



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. 96/06–UPB-1 in 4/2008) je župan Mestne občine Novo mesto dne 14.7.2009 sprejel

Sklep št. 1224

- 1. Potrdijo se stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko Brod-Drage.**
- 2. Stališča do pripomb so priloga k sklepu.**

Številka: 350-05-16/2004 (1901)
Datum: 14.7.2009



Župan
Alojzij Muhič

POSREDOVANO:

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





TOPOS, Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
tel.+386(7)373-15-31, fax.+386 (7) 373-15-30, e-mail info@topos.si
Kočevarjeva ulica 1, 8000 Novo mesto

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA SOSESKO BROD-DRAGE

Stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta

Javna razgrnitev je potekala od petka 17. 4. 2009 do ponedeljka 18. 5. 2009 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti št. 1 v Novem mestu. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 6. 5. 2009 ob 15. uri. V skladu s statutom Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek prvič obravnaval Občinski svet MONM na svoji seji dne 23. 4. 2009.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosesko Brod-Drage

1. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov;
2. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi dne 6. 5. 2009;
3. Pripombe in predlogi Kolegija Občinske uprave Mestne občine Novo mesto;
4. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM;
5. pripombe in predlogi Občinske uprave.

1. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

1.1. (R.R.) Za lažjo prestavitev 20 kV daljnovoda predlagam postavitev zateznega jambora severno od regionalne ceste Novo mesto – Dolenjske toplice, torej na drugo stran ceste, kot je predvideno v dopolnjenem osnutku OPPN.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Postavitev zateznega jambora severno od regionalne ceste Novo mesto – Dolenjske toplice, zaradi tehničnih problemov, ni možna. Jamborski drog se tako prestavi na parcelo 814/2 k.o. Šmihel pri Novem mestu. Tangirane parcele se vnesejo v 5. člen odloka (posegi izven območja OPPN).

1.2. (D.G.) Kot lastnik zemljišča parc.št. 838/5, k.o. Šmihel pri Novem mestu, ter v imenu sosedov, (D.P.) želim, da se predvidena pešpot v OPPN prilagodi našim nameram o izrabi prostora. To pomeni, da se pešpot (stopnišče in/ali) klančina prestavi rahlo proti jugu tako, da bo zadovoljeno nam in investitorju Brod-Invest. Predlagamo projektno usklajevanje pred izdelavo stališč do pripomb. Pešpoti sicer ne nasprotujemo.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični in tekstualni del odloka se pripravi na način, da upošteva navedene zahteve.



1.3. (D.P.)

1.3.1 Po pregledu dopolnjenega osnutka OPPN-za sosese Brod-Drage sem opazil predvideno pešpot na moji parceli št. 838/6, k.o. Šmihel pri Novem mestu. Na sosednji parceli imam stanovanjsko hišo, v kateri s svojo družino prebivam. Omenjeno parcelo sem kupil, ker potrebujem garažo, nadstrešek in lopo za shranjevanje vrtnega orodja. S predvideno pešpotjo se ne morem strinjati, ker mi onemogoča postavitve pomožnih objektov, ki jih nujno potrebujem. Zaradi poenotenega izgleda sta garaža in lopa predvidena kot enotna, v celoti zidana pomožna stavba dimenzij 6 x 6,5 m. Notranja predelna stena je montažna. Bruto površine: 1. garaža – 30 m²; 2. lopa za orodje – 10 m²; 3. Nadstrešek – 30 m². Najvišja višina bo enaka višini pomožne stavbe. Predvidena gradnja je skladna z veljavnim prostorskim aktom, ki dovoljuje postavitev pomožnih objektov za lastne potrebe. Pomožna stavba je po namenu, oblikovanju in vlogi v prostoru podrejena glavni stavbi. Po višini obsega dovoljeno pritličje, največja višina pa je skladna s pravilnikom. Streha je ravna, ki je s prostorskim aktom dovoljena. Streha predstavlja hkrati tudi strop nad prostorom. Odmiki od sosednjih parcel bodo minimalni s soglasjem sosedov. Seveda sem pripravljen na dogovore, v primeru, da boste predlagali rešitev, ki bo v obojestransko korist.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Grafični in tekstualni del odloka se pripravi na način, da upošteva navedene zahteve.

