

OBČINSKI SVET

Številka: 9001-2/2018

Datum: 15.5.2018

Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na 24. redni seji, dne 14.5.2018 sprejel

S K L E P

1.

Sprejme se Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno četrt rondo Črnc – območje jug, BRŽ-60, skupaj s stališči do pripomb iz javne razgrnitve.

2.

Sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu.



Ivan Molan
župan
Občine Brežice

Prejmejo:

- Kabinet župana,
- Oddelek za prostor, 2x,
- Arhiv

ŽUPAN

Šifra: 3505-15/2016

Datum: 13.4.2018

Zadeva: Stališča do pripomb in predlogov podanih v postopku javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko poslovno četrt rondo Črnc – območje jug, BRŽ-60

Na osnovi sprejetega Sklepa o začetku izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko poslovno četrt rondo Črnc – območje jug, BRŽ-60 (v nadaljevanju: OPPN) (Uradni list RS, št. 79/15) ter javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi, objavljenega 1.2.2018 v Posavskem obzorniku in na spletni strani občine sta bili izvedeni javna razgrnitev (12.2.-13.3.2018) in javna obravnava (20.2.2018) 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. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13-skl. US, 76/14-odl. US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) sta izdelovalka OPPN in strokovna služba za prostor občine proučili pripombe in predloge javnosti ter zavzeli naslednja stališča, kot je navedeno spodaj.

PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE:

- I.) Po pošti oziroma v vložišče: ni bilo pripomb.
- II.) Po elektronski pošti: 2 pripombi.
- II.) V knjigi pripomb na Občini Brežice: 4 pripombe.
- III.) V knjigi pripomb na Krajevni skupnosti Zakot-Bukošek-Trnje: ni bilo pripomb.
- IV.) Na javni obravnavi: ni bilo pripomb.

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

STALIŠČA DO PRIPOMB Z OBRAZLOŽITVAMI:

PRIPOMBA št. 1

Tudi v UE3 naj se dovoli gradnja stanovanjskih objektov. Ni dovolj velikih površin za razvoj večjih poslovnih objektov.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 1

V UE3 se predvidijo enake dejavnosti in vrste objektov kot v UE1 – torej bo dopustna tudi stanovanjska gradnja. Opredelijo se manjše parcele za zagotavljanje manjše grajene strukture. Lastniki prevzemajo vse obveznosti, ki bi izhajale iz zaščite pred hrupom zaradi bližine regionalne ceste.

PRIPOMBA št. 2

Popravi se potek meje med GP21 in GP22 tako, da se meja premakne proti zahodu in da bo obstoječ poslovni objekt spadal k GP21.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 2

Glede na stališče do pripombe št. 1, se bodo na območju navedenih dveh parcel predvidele 3 gradbene parcele za zagotavljanje drobnejše strukture, primerne za stanovanjsko gradnjo. Obstoječi objekt bo imel svojo gradbeno parcelo. Dokler so ureditve takšne, kot so danes v naravi, se dopusti dovoz preko obstoječega dvorišča parcele GP21. Parcela obstoječega objekta je funkcijsko povezana z GP21. V kolikor pa bi kasneje želeli, je možno objekt lastniško in /ali funkcionalno ločiti od GP21. ZA potrebe ustreznega dostopa do takšnega objekta, se zagotovi ločen dostop do gradbene parcele obstoječega objekta ob južni meji GP21. Po podani pripombi so bila navedena stališča predstavljena lastniku parcel in se s predlaganimi stališči strinja.

