



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 3. 4. 2012 sprejel

Sklep št. 854

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Šipčev hrib v predloženi vsebini, ki jih je pripravil izdelovalec GPI, d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa.

Zadolžen: Urad za prostor

Številka: 9000-12/2012

Datum: 3. 4. 2012




Alojzij Muhič,
župan

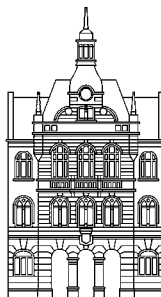
POSREDOVANO:

1. županu Mestne občine Novo mesto,
2. direktorju občinske uprave,
3. Uradu 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

Številka: 350-12/2010 (1906)
Datum: 3. 4. 2012

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ŠIPČEV HRIB

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV Z JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA DOKUMENTA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Šipčev hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je potekala od 8. julija 2011 do vključno 31. avgusta 2011 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila dne 20. julija 2011 sklicana javna obravnava v sejni dvorani MONM (Rotovž) na Glavnem trgu 7 v Novem mestu. OPPN sta obravnavala tudi Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet na 4. skupni seji odborov dne 12. 7. 2011 ter Občinski svet MONM na 8. redni seji dne 14. 7. 2011.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta Šipčev hrib ter stališča, ki se bodo upoštevala pri izdelavi predloga OPPN. Pripombe in predlogi so naslednji:

- I. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov
- II. pripombe in predlogi, prejeti po navadni in elektronski pošti
- III. pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi
- IV. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM in odborov
- V. pripombe občinske uprave MONM.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se naslednji dan po sprejemu javno objavijo na oglasni deski MONM 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 podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva;** pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se delno upošteva;** podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se smiselno upošteva;** podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se ne upošteva;** pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že upoštevana;** rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana je obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Pripomba je delno / smiselno že upoštevana;** v obeh primerih je obrazloženo, kje oz. na kakšen način je pripomba že upoštevana.
- **Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN / ni predmet OPPN;** gre za pripombe, ki niso predmet obravnave z OPPN oz. se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.



- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal pripombe, temveč komentar na rešitve ali je zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.

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.

Vse parcelne številke, navedene v odloku, se nanašajo na katastrsko občino Šmihel pri Novem mestu, razen če ni izrecno navedeno drugače.

I. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

V knjigo pripomb in predlogov ni bilo podanih pripomb in predlogov.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI

1. Alojz in Mira Retelj

Po pregledu dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem prostorskem načrtu Šipčev hrib dajeva kot lastnika parcelnih števil 969/21 in 969/22 pripombe oziroma predloge na ureditveno situacijo in ureditvene enote C in D.

1.1

Ureditvena enota C:

Dejstvo je, da naj poteka urejanje v območju zelenih površin v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti ter območja s prilagajanjem obstoječemu terenu, zato predlagava, da v enoti C1 predvidite kombinacijo peš in kolesarske povezave od Šegove ulice po Varianti 1, ki poteka ob z drevesi zazelenjenem parkirišču Šolskega centra.

Varianta 1 je od predlaganih variantnih potekov peš in kolesarskih povezav po zelenem pasu najkrajša. V primeru namestitve svetilk javne razsvetljave pa je tudi boljša zato, ker je bolj odmaknjena od obstoječih in predvidenih stanovanjskih stavb v smislu, da jim ponoči ne osvetljuje spalnih prostorov - to bi jim v bistvu poslabšalo sedanjo bivalno kvaliteto, pa tudi zmanjšalo nočni mir zaradi morebitnih »nočnih« sprehajalcev.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Zaradi predvidene ograditve Šolskega centra Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: ŠC NM) z varovalno ograjo in predvidene reorganizacije cestnega omrežja na območju Šmihela se pešpot preko ureditvene podenote C1 ukine (ne glede na varianto iz strokovnih podlag).

Območje zelenih površin na območju ŠC NM se ohranja v skladu z namensko rabo iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 - tehn. popr., 26/11 - obv. razlaga, 4/12 - tehn. popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM). Hkrati se na celotnem območju urejanja ukinejo določila Odloka o ureditvenem načrtu za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta (Uradni list RS, št. 122/04), kakor je predvidel že dopolnjen osnutek odloka.

Predvidi se namestitev varovalne ograje na meji z območjem stanovanj in proti Šegovi ulici, tako da območje ureditvene podenote C1 s preostalim delom kompleksa ŠC NM predstavlja zaključeno celoto. Hkrati se to območje tudi izvzame iz območja javnih površin. Zasaditev se izvede tako, da

omogoči kakovostno zeleno bariero na meji s sosednjim območjem stanovanj, vizualno omili poglede in zmanjša hrup z območja ŠC NM.

Na območju je poleg zasaditve in zatraitve omogočena še gradnja nekaterih nezahtevnih in enostavnih objektov, vse morebitne druge gradnje pa na tej površini ne bodo dovoljene.

Glej tudi pripombo 3.1.

1.2

Povezava C2 s Cesarjeve ulice proti vrhu Šipčevega hriba je nepotrebna, predvsem zato, ker dokaj strm teren ni primeren za kolesarsko pot, pešpoti med lastniškimi parcelami pa se v praksi večkrat izkažejo kot nefunkcionalne in problematične za vzdrževanje.

Ureditve te povezave zahteva gradnjo škarp ali večje zemeljske posege v sosednja zemljišča.

Gradnja je zahtevnejša zaradi strmejšega naklona in dejansko bolj primerna za peš kot za kolesarski promet. V času poletnih nalivov lahko kljub predvideni drenaži pride do povečanega dotoka meteornih voda na cesto, medtem ko je v zimskem času nevarnost zdrsa direktno na cesto.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

V skladu z navedeno pripombo ter v povezavi s stališčem in obrazložitvijo k pripombi 1.1 peš in kolesarska povezava v južnem delu ureditvene enote C2, ki je bila predvidena med cesto A in Šipčevim hribom (na zemljiščih s parc. št. 960/9 in 969/21), ni več smiselna, zato se ukine.

