Šifra: 3505-1/2013

Datum: 3.7.2015

#

Zadeva: **Stališča do pripomb in predlogov podanih v postopku javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za stanovanjsko naselje Kaptol - Dobova**

Na osnovi sprejetega sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 94/13) ter javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi z dne 24.04.2015 (objavljenega 30.4.2015) sta bili izvedeni javna razgrnitev (08.05.-8.6.2015) in javna obravnava (27.05.2015) dopolnjenega osnutka OPPN, v okviru katerih je bila dana možnost podajanja pripomb in predlogov k predmetnem aktu.

V skladu s 60. členom v povezavi s šestim odstavkom 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 106/2010-popr.,43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/2012-ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO) sta izdelovalec OPPN in strokovna služba za prostorsko načrtovanje Občine proučili pripombe in predloge javnosti ter zavzeli naslednja stališča, kot je navedeno spodaj.

**PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE:**

1. Po pošti oziroma v vložišče: ni bilo podanih pripomb in predlogov.

**II.)** V knjigi pripomb na Občini Brežice: podane 3 pripombe.

**III.)** V knjigi pripomb na Krajevni skupnosti Dobova: 1 pripomba.

**IV.)** Na javni obravnavi: ni bilo podanih pripomb in predlogov na zapisnik.

V gradivu je priloga pripomb, na podlagi katerih je strokovna služba skupaj z izdelovalcem zavzela naslednja stališča:

**STALIŠČA DO PRIPOMB Z OBRAZLOŽITVAMI:**

**Pripomba št. 1**

Predvideti otroško igrišče oz. zeleno površino.

***Stališče:*** *Pripomba se* ***upošteva****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 1**

V dopolnjenem osnutku OPPN je bilo mišljeno, da se tovrstne površine zagotavljajo znotraj obstoječih igrišč in športnih površin osnovne šole in vrtca, za katere pa se je izkazalo, da so tudi v popoldanskem času zaradi varovanja javnosti nedostopna. Pripomba je smiselna, zato se v akt vnese možnost izvedbe in umestitve tovrstnih površin

**Pripomba št. 2**

Podano opozorilo na neurejenost V meje parc.št. 245/2 k.o. Gaberje.

***Stališče:*** *Pripomba se* ***upošteva****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 2**

Parcela meji na parcelo, ki je v lasti Občine Brežice. Lastnik je bil pozvan in z njim je bilo usklajeno, da sproži postopek ureditve meje na Geodetski upravi oz. pri pristojni občinski službi.

**Pripomba št. 3**

Del parcel št. 246/2 in 245/2 k.o. Gaberje, ki tvorijo del parcel GP14 in GP15 naj se funkcijsko priključijo k obstoječim objektom v Cvetni ulici.

***Stališče:*** *Pripomba se* ***upošteva****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 3**

Navedene parcele se izvzamejo iz območja OPPN, kar pomeni, da je zemljišče še vedno stavbno, vendar je način urejanja določen s PIP-om OPN-ja. Posledično se v tangiranem delu spremeni dostopna cesta JD3 tako, da se premakne do meje

**Pripomba št. 4**

Predlaga izločitev GP12 iz OPPN. Zagotovi naj se dostop iz interne prometne povezave do obstoječega dvorišča (Cvetna 30).

***Stališče:*** *Pripomba se* ***upošteva****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 4**

Pripombodajalec je solastnik parcele 250/2 k.o. Gaberje, ki v delu tvori novo predvideno parcelo GP13. Preostali del GP13 v večjem delu tvori parcela 251/1 k.o. Gabrje. Njena lastnico je bila pozvana, da se opredeli do ureditve na parceli in tudi sama je zahtevala izvzem parcele iz območja OPPN. Na podlagi te uskladitve se iz območja OPPN izvzame tudi preostali manjši del parcele 252/1 k.o. Gabrje, ki tvori GP13, saj ima ta parcela tako lego in obliko, da je ni mogoče priključiti k območju OPPN.

Izvzem teh zemljišč iz OPPN pomeni, da je zemljišče še vedno stavbno, vendar je način urejanja določen s PIP-om OPN-ja, kar pomeni tudi podlago za dostopno cesto.

**Pripomba št. 5**

Podana pripomba, da se GP13 izvzame iz OPPN. Naknadno na podlagi usklajevanj podan predlog, da se del GP13 zamenja z občinskim delom GP14.