1.3.2. V OPPN Brod-Drage je vključena tudi moja hiša. Na tem območju je trenutno ustavljena vsaka Novogradnja. Za funkcionalno uporabnost prostora in ureditev okolice hiše moram zgraditi oporni zid. Oporni zid bo na moji parceli št. 835/1, k.o. Šmihel pri Novem mestu, in na meji s sosednjo parcelo št. 833/3, katere lastnika sta J.J. in M.J.. Od njiju imam tudi podpisano soglasje. Za omenjene novogradnje potrebujem gradbeno dovoljenje, ki pa naj bi mi ga uredili skupno z OPPN Brod-Drage (tako je rečeno s strani zaposlenih na vašem oddelku).

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se pripravi na način, da upošteva navedene zahteve.

2.1. V.K in M.K. soglašava s potekom trase po priloženi situaciji (z datumom marec 2009, osnutek prejet 6.4.2009), ob najinem zemljišču parc. št. 828/2 in 828/3 k.o. Šmihel pri Novem mestu in s predvidenim posegom na del najine parc. št. 828/3, pod naslednjimi pogoji, ki so za investitorja obvezujoči:

1) z načrtovanim posegom ceste na del parc. št. 828/3 k.o. Šmihel pri Novem mestu bo najina parcela zmanjšana za 238 m², del parc. št. 829/9 predvideno za zamenjavo je te 145 m², kar bo potrebno doplačati;

- ob parkiriščih na parc. št. 829/9 se mora zgraditi oporni zid ob meji izven bodoče parcele, ki bo služila za zamenjavo. Po izgradnji opornega zidu ob meji je potrebno znižati del parcele 829/9, ki bo pripadal k parc. št. 828/3, do nivelete obstoječe parcele št. 828/3 in oporni zid zgraditi po vsej višini in dolžini ter po tem zagotoviti, da meteorne vode ne bodo tekle na parc. št. 828/3 in izvesti odvodnjavanje meteornih voda;

2) meja parc. št. 828/3 naj sega do robnika pločnika oz. škarpe tudi v ovinku, ker sicer zemljišče kasneje ne bo nihče vzdrževal ter urediti odvodnjavanje meteornih voda, proč od parc. št. 828/3.

3) del parc. št. 829/9, ki bo pripadel k parc. št. 828/3 je potrebno znižati do nivelete obstoječe parc. št. 828/3 istočasno z izgradnjo opornega zidu.

4) cesta ob parc. št. 828/2 poslovnega dela ne sme posegati v nobenem delu preko meje.

5) kota hiše na profilu P1 naj bo za 20 cm višja (sedaj je 176,50 cm).

6) zadnja dva objekta razdelite v dve parceli za možnost gradnje dveh ločenih objektov v katerih bo možna tudi mirna poslovna dejavnost; predvideti tudi kje bodo parkirišča za objekte;



7) preko ene hiše poteka prostozračni daljnovod. Če ta ostane, potem je potrebno mikrolokacijo hiše zarisati s predpisanimi odmiki in s tem predvideti novo prerazporeditev stavb. Če bo daljnovod kabliran, zarisati kje bo potekal preko parc. št. 828/3 ali kje drugje, kajti midva ne nameravava sama predstavljati daljnovoda, zato je potrebno zagotoviti možnosti za gradnjo brez tega posega.

Stališče:

Vse pripombe vezane na rešitve v OPPN in kasnejšo izvedbo so že upoštevane. Ureditev pogodbenih odnosov med investitorjem in lastnikom pa ni predmet tega odloka.

Obrazložitev:

Grafični in tekstualni del odloka je že pripravljen na način, da upošteva vse navedene zahteve.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI DNE 6. 5. 2009

Na javni obravnavi so bili zbrani zgolj predstavniki investitorja, izdelovalca in pripravljavca OPPN ter (R.R.), ki je podal svojo pripombo oziroma predlog v knjigi pripomb in predlogov.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI KOLEGIJA OBČINSKE UPRAVE MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- 3.1. Pripravljaec in izdelovalec naj preverita skladnost energetskega napajanja območja urejanja OPPN z energetske zasnovo Mestne občine Novo mesto ter v primeru neskladnosti predvidita drugačne rešitve. Pripomba se nanaša na možnost izgradnje toplovoda iz ene od obstoječih kurilnic v bližini območja urejanja OPPN:

Stališče:

Pripomba se ne upošteva. Investitorja pa se zaveže za uporabo alternativnih virov energije (sonce, biomasa, plin).