Povezava s Cesarjevo ulico v severnem delu ureditvene podenote C2, ki poteka po zemljišču s parc. št. 977/49 med obstoječima stanovanjskima stavbama ob Cesarjevi ulici, pa se ohrani, in sicer kot pešpot, saj je potrebna tudi zaradi navezave območja OPPN na obstoječo infrastrukturo (vodovod, kanalizacijo odpadnih padavinskih voda in drenažo) ob Cesarjevi ulici. Predmetna pešpot se nameni le pešcem. Zaradi premostitve višinske razlike se uredi kot stopnišče, lahko tudi v kombinaciji s klančinami in tako, da je z nje možen dostop do obstoječih stanovanjskih stavb na zemljiščih s parc. št. 977/4 in 977/50 (977/5). Pred priključitvijo pešpoti na hodnik za pešce ob Cesarjevi ulici se postavi fizično oviro za umiritev prometa pešcev. Dopustna je tudi namestitev ograje, če bo to potrebno zaradi zagotovitve varnosti uporabnikov.

Na sosednjem zemljišču s parc. št. 956/10 se dopusti tudi občasni motorni promet za dovoz / dostop na privatna zemljišča.

Glej tudi obrazložitev k pripombam 2.2, 8.1 in 10.1 c).

1.3

Ureditvena enota D:

Predvidena prometna površina D2 na zahodnem delu naj poteka čim bolj ob meji ureditvenega območja z obstoječimi parcelami ob Cesarjevi ulici, tako da se ohrani čim večja površina parcel ob stanovanjskih stavbah, ki bosta na parcelni številki 969/21 in 969/22.

Glede na težavnost terena bi bilo smiselno v 40. členu Odloka pri določilih glede odstopanja od potekov predvidenih prometnic in tehničnih rešitev, dodati besedilo »da se predvidena cesta A lahko na podlagi projektne dokumentacije gradi tudi z manjšim odmikom kot prikazuje OPPN oziroma na mejo gradbenih parcel obstoječih (stanovanjskih) stavb, pri čemer se temu ustrezno prilagodi območje ureditvene enote te ceste (podenota D2) ter velikosti gradbenih parcel v ureditvenih enotah oziroma podenotah, ki mejijo nanjo.«

Popravek bi bil možen tudi v 38. členu odloka, kjer so sedaj določena »odstopanja od oblike in velikosti posameznih gradbenih parcel stanovanjskih stavb, vendar za toleranco največ $\pm 2m$ «, in sicer, da se doda, da so v primeru urejanja cestnega omrežja dopustna tudi večja odstopanja od oblik in velikosti gradbenih parcel.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Cesta A (v ureditveni podenoti D2) je v vzhodnem delu na območju zemljišč s parc. št. 969/21 in 969/22 odmaknjena od zemljišč obstoječih stanovanjskih stavb ob Cesarjevi ulici zato, da se vzpostavi linijski zeleni pas kot zelena bariera med predvidenimi in obstoječimi stanovanjskimi stavbami (na zemljiščih s parc. št. 969/22, 969/21, 977/2 in 956/10). To je skladno z določilom OPN MONM (123. člen - Posebni PIP za EUP na območju Urbanističnega načrta Novo mesto, EUP NM/24-OPPN-d), ki se nanaša na zasaditev z vegetacijo. Za vzpostavitev linijskega zelenega pasu bo sicer potrebno prestaviti obstoječo komunikacijsko infrastrukturo v tem koridorju, in sicer v cestni pas.

Predvidi se tudi zožanje ceste skozi osrednji del območja urejanja na vozna pasova v širini 2 x 2,0 m, kar bo nekoliko omililo zmanjšanje velikosti gradbenih parcel zaradi ceste.

Odstopanje od potekov predvidenih prometnic in tehničnih rešitev je poleg ostalih navedenih odstopanj že dopustno tudi na podlagi drugega odstavka 40. člena dopolnjenega osnutka odloka, ki se nanaša na velikost dopustnih odstopanj. Ta člen določa, da je odstopanje od predpisanih pogojev (v tem primeru od potekov predvidenih prometnic oziroma tehničnih rešitev) mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

V povezavi s tretjim odstavkom pripombe se določila dopolnjenega osnutka odloka glede možnih odstopanj od oblike in velikosti posameznih gradbenih parcel (38. člen) dopolnijo tako, da veljajo ne le za gradbene parcele stanovanjskih stavb, temveč za vse gradbene parcele. Hkrati se stavek zaradi večje jasnosti preoblikuje tako, da odstopanje velja za predvidene meje gradbenih parcel.

Glej tudi obrazložitev k pripombi 4.3 ter pripombe 15.7, 15.12 in 15.17.

1.4

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Šipčev hrib naj se med pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo - Ureditvena enota A - ZASNOVA NOVIH STANOVANJSKIH STAVB: Vertikalni gabariti: doda K + P + M ali I. etaža, če je streha ravna.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Predvidena etažnost novih stanovanjskih stavb K+P+M je bila določena kot največja možna na območju OPPN, hkrati pa je že iz grafičnega dela in naklona streh razvidno, da velja le za predvideni stanovanjski stavbi na zemljiščih s parc. št. 956/8, 960/5 in 960/6, ki sta umeščeni v pas med kurilnico in obe obstoječi stanovanjski stavbi. Slednji imata namreč tipologijo K+P+M z naklonom strehe 35-45°, čemur se morata prilagoditi tudi obe novi stanovanjski stavbi, kar je bilo podano že kot ugotovitev v strokovnih podlagah. Ostale nove stanovanjske stavbe so po tipologiji skladne z določili 123. člena OPN MONM (prostorski izvedbeni pogoji za enote urejanja prostora na območju urbanističnega načrta Novo mesto, EUP NM/24-OPPN-d), ki že določajo etažnost, in sicer delno vkopana K + P z naklonom strehe do 10°.

Glede na to, da razlike glede etažnosti stanovanjskih stavb v dopolnjenem osnutku odloka niso bile dovolj jasno opredeljene, se besedilo odloka dopolne tako, da je posebej navedena etažnost za stanovanjske stavbe z dvokapno streho in za stanovanjske stavbe z enokapno streho. To se dopiše tudi na prikaz vsake stavbe posebej v grafičnem delu.

Glede na to, da je skladno s konfiguracijo terena na območju urejanja in smerjo glavnih dostopov v stanovanjske stavbe značilnost posamezne etaže na območju urejanja z OPPN Šipčev hrib skladna z opisom etaž v predpisih o graditvi objektov (Zakon o graditvi objektov), se navedba etaž povzame po slednjih predpisih in ne po OPN MONM. To pomeni, da število etaž ostane enako kakor po OPN MONM, spremeni pa se njihovo poimenovanje. Po OPN MONM imenovano klet lahko namreč glede na značilnosti mikrolokacije OPPN Šipčev hrib in glavnega vhoda pri večini stavb smatramo za pritličje, nad katerim se nahaja še nadstropje ter mansarda pri nekaterih stavbah. Besedilo odloka se zato spremeni tako, da velja: P+1+M pri stanovanjskih stavbah z dvokapno streho in P+1 pri stanovanjskih stavbah z enokapno streho.