***Stališče:*** *Pripomba se* ***upošteva****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 5**

Po naknadnih usklajevanjih s pripombodajalcem je bilo usklajeno, da se iz OPPN izvzame del GP13 (južni del), ki se funkcijsko pripoji k obstoječi pozidavi na parcelah 249/2, 248 in 249/1 k.o. Gabrje. Za ostali del GP13 (S del) pripombodajalec pristopi k zamenjavi z občinskim zemljiščem na območju GP14 – del parc.št. 247/1 k.o. Gaberje. GP14 ostane v območju in se ureja pod pogoji OPPN.

Izvzem dela zemljišča GP13 iz OPPN pomeni, da je zemljišče še vedno stavbno, vendar je način urejanja določen s PIP-om OPN-ja.

**Pripomba št. 6**

*Predvidi naj se gradnja oskrbnega centra v velikosti 1000m2.*

***Stališče:*** *Pripomba je* ***deloma že vključena v OPPN****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 6**

Določbe OPPN so skladne z uvodnimi usklajevanji vseh deležnikov, tudi s KS.

Na podlagi OPPN je dopustna gradnja trgovin, poslovnih in storitvenih objektov, katerih velikost je omejena na 350m2 zazidane površine zaradi ohranjanja velikosti strukture, ki je sprejemljiva za to območje glede na grajeno strukturo in značaj poselitve – elementi podeželjskega naselja.

Večji oskrbni centri naj bi se usmerjali bolj k centralni poziciji v naselju zaradi dostopnosti storitev prebivalcem. Ta lokacija pa potisne oskrbni center na sam rob naselja in je odročna za prebivalce južno od železniške proge. Pri tem bi (skladno z veljavno zakonodajo) morala imeti prednost prenova pred novogradnjo, kar pomeni, da bi bilo smiselno poiskati možnosti znotraj obstoječega grajenega fonda – sanacija in revitalicaija. Poleg tega je smiselno usmerjanje tovrstnih dejavnosti k obstoječim mestotvornim funkcijam, da se pomembnost centra okrepi, ne pa da se te funkcije razbijajo po naselju in se s tem izgublja značaj naselja in s tem tudi njegova privlačnost. Ta koncept krepitve mestotvornih funkcij je skladen tudi s strateško nadrejenim aktom Urbanističnim načrtom za naselje Dobova, ki oskrbne dejavnosti krepi v osrednjem delu vzhodnega dela naselja, na novo pa jih umešča tudi ob Centralni osi, ki poteka iz osrednjega dela (starega vaškega jedra) ob novi cestni navezavi proti severnem delu naselja in se zaključi s Šolsko osjo (na JV robu območja OPPN).

Kljub temu pa je možno, da se ob konkretno izraženem interesu na pobudo investitorja, pristopi k spremembam in dopolnitvam OPPN na podlagi izdelane idejne zasnove centra. Ker trenutno ni znan konkreten interes, tudi niso konkretizirane potrebe po prostoru (GP18+GP20+GP22 ali celotno območju J od navezave – kar posledično pomeni smiselno določitev zelenih površin, vključitev območja GP14…), zato določitev izključno v ta namen ni smiselna. Takšna sprememba časovno ne bi bistveno vplivala na časovno izvedbo investicijskega interesa, sploh ker je v tem delu lastnica zemljišč občina. Naj pa občina smiselno z izraženo željo po takšnem centru pristopi k prodaji zemljišč na način, da se ohranja skupek prostih parcel, ki bi jih bilo možno združiti za potrebe gradnje večjega centra.

**Pripomba št. 7**

Opozorilo na odvajanje meteornih voda.

***Stališče:*** *Pripomba je* ***že vključena v OPPN****.*

**Obrazložitev stališča do pripombe št. 7**

KS in Občina naj evidentirata obstoječi meteorni vod, ki je bil izpostavljen na javni obravnavi. Kot določa 18. člen odloka, se v fazi projekta infrastrukturne opremljenosti območja predvidi tudi odvajanje oz. ponikanje zalednih meteornih vod – meteorni vod ob Kaptolski poti.

**Ostalo:**

Dopustni so še redakcijski popravki s ciljem doseganja še boljšega razumevanja odloka v času uporabe.

Stališča, ki jih sprejme občinski svet, se v skladu z veljavno zakonodajo objavijo na krajevno običajen način (objava na občinski oglasni deski pristojnega oddelka in na občinski spletni strani), lastnike zemljišč pa se s stališčem do njihove pripombe seznani pisno.

Pripravila:

Tanja Rus,

Svetovalka I

Vodja oddelka za prostorsko Župan

načrtovanje in razvoj Občine Brežice

mag. Urška Klenovšek Ivan Molan