložitev obveznosti glede njene izvedbe investitorju soseske Brod – Drage zato ni upravičena.

- 4.1.4. odgovori naj se na vprašanje: s kakšno dinamiko bodo grajeni drevoredi, igrišča in površine za prosti čas ter kdo bo skrbnik.

Odgovor:

Drevoredi, igrišča in površine za prosti čas se bodo izvajala etapno, sočasno z dogradnjo posameznega dela soseske (ceste z infrastrukturo, objektov in pripadajoče zunanje ureditve), kar je opredeljeno tudi v 47. členu odloka (poglavje X. Etapnost izvedbe prostorske ureditve). Tako je med drugim v drugem, tretjem in petem odstavku določeno naslednje:

»(2) Ostale ureditve in gradnje se izvajajo glede na povpraševanje oz. razpoložljive finančne možnosti investitorja, pri čemer pa je treba zagotoviti, da bodo posamezne etape zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča infrastruktura.

(3) Po končanju gradbenih del v sklopu posameznih funkcionalnih celot je treba sanirati začasne površine deponij materiala ter zaključiti zunanje ureditve z ustreznimi poravnjavami, oblikovanjem brežin, zatravitvami in zasaditvami.

(5) Gradnja igrišč se določi v sorazmerju s potrebami bodočih stanovalcev in faznostjo gradnje.«

Javne površine so v upravljanju Mestne občine Novo mesto. Investitor bo po izgradnji soseske cestne površine vključno z drevoredom in javno infrastrukturo predal končnemu upravljavcu, kar bo predmet posebnega dogovora.

4.2. Predlog Odbora za komunalo in promet

- 4.2.1. da se na južnem delu ureditvenega območja umesti igrišče za igre z žogo v velikosti vsaj košarkaškega igrišča v breme investitorja;

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Na predvideni zeleni površini za rekreacijo in prosti čas (na južnem delu ureditvenega območja) je možno umestiti igrišče za igre z žogo v velikosti košarkaškega igrišča. Igrišče se uredi v smeri vzhod-zahod. Na vzhodni strani, kjer ozelenjena brežina ločuje športno igrišče od ceste 2A, se v sklopu celotne zelene poteze ob cesti predvidi zasaditev goste gruče grmovnic, samo igrišče pa ogradi z varovalno ograjo. S tem bo igrišče fizično kot tudi estetsko ločeno od ceste. Glede na višinske razlike med cesto 4 in 2A ter individualno hišo na severni strani območja se predvidi varovalne zidove, ki se jih ustrezno ozeleni, kar v oblikovnem smislu ne bo kazilo podobe celotne soseske. Tako so predlagane rešitve ustrezne tudi s stališča krajinsko arhitekturne ureditve.

Glede na podano pripombo se 20. člen odloka (Usmeritve za ureditev zelenih površin) v drugi točki dopolni tako, da se po novem glasi:

»(2) Zelene površine za rekreacijo in prosti čas (UE5a):

- Večje razpoložljive površine na jugozahodu in jugu soseske se nameni za igre z žogo, večina ostalih odprtih zelenih površin soseske pa za počitek stanovalcev ter igro mlajših otrok. Igrišče za igro z žogo (košarkaško igrišče) v južnem delu urejanja se ogradi z varovalno ograjo, od ceste 2A pa loči z gosto gručo grmovnic. Glede na višinske razlike med cesto 4 in 2A ter individualno hišo na severni strani območja se predvidi varovalne zidove, ki se jih ustrezno ozeleni. Zelene površine se med seboj poveže s peš (sprehajalno) potjo.«

Ob ponovni preveritvi potrebnih zelenih površin za stanovanjsko sosesko Brod - Drage je bilo glede na določbe 78. člena OPN MONM ugotovljeno, da je znotraj soseske zagotovljeno zadosti zelenih površin. Pri izračunu je bilo upoštevano predvideno število stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki znaša 162, kar pomeni, da je po določilih OPN potrebno znotraj soseske zagotoviti najmanj 2430 m² zelenih površin, od tega 405 m² površin, namenjenih za počitek stanovalcev, 810 m² površin za igre z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov in 1215 m² površin, urejenih za igro mlajših otrok. Po OPPN je predvideno skupno cca 3680 m² površin, kot je razvidno iz priložene ureditvene situacije (faza: predlog stališč do pripomb), kjer so prikazane zelene površine soseske, ki so posebej namenjene za rekreacijo in prosti čas.