Definicijo etažnosti iz predpisov o graditvi objektov se navede tudi v novi člen z obrazložitvijo pomena pogostejših strokovnih izrazov, uporabljenih v odloku (skladno s pripombo 15.2), in sicer:

- pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo
- nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor
- klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol
- mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho.

Na gradbenih parcelah A1-7 in A1-8 (oznaki iz dopolnjenega osnutka, na zemljiščih s parc. št. 969/21 in 969/22, k.o. Šmihel pri Novem mestu) se zaradi velikosti gradbenih parcel dovoli povečanje izhodiščnega tlorisa stanovanjske stavbe do + 25 % ter se med dopustna odstopanja doda možnost takega zemeljskega izkopa oziroma zunanje ureditve ob stavbi (ob upoštevanju geoloških in hidroloških razmer), da je lahko pritlična etaža v celoti nad zemeljsko površino.

Glej tudi pripombo 15.17.

1.5

a)

Na podlagi pripomb prisotnih krajanov na javni obravnavi v mesecu juliju 2011 in po informacijah s strani Šolskega centra Novo mesto, da se bo Šolski kompleks fizično zgradil z ograjo proti stanovanjskim stavbam na Cesarjevi ulici in proti Šipčevemu hribu, menimo, da ne bo mogoče izvesti pešpoti po zemljišču ŠC, zato tudi predvidena pešpot med parcelama št. 960/9 in 969/21 ni potrebna.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.1 in 1.2.

b)

Smiselno pa je obdržati obstoječo pešpot v lasti MONM, ki se navezuje na Cesarjevo ulico do obračališča, glede na to, da je zemljišče že občinsko in bo verjetno po njem speljana kanalizacija, elektrika, voda..., ki se bo navezovala na Cesarjevo cesto.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.2.

1.6

Strinjamo se s pripombo ga. Minke Ajster, da se nova dostopna cesta v vzhodnem delu gradbenih parcel, do katerih je dostop s severne strani, izvede z opornim zidom, vendar ne z odmikom ceste kot je predvideno v varianti 2. Z opustitvijo brežine je možno novo cesto pomakniti čim bližje proti parcelama 975/6 in 969/5 in jo zasnovati tako, da meteorne vode ne bodo negativno vplivale na niz parcel in stanovanjskih stavb ob Cesarjevi ulici.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Kakor je bilo obrazloženo že pri pripombi 1.3, je cesta A odmaknjena od zemljišč obstoječih stanovanjskih stavb ob Cesarjevi ulici zaradi vzpostavitve linijskega zelenega pasu. Zeleni pas se uredi v obliki brežine, izjemoma pa tudi s podpornim zidom na robu pasu. Glede na to, da območje OPPN predstavlja rob grajenega območja in je v samem vznožju obsežnih zelenih površin Šipčevega hriba, je prioriteto čim bolj sonaravno urejanje okolice stavb, zato ima ureditev brežin prednost pred podpornimi zidovi. Ti so možni, vendar naj bi se gradili samo tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami, poleg tega je potrebno upoštevati pogoje glede geoloških in hidroloških značilnosti terena. V navedenem primeru bi gradnja podpornega zidu pomenila dražjo gradnjo, saj bi le ta moral biti zgrajen po celotni severni

strani ceste v tem delu, ki je orientiran proti stanovanjskim stavbam ob Cesarjevi ulici, nanj pa bi bilo potrebno po celotni dolžini namestiti tudi varnostno ograjo.

Lokacija postavitve podpornega zidu je stvar odločitve investitorja, vsekakor pa mora biti ureditev taka, da omogoča tudi vzpostavitev linijskega zelenega pasu z ustrezno zasaditvijo. Cesta na zahodnem delu zemljišča s parc. št. 969/22, kjer se spusti proti meji z zemljiščem s parc. št. 975/6, se bo sicer nahajala na nasipu v višini okrog 1,7 m nad obstoječim terenom.

Glej tudi obrazložitev k pripombama 1.3 in 4.3 ter pripombo 15.10.

2. Janez Jerič

2.1

Na razgrnjen dopolnjeni osnutek podrobnega načrta Šipčev hrib dajem pripombo na širino ceste, ki bi vodila do parcel. Mnenja sem, da je predvidena širina ceste prevelika, saj je dostop možen tudi po manj široki cesti, promet pa lahko poteka tudi dvosmerno. Še najboljše je, da se dostop uredi enosmerno, z dovozom po cesti, ki vodi proti šoli Drska mimo kotlarne in izvozom na Cesarjevo ulico.

V delu ulice, v kateri sedaj živim je širina ceste 3,20 m, v katero je zajeta tudi mulda, pa promet poteka v obe smeri brez težav. Kandelabri so s soglasjem lastnikov parcel postavljeni na njihovih parcelah. Glede na ekonomsko krizo, v kateri se nahajamo je nesmiselno graditi široke ceste, ki jih potem nima kdo vzdrževati.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Na podlagi Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1) se za malo prometne ceste lahko uporabi vozni pas v širini 1 x 3,5 m ali vozna pasova v širini 2 x 2,0 m. Razlog za odločitev o širšem profilu ceste je bil tudi v tem, da se znotraj cestnega koridorja lahko uredi čim več potrebnih infrastrukturnih vodov za napajanje stavb na območju OPPN. Ker je teren razgiban, bo v obcestnem pasu potrebna tudi gradnja škarp in podpornih zidov ter oblikovanje brežin, kar prostorsko omejuje in otežuje gradnjo infrastrukture.

Pripomba se upošteva, vendar le do te mere, da se ohranita dva vozna pasova, medtem ko se širina zmanjša iz 2 x 2,25 m na 2 x 2,0 m, kar je še sprejemljivo za ureditev vse potrebne infrastrukture na tem območju. Ne glede na navedeno pa je v določilih odloka v delu, ki se nanaša na velikost dopustnih odstopanj, še vedno dopustno eventualno odstopanje od predpisanih pogojev (v tem primeru od potekov predvidenih prometnic oziroma tehničnih rešitev), in sicer v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

Gradnja enosmerne ceste z izvozom na Cesarjevo ulico ni mogoča, ker je zemljišče s parc. št. 977/49 preozko za ureditev ustrezne prometnice, zato se nameni le ureditvi pešpoti ter gradnji infrastrukture za priključitev na obstoječa omrežja.