Obrazložitev:

Predlagana kotlovnica, ki jo je možno izrabiti za daljinsko ogrevanje, je v oddaljenosti cca 300 m z močjo 2x1,6 MW. Ta kotlovnica ogreva stari del naselja Drska, naselje Slavka Gruma ter naselje Šegova in je po lastniški strukturi v solastnini vseh lastnikov stanovanj. V kolikor je tehnično možno izvesti poseben toplovod med kotlovnico in predvideno pozidavo po predvideni pešpoti nastopijo problemi pri pridobivanju pravice uporabe te kotlovnice ter problemi glede povrnitve sorazmernega dela stroškov v kolikor bi le-to zahtevo podali v času operativnega dogovora. Stroški preureditve kotlovnice in gradnja toplovodne kinete ter stroški obratovanja pa presegajo stroške izgradnje nove kotlovnice vključno s skladiščem za gorivo.

V Energetskem konceptu Mestne občine Novo mesto (izdelal: IBE, d.d., svetovanje, projektiranje in inženiring; Ljubljana, december 2008) je ugotovljeno več energetske kritičnih točk. Med njimi na Ulici Slavka Gruma obratujeta dve kurilnici, ki sta energetske nadpovprečno potrošni. Na oddelku za prostor MONM ugotavljamo, da gre po prehodu na energetske napajanje iz zemeljskega plina predvsem za posledice kompleksne gradnje Gradbeno industrijskega podjetja PIONIR tik pred stečajem, ko so v 80. in 90. letih prejšnjega stoletja gradili po sistemu UTINOR opažev hitre gradnje po franconski licenci, to je armirano betonske gradnje z minimalno zahtevano izolacijo, kar je omogočalo maksimalno število novih stanovanj po najnižji ceni ter najhitreje. Čelne fasadne stene v sistemu so bile izdelane kot sendvič stene z minimalno toplotno izolacijo, debeline do 5 cm. Prav tako so bile minimalno toplotno izolirani tlaki pritličij in stropovi najvišjih nadstropij. V Novem mestu so take gradnje na Ragovski ulici, Na Seidlovi ulici (Plava laguna) in na Ulici Slavka Gruma. Energetska potrošnja navedenih kurilnic na Ulici Slavka Gruma je tako posledica nekatere energetske gradnje, v skladu s takrat veljavnimi predpisi. Po določitvi etažne lastnine je individualna in kolektivna skrb etažnih lastnikov, da poskrbijo za energetske sanacije svojih stanovanj oziroma objektov. Ker so fasade večstanovanjskih objektov, grajenih po sistemu UTINOR enovite ter tako ne



dopuščajo individualnih posegov, je potrebna energetska sanacija od znotraj, za vsako etažno stanovanje posebej oziroma s strokovnim nadzorom. Energetska sanacija takih stanovanj je individualna in zaradi skupnega napajanja na kurilnice kolektivna stvar, ki jo lahko MONM podpira zgolj s subvencijami, kar pa je v prihajajočem proračunskem obdobju skoraj nemogoče. Novo stanovanjsko naselje Brod-Drage se iz navedenih razlogov ne priključi na obstoječe dve kurilnici:

- iz razloga uskladitve skoraj tisoč etažnih lastnikov, ki se ogrevajo iz obstoječih dveh kurilnic na Ulici Slavka Gruma, kjer bi bilo potrebno neprimerno časovno potratno usklajevanje,
- iz razloga potekov toplovoda po pred kratkim urejenih urbanih površinah in
- iz razloga potrebnega poteka tras toplovoda po kmetijskih površinah v lasti nepredvidljivih lastnikov (toplovod je objekt za prenos energije, nad katerim je kmetijska raba izredno omejena).

4. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM

4.1. Skupne pripombe in predlogi Odbora za komunalno in promet in Odbora za okolje in prostor:

4.1.1. Bolj ozko in precizno naj se določi velikost dopustnih odstopanj (48. člen);

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V 48. členu se dopustna odstopanja opredelijo:

- glede horizontalnih gabaritov: odstopanja so možna znotraj površine za razvoj objekta (ta je definirana z obveznimi odmiki od parcelne meje in odmika med osnovnimi kubusi stavb) ob upoštevanju gradbene linije in sicer za do maksimalno 15% (sicer pa različno glede na tip stavbe). Objekti so lahko tudi poljubno manjši od prikazanih znotraj površine za razvoj.
- glede vertikalnih gabaritov: dovolijo se le do maksimalno dovoljenih višin, ki so za različne tipe stavb opredeljene v 13. – 17. členu. Odstopanja so dovoljena tudi v smislu višinske razgibanosti posameznih sklopov, predvsem zaradi prilagajanja terenu, vendar zopet do maksimalno dovoljene višine.
- glede določitve dostopov, uvozov in vhodov ter umestitve parkirnih mest na parcelo so dovoljena le tam, kjer se izkaže da je rešitev bolj funkcionalna glede na uporabnost objekta, pri čemer se ne sme spreminjati generalne rešitve prometnega omrežja znotraj kompleksa.

4.1.2. ponovno naj se preveri zmožljivost obstoječe kanalizacije za priključitev fekalnih odpadnih vod z območja urejanja;

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Priključitev fekalne kanalizacije na javno kanalizacijo se izvede v obstoječem kanalizacijskem jašku v križišču lokalne zbirne ceste 299131 in javne poti 299113 severovzhodno od obravnavanega območja. Od tega jaška naprej je predvidena rekonstrukcija kanalizacije vse do obstoječega razbremenilnika v Brodu z navezavo na črpališče Irča vas.

4.1.3. ponovno naj se preveri ustreznost dopustnih dejavnosti v stavbah na območju, ki so namenjene pretežno za bivanje.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Opredelitev dejavnosti je v skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08). V ureditvenih enotah (UE1, UE2), ki so namenjene pretežno bivanju, so predvidene dejavnosti dovoljene le do polovice površine objekta pod pogojem, da niso moteče za stanovanjsko okolje. Le-te so prilagojene potrebam bodočih prebivalcev.



4.2. Posamezne pripombe članov Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto:

- 4.2.1. (T.L.)na prikazih, ki jih je predstavila občinska uprava zgleda naselje lepo in urejeno in spodobno, ampak sam predlog odloka ne navaja na to, za to predlog, da pripravljavec in izdelovalec pripravita besedilo odloka na tak način, da bo naselje res lahko izgledalo tako kot je izgledalo na predstaviti;

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V 12. členu predmetnega odloka piše, da prikaz umestitve stavb v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija) ni obvezujoča. Tako je 3D predstavitev prikazovala le eno od možnih rešitev. Izhodišča za načrtovanje je potrebno prilagoditi tržnim razmeram in povpraševanju. Odlok je s tem namenom napisan fleksibilno in kljub določenemu redu v prostoru (z lociranjem stavb na površino za razvoj, odmiki med stavbami, gradbeno linijo, enakimi dimenzijami, enako tipologijo stavb, ipd) omogoča svobodo pri oblikovanju predvsem pri oblikovanju prostostojećih individualnih hiš. Poenotenost pa bo dodatno zagotovljena še z enotnim oblikovanjem v posameznem sklopu oziroma nizu znotraj ureditvenih enot UE1 in UE2b.

- 4.2.1.1. v odloku je npr. napisano v 14. členu za prostostoječe hiše, da je osnovna streha lahko ravna, enokapna, dvokapna, z naklonom, smer slemena je poljubna itd.; take določbe ne vodijo nujno do take podobe naselja, kot je bilo predstavljeno; problem je, da se ne dobi rezultata, ki se ga je prikazalo svetnicam in svetnikom; prikazana je bila ena vrsta kritine, v odloku pa je napisano, da so dovoljeni temnejši toni: siva, rdeča, rjava itd; barve fasad tudi niso enovite kot se je prikazalo; nastane lahko zopet sračje gnezdo česar se ne želi;