PRIPOMBA št. 3

Ne strinjajo se z dostopom A2 preko parcele, ker predstavlja dvorišče gasilskega doma. Del prostega zemljišča pred objektom se uporablja za dostop gasilskega vozila do garaže. Prostor pred objektom se uporablja tudi kot vadbeni poligon za izobraževanja.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 3

Predlagana rešitev izhaja iz regulacije prostora v preteklosti (Ureditveni načrt, ki ga je OPN razveljavil), iz katere izhajajo obstoječe ureditve. Na tem mestu je bila predvidena dostopna cesta do predmetnega območja, vendar potreb do sedaj ni bilo. Rešitev v dopolnjenem osnutku OPPN hkrati omogoča racionalno rabo zemljišč – manj asfaltiranih površin v prostoru, nenazadnje manj gospodarske javne infrastrukture in manjše stroške opremljanja zemljišč. Predlagana rešitev dostopa, kot ga je določil dopolnjen osnutek OPPN – torej preko ceste A2, je tudi želja lastnika zemljišča GP22. V kolikor bo iz narave dejavnosti gasilcev oz. predvidene dejavnosti na GP22 izhajalo, da dostop preko dvorišča gasilskega doma ni ustrezen, se dostop do GP22 uredi z Opekarske ulice po južni meji GP21.

PRIPOMBA št. 4

Meja OPPN naj se prilagodi obstoječem parcelnem stanju (172/7 k.o. Zakot).

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 4

Predlagana rešitev izhaja iz racionalne rabe prostora, kompaktnejših oblik parcel, ki z določenimi odmiki smiselneje omogočajo rabo parcel oz. gradnjo objektov. Meja se prilagodi tako, da poteka 0,5 m od roba asfaltiranega dvorišča na parc. 170/1 in 172/7 obe k.o. Zakot. V kolikor pri formiranju parcele GP22 med lastniki zemljišč ne bo uskladitve in odkup dela parcele 172/7 k.o. Zakot, ne bo možen, se parcela GP22 lahko formira brez tega dela zemljišča po meji obstoječih lastniških parcel.

PRIPOMBA št. 5

Parcel GP23 in GP24 naj se predvidita za rekreacijsko površino oz. se uredita za igro otrok. Na parcelah večkrat izvajajo gasilske vaje.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 5

Predlog je smiseln tako za potrebe gasilskega doma kot za zagotavljanje zelenih javnih parkovnih ureditev širšega območja stanovanjske soseske, saj bo obstoječa pozidava skupaj z načrtovano oblikovala gosto strukturo enostanovanjske in večstanovanjske pozidave. Z umestitvijo rekreacijskih površin se tudi dosega zastavljeni cilj glede vzpostavitve zelenega sistema in oblikovanja javnih površin v mestu Brežice (Urbanistični načrt mesta Brežice). V skladu z navedenim se na GP23 in GP24 dopusti tudi možnost ureditev zelenih površin, namenjenih za igro otrok, rekreacijo in gasilske vaje. Realizacija bo možna, v kolikor bo za to izkazan interes, zagotovljeno lastništvo in finančna sredstva.

PRIPOMBA št. 6

V kolikor se bo na parcelah GP23 in GP24 dovoljevala večstanovanjska gradnja, se zaradi povečanja stanovalcev in avtomobilov pričakuje problematika zaparkiranja parcele PGD Brežice.

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

Obrazložitev stališča do pripombe št. 6

Na parcelah GP23 in GP24 ni predvidena večstanovanjska gradnja, zato na tem območju s tega naslova ni pričakovati povečanja števila parkiranih vozil. Tudi sicer mora vsak objekt zagotavljati zadostne parkirne površine na svoji gradbeni parceli.

PRIPOMBA št. 7 – KS Zakot

Na parcelah GP23 in GP24 naj se predvidi javna zelena površina za igro otrok, za potrebe vaj gasilcev.

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

Obrazložitev stališča do pripombe št. 7

Pripomba je smiselno enaka kot pripomba št. 5.

PRIPOMBA št. 8

V OPPN naj se vključi tudi rondo na Opekarski in Pleteršnikovi ulici.