Glej tudi obrazložitev k pripombi in 1.2 in pripombo 15.12.

2.2

Kolesarska povezava s Šipčevim hribom ni potrebna. Najprej se naj uredi tam, kjer bi morala biti, ne pa da se jih ureja tam, kjer bo malo prometa.

Prosim, da moje pripombe upoštevate.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

V zahodnem delu območja urejanja se ohrani peš – kolesarska pot na Šipčev hrib, ki že danes poteka zahodno od kurilnice. Ohranjanje te poti, z nekaterimi korekcijami zaradi gradnje novega

cestnega omrežja na območju OPPN, je namreč smiselno, saj omogoča povezavo Drske z južnim delom ŠC NM in z zelenimi površinami Šipčevega hriba.

V osrednjem delu območja urejanja se ohrani pešpot na zemljišču s parc. št. 977/49 kot povezava s Cesarjevo ulico.

Glej tudi obrazložitev k pripombam 1.1 in 1.2.

3. Šolski center Novo mesto

3.1

Strinjamo se s predlagano rešitvijo V3 pešpoti na Šipčev hrib, ki je ob parcelni meji št. 967/6, in sicer v 10 metrskega pasu od severne meje parcele št. 967/6. To pomeni, da bi bil odmik poti, ki bi bila široka 2 do 3 metre, od severne meje 967/6 približno 7 metrov. Želimo, da se med hišami in Šolskim centrom ohrani 10 metrski nepozidan pas. V nadaljevanju podajamo obrazložitev.

Obrazložitev pripombe:

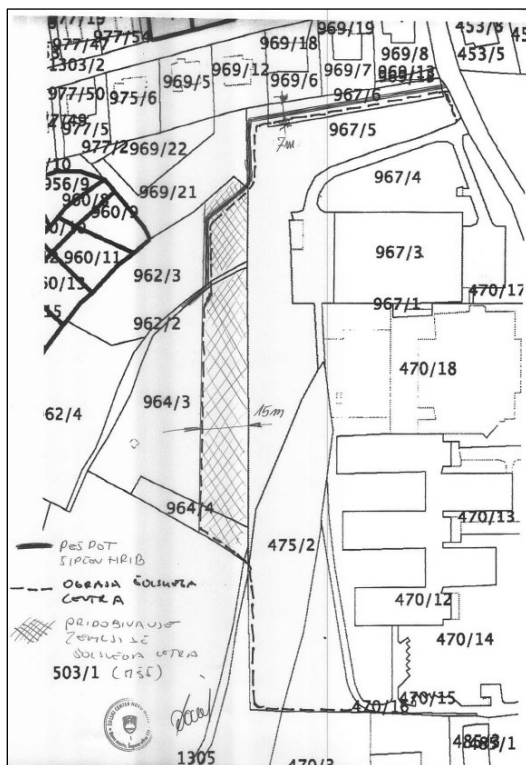
Šolski center Novo mesto je kot upravljavec zemljišč Ministrstva za šolstvo in šport parc. št. 967/5 in 967/6, ki mejijo na obravnavani del urejanja prostora Šipčev hrib proučil idejno zasnovo pozidave in ureditve tega dela prostora.

Predlagani ureditveni načrt podpiramo z željo, da se za parcelo št. 967/5 dodatno nameni 15 m zemljišča za dokončno ureditev in zaokrožitev celovitega kompleksa Šolskega centra. Ta prostor potrebujemo za ureditev požarne poti za novimi objekti, ki so že narejeni oziroma se bodo izvedli in za možnost ograditve celotnega kompleksa Šolskega centra. Za te naše želje je Ministrstvo za šolstvo in šport že uredilo možnost pridobitve dela parcel št. 964/3, ki jo upravlja Sklad kmetijskih zemljišč. Z lastnikom parcele 962/3 pa smo v dogovoru, da tudi od njega odkupimo ta predvideni pas.

Predlagana rešitev pešpoti in kolesarske steze na Šipčev hrib pa je možna samo po rešitvi V3 - to pomeni, da se predlagana pešpot uredi ob parcelni meji št. 967/6 - odmik max. 7 metrov od meje. Pri nadaljnjem načrtu povezave novega dela pešpoti z že obstoječo potjo na parceli št. 962/2 v lasti Mestne občine Novo mesto pa je potrebno upoštevati predvidevanje, da se bo parcelna meja Šolskega centra Novo mesto pomaknila še za predvidenih 15 m. Na tem delu se lahko uredi pot čisto ob parcelni meji.

Šolski center bo svojo parcelo ogradił z ograjo, ki bo potekala od Osnovne šole Dragotin Kette po meji parcele št. 475/2 - trenutno Šolski center Novo mesto še ureja lastništvo te parcele in se bo potem nadaljevala po novi predvideni parcelni meji do parcele številka 962/2, kjer je že pot. Ob parcelni meji se lahko potem izvede pot po zemljiščih, ki jih upravlja Šolski center (oziroma jih bo upravljal) do hiš. Zaradi lažjega sobivanja pa Šolski center dovoli, da se predvidena pešpot in kolesarska steza ob stanovanjskih hišah na Cesarjevi ulici uredi z odkom max. 7 m od parcelna meje. To nam bo zagotovilo možnost normalne postavitve predvidene ograje tudi na tem delu zemljišča.

Predvidene rešitve smo vrisali kot idejno zasnovo na mapno kopijo, ki je priloga tega dopisa.



Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.1.

3.2

Šolski center ima na zemljišču, ki ga upravlja, še nekaj načrtov gradenj v neposredni bližini obstoječih objektov, ravno tako želi urediti parkirišča, dovozne poti. Želeli bi, da se enkrat dokončno uredi tudi dostop Šolskega centra do glavnih cest. Trenutno ima največji kompleks in najbolj obremenjen prostor v Novem mestu dostop preko naselja Drska in preko neustrezne poti do Šmihela. Na tem prostoru se dnevno nahaja več kot 5000 ljudi, dogajajo se prireditve na katerih je več kot 3000 ljudi in podobno. To vemo, da povzroča veliko težav upravi Šolskega centra, da lahko to izvaja, veliko negotovanja krajanov in predvsem veliko nevarnosti in neugodja za dijake, študente, zaposlene Šolskega centra in druge obiskovalce.

Šolski center ob tej priliki ponovno opozarja, da bi morala Mestna občina Novo mesto resno pristopiti urejanju prometa in dostopa na tem delu mesta, saj je tudi v njenem interesu, da se vsi, ki sobivamo na tem prostoru, počutimo dobro.