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Red v soseski je vzpostavljen že z načrtovano umestitvijo posameznih sklopov v območje obravnave (z lociranjem stavb na površino za razvoj, odmiki med stavbami, gradbeno linijo, enakimi dimenzijami, enako tipologijo stavb, ipd). Odlok je napisan na način, da je dovolj fleksibilen in dopušča svobodo posameznika pri načrtovanju, predvsem individualnih prostostojećih hiš, ter da ga je možno prilagajati razmeram na trgu in trenutnemu povpraševanju. Investitorja oziroma bodoče lastnike parcel pa se z odlokom zaveže, da morajo biti posamezni sklopi oziroma nizi poenoteni glede oblikovanja: streh (naklon, kritina), fasad, tako da bo končni rezultat zagotavljal poenotenost posameznega sklopa ter usklajeno celoto območja.

- 4.2.1.2. predlog, da se določbe odloka oblikuje tako, da bo naselje v končni fazi lahko res enovito urejeno kot kvalitetna končna podoba; potreba po igriščih nastane že s prvimi prebivalci naselja in ne s tistimi, ki pridejo nazadnje, zato predlog, da se v odloku opredeli, da je potrebno igrišča urediti v prvi fazi izgradnje naselja, kar ni velik finančni napor;

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V odloku se opredeli da se gradnja igrišč določi v sorazmerju s faznostjo gradnje.

- 4.2.1.3. za tolerance velja isto kot v prejšnjem odloku - pri gradnji v Dol. Kamencah;

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V 13. - 17. členu ostanejo definirane velikosti in zmogljivosti objektov brez posameznih odstopanj, le-te se opredelijo izključno v 48. členu.



- 4.2.1.4. v 49. členu so napisane obveznosti investitorjev in izvajalcev; vprašanje: ali je občina investitor in izvajalec, kar ni povsem jasno, ker v zadnji alineji piše: odkup dela zemljišč s parcelnima številka 825 in 1312, ko Šmihel pri Novem mestu ni obveza investitorja, temveč je zanj zadožlena MO NM; vprašanja: za kaj sploh gre in katera so ta zemljišča; kaj to pomeni v finančnem smislu za MO NM;

Dejstva:

Zemljišče parc.št. 1312, k.o. Šmihel pri Novem mestu je javna pot, ki vodi na še obstoječe kmetijske površine ob ožjem območju urejanja. Odkup te površine za hodnik za pešce in avtobusno postajališče ni potreben, saj gre zgolj za spremembo javne rabe. Gre za minimalno dolžino trase ca. 5 metrov.

Zemljišče parc.št. 825, k.o. Šmihel pri Novem mestu predstavlja severni del njive v zasebnem lastništvu, ki neposredno dotika javno cesto Ulica Brod. Pred nekaj leti je bila na ulici Brod izvedena celovita rekonstrukcija ceste in komunalnih ter energetskih vodov, razen izvedbe hodnika za pešce na delu navedenega zemljišču. Mestna občina Novo mesto z predvideno opredelitvijo v OPPN omogoča kakršnokoli pridobitev tega zemljišča za hodnik za pešce z opcijo postavitve avtobusnega postajališča javnega mestnega prometa po normativih.

Stališče:

Ker gre za poseg, potreben za normalno komunalno funkcioniranje predvidenega novega stanovanjskega naselja Brod-Drage kot tudi obstoječega naselja Brod, je pridobitev zemljišča in ureditev hodnika za pešce in avtobusnega postajališča mestnega javnega prometa po normativih in drugih veljavnih aktih Mestne občine Novo mesto. Mestna občina Novo mesto po sklepu Kolegija občinske uprave MONM z dne 14. julija 2009 prevzema splošne, parvne in finančne obveznosti za pridobitev zemljišča in izgradnjo hodnika za pešce in avtobusnega postajališča na delu zemljiške parcele parc.št. 825, k.o. Šmihel pri Novem mestu, neposredno ob ulici Brod.

Obrazložitev:

Manjkajoči del hodnika za pešce v sklopu celotne ureditve ulice Brod v dolžini ca. 30 m se uredi s financiranjem v obliki, kot je bil financiran preostali del naselja. V OPPN definirana določila omogočajo pridobitev zemljišč za javno korist.