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

Obrazložitev stališča do pripombe št. 8

Pripomba se nanaša na ustrezne prometne rešitve Pleteršnikove ulice in Ulice Stanka Škalerja. Občina se zaveda, da omenjeno križišče postaja potencialno problematično, sploh če se upošteva dolgoročno predvideno pozidavo na obeh straneh Pleteršnikove. V sklopu priprav sprememb in dopolnitev prostorskega akta za potrebe širitve Hoferja je bila že izpostavljena problematika tega križišča, vendar je po tej izpostavljeni temi postopek priprave zastal. Občina bo pristopila celovito k reševanju ustreznih prometnih rešitev na Pleteršnikovi, od rondoja v Črncu do vključno križišča pri Sparu. Prometne rešitve bodo stvar strokovne presoje. V predmetnem OPPN so za gradnjo infrastrukture določene tolerance. Samo vključevanje ustrezne rešitve križišča v OPPN bi postopek sprejema OPPN precej zavleklo. V kolikor bo potrebno za ustrezne prometne rešitve zagotoviti potreben prostor, se po potrebi sprejme ustrezna prostorska podlaga za rezervacijo prostora, ki pa ne bo posegala samo neposredno ob območje predmetnega OPPN, ampak tudi širše.

PRIPOMBA št. 9

Parcela 159/5 k.o. Zakot naj se vzpostavi kot svoja samostojna gradbena parcela, kjer bo možna gradnja poslovnega objekta. Predviden naj bo obstoječ uvoz na parcelo, pri čemer se pripombodajalec strinja z uvozom samo z desnim zavijanjem iz smeri mesta. Obstoječi uvoz se uporablja že 25 let.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 9

Smiselno vezano na ostale pripombe lastnikov zemljišč (pripomba 1) se tudi za območje te zemljiške parcele določi svoja gradbena parcela. V dopolnjenem osnutku je GP1 združevala več zemljiških parcel, da bi lahko glede na obliko in površino razvoja poslovne stavbe zagotavljali ustrezne manipulativne površine in ustrezen dostop do parcele.

Z delitvijo parcele GP1 se za zemljišče s parc. št. 159/8 k.o. Zakot dostop predvidi preko obstoječega priključka, vendar je pri tem potrebno upoštevati naslednja dejstva. Obstoječ dostop, ki se uporablja za dostop do zemljišč v kmetijski rabi, se ne more enačiti z dostopom, kot bi bil potreben za poslovni objekt, tako zaradi razlike v generiranju prometne obremenitve, sploh pa zaradi izgradnje krožišča, ki ga pred omenjenimi 25 leti še ni bilo. Vloga Pleteršnikove ceste v prometnem sistemu mesta se je v teh letih bistveno spremenila. Obstoječ dostop je bil izveden v času veljavnega Ureditvenega načrta Poslovni center Brežice (Uradni list RS, št. 43/00, 4/02, 83/05), ki je sedaj razveljavljen.

Obstoječ priključek posega v elemente krožišča. Z ohranjanjem obstoječega priključka v OPPN bosta morala soglašati soglasodajalca – DRSI in Komunala, kasneje tudi v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Ustrezen način priključevanja se natančneje opredeli v fazi izdelave projektne dokumentacije za objekt, ko bo znana dejavnost, velikost objekta in generacija prometa. Od možnosti zagotavljanja ustreznega dostopa je odvisen sam obseg in vrsta gradnje. Z ločitvijo gradbenih parcel kot želeno v pripombi, se lahko zgodi, da dostopa, kot je bil predlagan v dopolnjenem osnutku ne bo več mogoče vzpostaviti.

PRIPOMBA št. 10

Na parc. št. 160/7 in 160/14, k.o. Zakot naj se dopusti tudi gradnja stanovanjskega objekta.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 10

Smiselno enako kot pri pripombi št. 1.

PRIPOMBA št. 11

Dopusti naj se možnost delitve GP1 po lastniški strukturi.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev stališča do pripombe št. 11

Vezano na pripombo 1 in 9 se določijo manjše gradbene parcele. Gradbeni parceli se ločita.

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.

Pripravili:

Mateja Sušin Brence

Prostorska načrtovalka OPPN

Tanja Rus

Višja svetovalka za prostorsko načrtovanje

Mag. Urška Klenovšek

Vodja oddelka za prostor



Ivan Molan
Župan