Stališče: PRIPOMBA SE NE NANAŠA NA VSEBINO OPPN

Obrazložitev:

V OPN MONM je predvidena prestavitev Šmihelske ceste in izgradnja sekundarne mestne ceste kot povezovalne ceste med prestavljeno Šmihelsko cesto in Ulico Slavka Gruma, s čimer bo območje Šolskega centra Novo mesto razbremenjeno tranzitnega prometa. V okviru tega je bil izdelan Gradbeno tehnični elaborat variantnega poteka oz. prestavitve regionalne ceste R3-664/2501 od okvirno km 19.920 do km 21.760 v Novem mestu – 4. dodatna varianta (Acer Novo mesto, d.o.o., september 2011).

4. Andrej Šmajdek, Milan Jerič

Po zadnjem predlogu OPPN ugotavljam, da se je skupna površina parcel 960/12 in 960/13 zmanjšala za 40%, kar pomeni, da ostane za uporabo le okrog 500 m². Najlepši ravninski del parcele je po tem predlogu uporabljen za cesto A. Za gradnjo stanovanjskega objekta A1-5 pa preostane le strmejši del parcele. Pri tem ugotavljam, da bo potrebno za gradnjo izvesti, zaradi višinske omejitve do kote 205 m nadmorske višine, zelo velik izkop (celoten volumen stavbe) in stavbo umestiti praktično kompletno v vkopani del ter posledično osenčenje JV strani stavbe. Zaradi tako drastičnega zmanjšanja parcele in posledično zmanjšanja manipulativnega prostora pri arhitekturi stanovanjske stavbe in neposredne okolice stavbe z dvoriščem, predlagam naslednje minimalne popravke OPPN-ja:

4.1

Predlagam zoženje ceste A iz sedanjega predloga 4,5 m širine na še vedno znosnih 3,5 m.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 2.1. Glej tudi pripombo 15.12.

4.2

Predlagam, da se cesta A1 premakne tik do parcele 956/8, kjer se namesto brežine predvidi oporni zid ter čim bližje parceli 956/9, čeprav to pomeni v nadaljevanju proti severu malo večji naklon in krajši radij ceste.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Potek ceste se optimizira tako, da se zoži na širino voznih pasov 2 x 2,0 m, hkrati pa se zmanjša radij tako, da se bolj približa omenjenima zemljiščema s parc. št. 956/8 in 956/9. Ker je glede na konfiguracijo terena predvidena le manjša brežina, gradnja podpornega zidu tu ni smiselna. So pa kljub temu še vedno dopustna odstopanja (v tem primeru od potekov predvidenih prometnic oziroma tehničnih rešitev) v skladu z določili odloka.

Glej tudi obrazložitev k pripombi 2.1

4.3

Na prerezu območja AA sta na zgornji strani (JV) nove stanovanjske stavbe predvidena dva oporna zidova. Zaradi lažjega urejanja okolice in ureditve dvorišča predlagam, da se predvidi svobodna izbira tudi le enega višjega, da se pridobi večja ravna površina na strmem terenu.

Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Podporni zidovi na prerezih v grafičnem delu OPPN so prikazani shematsko (kot karakteristični prečni prerez območja urejanja), kar pomeni, da so od prikazanega možna odstopanja. Iz tega razloga se v legendi grafičnega dela OPPN doda navedba, da gre pri podpornih zidovih za shematski prikaz, hkrati pa se ohrani navedba, da se možni podporni zidovi detajlno določijo v projektni dokumentaciji.

V tekstualnem in grafičnem delu OPPN je gradnja podpornih zidov dopustna, ne pa obvezujoča, kar pomeni, da je odločitev glede načina premostitve višinskih razlik in utrjevanja brežin odvisna od investitorja ter od značilnosti terena na posamezni gradbeni parceli oziroma geotehničnih značilnosti. Zapisano je, da je za premostitev višinskih razlik možna gradnja škarp in podpornih zidov ter oblikovanje brežin in teras (lahko tudi v kombinaciji). Škarpe in podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin.

Pri gradnji na območju urejanja bo sicer potrebno upoštevati ugotovitve Geološko-geotehničnega poročila z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije (št. D-1155, SGD Pajer, d.o.o., Ljubljana, november 2011), ga v fazi izdelave projektne dokumentacije po potrebi dopolniti ter na podlagi tega predvideti ustrezne tehnične rešitve gradenj. V vsakem primeru bo moralo temeljenje objektov (tudi podpornih zidov) ter izvajanje vkopov in izkopov potekati pod strokovnim geomehanskim nadzorom.

Sicer pa naj bo urejanje okolice stavb, vključno s premostitvami višinskih razlik in utrjevanjem brežin, čim bolj sonaravno, kar pomeni, da ima ureditev brežin prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti terena). To načelo glede načina urejanja okolice stavb se doda med določila o varstvu krajinskih značilnosti.

Zavedati se je potrebno tudi, da gradnja podpornih zidov pomeni dražjo gradnjo, k čemur prispeva tudi morebitna dodatna postavitev varnostnih ograj.

Glej tudi pripombi 15.10 in 15.16.

4.4

Predlagam tudi alternativni predlog poteka ceste A po JV strani bodočih stanovanjskih stavb, kot je to predvidevala ena od ureditvenih variant, vendar znižano koto cestišča za 2m in podpornim zidom na JV strani na meji ureditvenega območja OPPN.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Pri omenjenem predlogu gre za varianto V3 iz strokovnih podlag, ki se je pri izboru variant kot izhodišču za izdelavo OPPN pokazala za nerealno iz več razlogov:

- Za dovoz preko nižje ležeče ceste C (v dopolnjenem osnutku z oznako B) oziroma preko zemljišča s parc. št. 956/12 na zemljišči s predvideno in obstoječo stanovanjsko stavbo (parc. št. 956/8 in 956/9) bi bilo potrebno na meji OPPN zaradi višinske razlike zgraditi zahtevni podporni zid v višini okrog 4 m z varnostno ograjo, kar bi močno podražilo gradnjo, na drugi strani pa bi gradnja eventualne brežine zahtevala prevelike posege na zemljišča izven območja OPPN.
- Višje ležeča cesta B (v dopolnjenem osnutku z oznako A), ki je predmet pripombe in je bila predlagana na JV robu oziroma na meji stavbnih in kmetijskih površin, se je izkazala kot neracionalna zato, ker se bo vrh Šipčevega hriba tudi v bodoče ohranjal kot nezazidljiva površina, kar pomeni, da se na nasprotni strani ceste ne bodo nahajali objekti in bi ta cesta dejansko napajala le eno stran ulice. Z gradnjo predmetne ceste bi morali ob urejanju

brežin posegati tudi na zemljišča izven območja OPPN, še posebej v primeru, če bi nižali koto cestišča. Pri tem bi zmanjšali uporabnost sosednjega kmetijskega zemljišča, saj se brežine težko kosijo oziroma bi le te posledično morale postati del cestnega sveta.