- 4.2.1.5. moti 2. odstavek 6. člena: prehajanje vsebin ureditvenih enot; namreč, za posamezne sklope je možno prehajanje vsebine ureditvenih enot; gre za sklope individualnih stanovanjskih stavb na vzhodu in zahodu območja, kjer se dopušča tudi dejavnosti iz UE3, kjer UE3 pomeni tudi trgovina na drobno itd.; mešanje dejavnosti s stanovanji ni vedno na mestu; morda kje lahko funkcionira, a načeloma se sosedje gostinskih objektov v nekih urbanih okoljih s tem obremenjeni (tj. hrupom itd.); vodenje gostinske dejavnosti tako globoko v naselje ni primerno;

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

V 6. členu odloka je navedeno prehajanje vsebin UE, ki so v grafičnem delu posebej označena. Gre namreč le za tri lokacije (na severovzhodu, jugovzhodu ter zahodu območja OPPN), ki zaradi primerne lege (ob cesti, ob igriščih, ob vstopu v naselje) dopuščajo možnost tudi dejavnosti, ki so opredeljene za UE3.

- 4.2.1.6. 37. člen: kaj pomeni beseda »ustrezen«; kje je definirano kaj je ustrezno; v tej državi še ni normativa kakšna mora biti količina osončenja posameznega objekta; lahko bi se tu napisalo, ampak se ni; tudi sicer je v odloku veliko besed kot je »ustrezen« itd., kjer ni nikomur jasno, kaj pomenijo (kot npr. osončenja fasad: ni pomemben kot, ampak količina osončenja, ki pride do nekega objekta oz. prostora; zato se govori o določenih urah osončenja).

Stališče:

Pripomba se delno ne upošteva. V 37. členu se besedna zveza »ustrezen kot osončenja fasad« nadomesti z »ustrezno osončenostjo fasad«. Zraven pa se navedejo še robni pogoji, ki zagotavljajo ustrezno osončenost objekta (glede orientacije in odmika med stavbami).



Tako 37. člen glasi: »Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo. S predvideno gradnjo, ki višinsko ne bo izstopala iz okolice ter z upoštevanjem zadostnih odmikov (gre za minimalne odmike med osnovnimi kubusi stavb 8 m (prostostoječa hiša) oziroma 15 m (stolpiči), 12 m (vila bloki) 10 m (vila duplexi), bo zagotovljen ustrezna osončenost fasad in odprtih površin preko celega leta. Pri organizaciji prostorov je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov.«

Obrazložitev:

Robni pogoji objektov imajo pri senčenju vpliv na razdalji njihove višine nad koto obstoječega terena v najmanj za to ugodnem časovnem obdobju. Ustrezna osončenost fasad pomeni, da je upoštevana pravilna orientacija stavbe ter da so robni pogoji enaki minimalni razdalji višine stavbe nad koto obstoječega terena. Tako ne pride do negativnega vpliva s strani osončenja.

- 4.2.2 (A.Z.) Gospodarska situacija je sedaj taka, da morda ni potrebno najprej graditi igrišča, ampak je treba najprej pripeljati ljudi v sosesko; zadeve so pripravljene, ni pa ljudi; potrebno je investitorje smelo podpirati, da gredo v take projekte; predstavljeni gostinski objekti so sedaj drugačni kot jih imamo v spominu izpred desetletja in več; pusti naj se nekoliko širši prostor investitorjem.

Pojasnilo:

Zgoraj omenjena vsebina je delno predmet komentarja in ne pripombe. Investitor bo stanovanja in zasebne površine prodal etažnim lastnikom, javne površine pa predal v last in upravljanje Mestne občine Novo mesto. Stvar urbanističnega urejanja je zagotovitev primernih površin za bivanje, promet ter komunalno in energetska infrastrukturo, kakor tudi za zelene površine in igrišča, vsaj v skladu z veljavnimi normativi in smernicami, veljavnimi v RS. Iz navedenega je zagotovitev javnega prostora za igrišča in zelene površine primarnega pomena za izgradnjo soseske.