4.3. Pobude članov Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto

- 4.3.1. dikcija v drugi alineji 3. točke 21. člena »se lahko predvidi«, ki se nanaša na igrišča ter površine za prosti čas, ni ustrezna, zato predlog, da se predlagana dikcija nadomesti z obvezno izgradnjo večnamenskega športnega igrišča za investitorja ter dodati še rok - predlog, da se to zgodi takrat, ko se zaključi gradnja oz. preda v uporabo vsaj polovico stanovanjskih enot znotraj naselja;

Stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba se upošteva tako, da se dopolnita ustrezna člena odloka in sicer:

(a) 21. člen odloka (Ureditev javnih površin) se v 2. alineji 3. točke dopolni tako, da po novem glasi: »- Igrišča ter površine za prosti čas: Na območju celotne soseske se mora zagotoviti zadostne zelene površine za počitek stanovalcev, površine za igre z žogo za potrebe večjih otrok ter površine za igro mlajših otrok. Za igre z žogo se namenja večje razpoložljive površine na jugozahodu in jugu soseske. Območja za igro na mestih večjih višinskih razlik morajo biti ustrezno zavarovana. Celotno območje se uredi tudi s primerno urbano opremo.«

(b) za zadnjo alinejo 49. člena se doda besedilo v novi alineji, ki se glasi: »Igrišče za igro z žogo (košarkaško igrišče-9) financira investitor soseske, ki mora le tega zgraditi

sočasno z izgradnjo objektov v UE-1a oziroma zagotoviti, da bo košarkaško igrišče (9) zgrajeno in predano v uporabo sočasno s predajo objektov v uporabo v UE-1a.

- 4.3.2. v 4. točki 21. člena je navedena izvedba predvidenih pešpoti na obstoječe poljske poti in za pričakovati je, da bo to območje povezano s takšnimi in drugačnimi divjimi pešpotmi, začnši s šolo in naseljem in nekako bi bilo potrebno nekoga zavezati, da se ta povezava ustrezno uredi;

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba podana tudi na odboru za okolje in prostor; obrazložitev je podana v točki 4.1.3.

- 4.3.3. v 6. točki 21. člena glede razsvetlitve naselja naj se doda, da naj bo razsvetlitev takšna, da se uporablja energetske varčna razsvetljava z minimalnimi svetlobnim onesnaženjem;

Stališče:

Pripomba je smiselno že upoštevana.

Obrazložitev:

6. točka (odstavek) 21. člena določa pogoje ureditve javnih površin, zato upoštevanje pripombe v tem členu ni smiselna. Ugotavljamo pa, je navedena vsebina obravnavana v 26. členu, pod naslovom (Električno omrežje), kjer je v petem odstavku med drugim določeno:

»(5) ...Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07 in 109/07), priporočljive so LED svetila.«

- 4.3.4. to naselje je eno najbolj obremenjenih v Novem mestu in hendikepirano z nekim družbenim prostorom in komunikacijami in ni prav, da sedaj temu investitorju obesimo neke grehe preteklosti, vendar je potrebno zagotoviti nek standard v tem prostoru.

Pojasnilo:

Zgoraj omenjena vsebina je predmet komentarja in ne pripombe.

- 4.3.5. za poimenovanje in za lociranje stvari naj se uporablja nova imena ulic iz nedavno sprejetega Odloka o ulicah v Novem mestu.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Pri pripravi predloga odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN se v posameznih členih glede na podano pripombo pri oznaki ceste v oklepaju doda še ime pripadajoče ulice.



Alojzij MUHIČ,

ŽUPAN