5. Monja in Janez Pust

Z OPPN se rešuje dvojna problematika:

- 1) pozidava dela Šipčevega hriba z novimi hišami;
- 2) dostopna pot za eno že zgrajeno hišo (956/9) in hkrati pot na zemljišče, ki je predvideno za pozidavo (956/8).

K točki 1): Pripombe in predlogi k predlaganemu OPPN Šipčev hrib

5.1

Kurilnica na parcelni številki 960/6 naj se odstrani iz območja Šipčevega hriba. Razlogov za to je več, in sicer:

- a. Ob urejanju območja Šipčevega hriba, kjer je predvidena stanovanjska gradnja, je omenjena kurilnica moteča, saj se urbanistično ne sklada z okoljem, ki se tukaj vzpostavlja. Prav tako svojo primarno funkcijo ne opravlja za predvideno sosesko, pač pa za 500 m oddaljene bloke.
- b. Energetska potratnost objekta. V zimskem času je možno opaziti visoko potratnost toplotne energije, kar se vidi na trasi podzemnega toplovoda, ki se vije od kurilnice proti blokom.
- c. Glede na dolžino toplovoda in prostorske možnosti v okolici blokov, ki se s to kurilnico ogrevajo, je lokacija kurilnice močno oddaljena od odjemalcev.
- d. Znižanje stroškov ogrevanja in energetskih izgub.
- e. Predimenzioniranost objekta, s katerim se že več let ne ve, kaj bi z njim počeli.
- f. Oddaljenost kurilnice od odjemalcev toplotne energije. Kurilnica je od blokov, ki jih ogreva, oddaljena 500 metrov in več.
- g. Kurilnica (z obstoječo strojno opremo) se lahko prestavi na parcelno številko 883/25.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

OPPN predvideva ureditev območja kurilnice s skladiščem (ureditvena enota B). Sama stavba kurilnice se ohranja, saj je v uporabi, medtem ko se skladiščni del lahko poruši ter zgradi in preoblikuje na novo. V delu objekta, ki ni kurilnica, bo ob zagotovitvi ustreznega števila parkirnih mest v skladu z OPN MONM mogoče organizirati dejavnosti skladno z določili odloka o vrstah dejavnosti.

Pogoji urejanja za stavbo kurilnice s skladiščem so predvideni ravno s tem namenom, da se objekt oblikovno preuredi tako, da bo manj moteč za sosesko. Energetska kakovost delovanja same kurilnice s priključnimi vodi mora zagotavljati upravljavec. Prestavitev stavbe kurilnice ob upoštevanju novih pogojev urejanja tako v bližnji prihodnosti ni predvidena.

5.2

V predlogu se odvodnjavanje meteornih voda rešuje s ponikanjem voda. Glede na strm teren je upravičeno pričakovati, da bodo vode prišle na površje v nižje ležečem nivoju, to je na spodnje parcele, saj je vmes trimetrška brežina, skozi katero voda lahko privre na plano. Iz tega naslova in zaradi izkoriščanja deževnice naj se uredi podzemne rezervoarje (uporaba deževnice v hiši), višek vode naj se odvaja v kanalizacijo.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Na podlagi ostalih pripomb je bilo za območje urejanja izdelano Geološko-geotehnično poročilo z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije (št. elaborata D-1155, SGD Pajer, d.o.o., Ljubljana, november 2011). Z namenom ugotovitve sestave temeljnih tal na obravnavanem območju je bil

izveden geološko-geomehanski pregled terena in pet sondažnih jaškov. Ugotovljeno je bilo, da temeljna tla sestavlja več metrov debela plast glinastih sedimentov iz visoko plastičnih meljnih glin, ki pogosto vsebujejo primesi grušča in večje samice iz apnenca. Glineno meljaste zemljine so slabo prepustne do neprepustne in ne omogočajo izvedbe odvodnjavanja meteorčnih voda v sistem ponikovalnic.

Na podlagi predmetnega poročila se OPPN dopolni tako, da se namesto ponikovalnic predvidi kanalizacijo odpadnih padavinskih voda, na katero se priključi drenažni sistem za odvodnjavanje odpadnih padavinskih voda s prometnih površin. Celoten sistem se nato ob Cesarjevi ulici in ob Ulici Slavka Gruma naveže na obstoječo (mešano) kanalizacijo odpadnih komunalnih voda.

Na območju urejanja je v stavbah možna tudi uporaba deževnice kot sanitarne vode, vendar je to predmet prikaza v projektni dokumentaciji, medtem ko se v OPPN prikažejo in opišejo le glavni infrastrukturni vodi s priključki. Določila odloka se dopolnijo tako, da je jasno navedena možnost uporabe odpadnih padavinskih voda tudi kot sanitarne vode.

Glej tudi obrazložitev k pripombama 5.3 in 5.4 ter pripombo 15.16.

5.3

Odvodnjavanje dvoriščnih meteorčnih voda iz parcelnih števil A1-4 in A1-5 mora biti urejeno na način, kot je to urejeno v skici prečnih prereзов (prerez A-A; padec dvorišča proti novogradnjam).

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Točen način odvodnjavanja padavinskih voda z dvorišč je predmet projektne dokumentacije in se v OPPN tako detajlno ne prikazuje, zato je tudi prikaz na grafičnem načrtu prečnih prereзов shematski prikaz. V povezavi s stališčem k predhodni pripombi se padavinske vode z dvorišč odvajajo v kanalizacijo odpadnih padavinskih voda. Poleg tega je v OPPN že določeno, da se odvajanje padavinskih voda na območju urejanja predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin in tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

Glej tudi obrazložitev k pripombama 5.2 in 5.4.

5.4

Takoj ob izgradnji ceste mora biti na ustrezen način urejeno odvodnjavanje meteorčnih voda s cestišč.

Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Na grafičnih načrtih ureditve infrastrukture v dopolnjenem osnutku OPPN je že razvidna zasnova drenaže ceste. Drenaža se bo priključevala na kanalizacijo odpadnih padavinskih voda, predvideno na podlagi pripomb z javne razgrnitve. Obe trasi bosta potekali v koridorju ceste.

Dinamika izvajanja posegov na območju urejanja je predvidena tako, da se posamezne etape oziroma faze lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vendar pa morajo vedno predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. To pomeni, da se bo ob gradnji ceste sočasno gradila tudi vsa ostala predvidena infrastruktura. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se bo določila v projektni dokumentaciji.

Pri projektiranju in izvedbi bo potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode v vode in javno kanalizacijo, kar se nanaša tudi na odvajanje odpadnih padavinskih voda z javnih cest, kjer vode ne smejo zastajati.

Glej tudi obrazložitev k pripombama 5.2 in 5.3.

5.5

Zelena bariera na brežini, ki je danes že vzpostavljena iz tam rastočih dreves, mora ostati na mestu. V kolikor bo obstoječa vegetacija morala biti odstranjena, naj se zelena bariera vzpostavi na severozahodni strani ceste.

Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

V pripombi omenjena brežina se deloma nahaja na zemljišču s parc. št. 956/12 in deloma na zemljiščih s parc. št. 960/12 in 960/14. Z gradnjo ceste in posledičnim oblikovanjem brežin se bo poseglo na brežino, ki se nahaja na parc. št. 960/12 in 960/14, ne bo pa se posegalo na zemljišče s parc. št. 956/12, kar pomeni, da se obstoječa vegetacija na tem zemljišču lahko ohranja ali po želji zasaди na novo.

Glede zasaditev v obcestnem pasu pa so določila OPPN jasna, in sicer da zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Način zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

5.6

Predvidena cesta se v predlogu OPPN Šipčev hrib na delu pred parcelami A1-3, A1-4 in A1-5 spusti proti parceli A2-1 oziroma proti parcelni številki 956/12. Takšno načrtovanje trase ceste ni sprejemljivo, zato naj se cesta v omenjenem delu (A1-3, A1-4 in A1-5) umakne višje v hrib proti novogradnjam. S tem se ohrani linija cestišča, primerneje razporedi odvodnjavanje meteornih voda, predviden hrup s ceste pa ne bo neposredno vplival na kvaliteto bivanja na terasi obstoječe gradnje na parceli 956/12.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Umikanje ceste v smeri proti Šipčevemu hribu bi povečalo izkope terena in otežilo lociranje stavb, pri čemer je potrebno upoštevati tudi določila OPN MONM, da z najvišjo koto strehe ne smejo presegati 205 m nadmorske višine. Odvajanje odpadnih padavinskih voda ter drenaža ceste sta predvidena v kanalizaciji, ki bo zgrajena v koridorju ceste.

Ker gre za malo prometno in za površ še slepo ulico, ni pričakovati vplivov v smislu povečanega oziroma konstantnega hrupa s ceste. V odloku so navedena tudi določila glede tega, da je na območju urejanja potrebno upoštevati veljavne predpise in normative s področja varstva okolja (hrup, zrak, tla,...), predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske ukrepe na gradbišču. Splošni pogoji glede izvajanja gradbenih del in sanacije morebitnih vplivov na sosednja območja so navedeni tudi v poglavju odloka o vplivih in povezavah prostorskih ureditev s sosednjimi območji.

5.7

V kolikor se bo v fazi gradnje ceste pokazala potreba po gradnji opornega zidu med cesto in parcelno številko 956/12, je na ustreznih delih potrebno zgraditi oporni zid višine, kot je najmanj potreben, vendar zadosten. Omejitve glede konkretne višine bodo lahko dogovorjene naknadno v času projektiranja, če bo to potrebno.

V kolikor bo cesta zaradi kakršnihkoli razlogov premaknjena bližje k parcelni številki 956/12, mora biti oporni zid glede na zakonske določbe ustrezno odmaknjen od parcelne meje. Betonska konstrukcija opornega zidu se obloži s kamenjem, za opornim zidom se na ustreznih nivojih (v zemljini pod cesto) uredi ustrezno odvodnjavanje meteornih voda z drenažnimi cevmi in odvodnjavanjem v jaške.

Stališče: PRIPOMBA JE DELNO ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Odmik od zemljišča s parc. št. 956/12 je tolikšen, da omogoča ureditev brežine ob cesti, skladno z določili odloka pa je možna tudi gradnja podpornega zidu. Detajlno so ti objekti predmet projektne dokumentacije, pri izdelavi katere lahko pride tudi do dogovora glede konkretne višine in oblikovanja, če bo to potrebno.

Prav tako odlok že vsebuje določila glede oblikovanja podpornih zidov, saj določa, da se vidna površina reliefno obdeli, obloži s kamnom ali ozeleni s plezalkami. Podporni zid mora biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjen najmanj 0,5 m, s tem da je ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča ta odmik lahko tudi manjši oziroma se tak objekt lahko postavi na mejo gradbene parcele.

Glej tudi obrazložitev k pripombam 4.3, 5.2 do 5.4 (glede drenaže ceste oziroma odvajanja padavinskih voda) in pripombo 15.10.

5.8

Med gradnjo ceste se mora urediti vsa potrebna infrastruktura (vgradnja vseh inštalacij...) in izvede primarno asfaltiranje ceste (prepreči se dvigovanje prahu in s tem povezana kakovost bivanja v obstoječi hiši (956/12) ter škoda na sami hiši). Asfaltiranje se mora izvesti pred samo gradnjo objektov.

Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Dinamika izvajanja posegov na območju urejanja je opisana v obrazložitvi k pripombi 5.4. Poleg določil o etapnosti izvedbe prostorske ureditve so v odloku navedena tudi naslednja določila:

- nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbeno-tehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven ureditvenega območja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati;
- vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

V odloku so navedena tudi določila glede tega, da je potrebno upoštevati veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter s področja gradbene mehanizacije in organizacijskih ukrepov na gradbišču.

Glej tudi obrazložitev k pripombi 5.4.

5.9

Obstoječa pot po parcelni številki 960/4 naj se po celotnem kraku od obstoječe kurilnice proti obstoječi stanovanjski hiši (956/12) premakne za približno 1 m proti parkirni hiši. Izvajalec poti je leta 2005 za omenjeno dolžino (1 m) pot po celotnem kraku postavil na parcelni številki 960/5 in 960/6.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Po podatkih, ki so razvidni iz geodetskega načrta, pot od kurilnice do obstoječe stanovanjske stavbe poteka po zemljišču s parc. št. 960/4 in šele pri kurilnici v neznatnem delu poseže na zemljišče s parc. št. 960/6, medtem ko na zemljišče s parc. št. 960/5 sploh ne poseže.