- 4.2.3. (B.K.) V 6. točki: vpliv na proračun MO NM je predvideno tudi cca. 30-40% sofinanciranje predstavitev nekaterih vodov v upravljanju upravljavca javne gospodarske službe; nekdo, ki pride z namenom, da investira in zasluži, naj plača tudi 100 % tudi te predstavitev obstoječih vodov).

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Pripomba se sicer nanaša na uvodno poročilo k razgrnjenemu odloku in ne na določila odloka oz. obveznosti investitorja. Delež sofinanciranja primarne infrastrukture oz. obveznosti investitorja bodo določeni v projektni dokumentaciji oz. programu opremljanja za predmetni načrt, kjer bodo vsi stroški, ki bodo nastali na podlagi predvidene gradnje stanovanjske soseske Brod-Drage, obveznost investitorja, kar je bilo sklenjeno na Kolegiju občinske uprave MONM dne 7.julija 2009 z obrazložitvijo, da občinski proračun ne more zagotoviti sodelovanja MONM pri investiranju.

- 4.2.4 (G.K.) Izgradnja fekalne in meteorne kanalizacije: iz grafike se vidi, da se meteorna kanalizacija zgradi kot nov vod po ozki ulici Brod prečno na Topliško cesto v Krko; dejstvo je, da se bo ob taki izgradnji nove meteorne kanalizacije zaradi obstoječega poteka mešanega sistema ta vod uničil, tako da bo potrebno izgraditi nov fekalni vod po tej ozki ulici, zato predlog, da se to opredeli že v tem dokumentu in se nariše potek tako meteornega in novega fekalnega kanala.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V okviru projekta fekalne kanalizacije in navezave na črpališče Irča vas se sočasno predvidi sanacija mešanega sistema javne kanalizacije naselja Brod ter rekonstrukcije ostalih komunalnih vodov in naprav. V okviru tega projekta se upoštevajo tudi dolgoročne opredelitve po končni



pozidavi v OPPN Mrzla dolina zahod - EUP: NM/24-OPPN-f. Nastali stroški so po sklepu Kolegija občinske uprave MONM z dne 7.julija 2009 obveznost investitorja z obrazložitvijo, da občinski proračun ne more zagotoviti sodelovanja MONM pri investiranju.

- 4.2.5. (D.S.) Predlog, da se do druge obravnave pripravi tudi primerjava, kako so izpolnjena tista določila, ki se jih je zapisalo v občinski prostorski načrt za nove stanovanjske soseske; zato, da se ne bi primerila taka (neprimerna) zasnova novega stanovanjskega naselja kot je Jedinščica.

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Predlog ni predmet vsebine predmetnega OPPN. Zasnova stanovanjskega naselja Jedinščica je primerna za socialni sloj prebivalstva, ki je na območju kupil nepremičnine. Mestna občina Novo mesto od novih prebivalcev nima pripomb proti kakršnim koli pomanjkljivostim naselja.

5. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKE UPRAVE

Pri izdelavi stališč je prišlo še do naslednjih pripomb ter predlogov vezanih na tekstualni del odloka:

- 2. člen: Pod točko B – priloge OPPN manjka točka 7: Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitvijo izbora najustrežnejše variantne rešitve;
- 6. člen: V drugem odstavku se dopiše, da gre pri prehajanju vsebin ureditvenih enot za posebej, v grafičnem delu, označene lokacije.
- 13.– 17. člen:
 - o oblikovanje streh se opredeli za različne možne tipe s smiselnim naklonom (doda se tudi strmejši glede strešine pri asimetrični strehi z upoštevanjem poenotenosti v sklopih).
 - o pri definiranju horizontalnega gabarita prostostoječe hiše naj se dopušča poljubno velik in poljubno oblikovan tloris stavbe znotraj površine za razvoj objekta ob upoštevanju gradbene linije.
- Grafični del je potrebno uskladiti s podanimi pripombami.

Stališče:

Pripombe se upoštevajo.

Obrazložitev:

Tekstualni in grafični del odloka se dopolnita z vsemi sprejetimi stališči do pripomb.

Pripravili:

MONM: Igor MERLIN, univ.dipl.inž.arh.

Topos d.o.o, Novo mesto: Mateja KAUDEK, univ. dipl.inž.arh.

Topos d.o.o, Novo mesto: Dušan GRANDA, univ.dipl.inž.gradb