5.10

Na območju OPPN Šipčev hrib se organizira otok za odlaganje in recikliranje odpadkov (EKO otok). Otok naj se primerno ogradi in pokrije, kot je to urejeno pred blokom Ulica Slavka Gruma 104, da se onemogoči brskanje po smeteh in njihovo razmetavanje.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Stojno mesto za odlaganje odpadkov je razvidno iz grafičnih načrtov. V členu o usmeritvah za ureditev javnih in poljavnih površin iz dopolnjenega osnutka odloka je že naveden način ureditve stojnega mesta. Stojna površina zabojnikov za odpadke se asfaltira ali tlakuje, ob robu pa se namesti enostavno oblikovana ograja v višini zabojnika. Možna je tudi postavitev nadstreška nad zabojniki z višino do največ 3 m (kovinska konstrukcija, z enokapno transparentno streho in minimalnim naklonom).

Glede na to, da je v pripombi omenjeno stojno mesto pred blokom Ulica Slavka Gruma 104 do nadstreška zaprto z lesenimi elementi, se določila odloka dopolnijo tako, da se ograja okrog zabojnikov lahko izvede do višine strešne konstrukcije.

Glej tudi pripombo 15.11.

5.11

K točki 2):

Pripomb in zavajajočih mnenj v zvezi s problematiko dostopne poti za že obstoječo hišo in še eno predvideno je bilo v preteklosti mnogo in tudi pripombe na posamezne rešitve so bile zato s strani različnih ljudi različno razumljene. Za lažje razumevanje problematike, ki je nastala, podajava in pojasnjujeva posamezna dejstva in posledično tudi svoje pomisleke glede OPPN-ja.

V zvezi z drugo točko želiva jasno povedati, da sva v preteklosti svojo parcelo razdelila na dva dela (parceli s številko 956/7 in 956/11) z namenom, da bi sprednji del (956/11) lahko služil kot pot v primeru, da nam na drugem koncu parcele MONM dodeli oziroma zamenja enako velik delež zemlje (odmerjeno zemljišče s številko 960/5). Pri pregledovanju mapnih kopij je zato prihajalo do napačnega razlaganja in razumevanja, kdo je lastnik posamezne parcele in čemu je namenjena. Posledično je bilo javno večkrat omenjeno, da sva onemogočila in zaprla pot, ki pa je dejansko nikoli ni bilo, saj je bilo to ves čas naše dvorišče. Do zamenjave zemljišča ni nikoli prišlo, ker je od menjalne pogodbe za zemljišči odstopila MONM iz nama neznanih razlogov. Po svoji zemlji sva zato dvorišče zaključila z opornim zidom višine pol metra in dolžine štiri metre, Nikakršne poti nisva nikoli zapirala, saj je tukaj tudi nikoli ni bilo. Zaradi napačnih razlag sva kasneje obe parcelni številki zopet združila v eno (parcelna številka 956/12), da bi ne prihajalo do napačnih interpretacij glede lastništva posameznih zemljišč in njihove namembnosti, OPPN zato rešuje problematiko dostopa za eno že zgrajeno hišo in hkrati pot na zemljišče, ki je predvideno za pozidavo, iz čisto drugih razlogov - omogočiti morajo dostop za že zgrajeno hišo na parcelni številki 956/9 in do parcelne številke 956/8 in ne zaradi dejstva, da sva midva samovoljno zaprla pot.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev:

Pri reševanju problematike Šipčevega hriba oziroma pri izdelavi strokovnih podlag ter v nadaljevanju OPPN je bilo vodilo tako pripravljavca kot tudi načrtovalca, da se prikaže več možnih rešitev le z upoštevanjem konkretnih dejstev in analize prostora.

V strokovnih podlagah je varianta V3 prikazovala tudi možnost dostopa do zemljišča z obstoječo in predvideno stanovanjsko stavbo preko zemljišča s parc. št. 956/12. Razlog za odstop od te rešitve je bil v tem, ker bi bilo potrebno na meji OPPN zaradi višinske razlike zgraditi zahtevni podporni zid v višini okrog 4 m z varnostno ograjo (ob upoštevanju pogojev glede geoloških in hidroloških značilnosti terena), kar bi močno podražilo gradnjo, gradnja eventualne brežine pa bi zahtevala prevelike posege na zemljišča izven območja OPPN.

Pri odločitvi glede morebitnih novih posegov je bilo glavno vodilo to, da se omogoči dostop do vseh parcel ob upoštevanju obstoječega stanja.

6. Lastniki stanovanjskih hiš na Cesarjevi ulici 21, 23 in 25:

- Jan in Zorica Struhar
- Liljana Jankovič Grobelšek, Mihael in Slavka Jankovič
- Marko Fabjančič, Jože in Antonija Fabjančič

Lastniki zgoraj omenjenih stanovanjskih hiš dajemo pripombe na OPPN Šipčev hrib z vidika poslabšanih bivalnih pogojev (varnost, hrup, onesnaženje) v naših domovih.

Cesarjeva ulica, ki je zelo prometna mestna ulica, poteka po severni strani naših parcel. Ker ta ulica vodi do Šolskega centra Novo mesto, je zelo obremenjena s prometom (osebna vozila, mestni in šolski avtobusi). Prav tako pa je veliko tudi pešcev (osnovnošolci, dijaki, študentje, obiskovalci prireditve v Dvorani Leona Štuklja in ostali). Ves miren bivalni del smo si zato na naših parcelah uredili na južni strani, na kateri mejimo na zemljišče Šolskega centra Novo mesto. V OPN je na južni strani naših parcel zarisana zeleni pas.

Parcele Cesarjeva ulica 21, 23 in 25 so že z dveh oziroma treh strani obdane s cestami: Cesarjeva ulica na severni strani, Šegova ulica na vzhodni strani in dovozna pot s parkiriščem na južni strani v območju Šolskega centra Novo mesto.

Zato se ne strinjamo še z eno potjo poleg naših parcel, kot je zarisana v OPPN!

Ker smo neposredni sosedje Šolskega centra Novo mesto in vsakodnevno prenašamo velik promet z vozili, pešci, hrup in nesnago, lahko samo pričakujemo, da bo edina relativno mirna stran naših parcel še dodatno obremenjena. Različna zbiranja in nevarne aktivnosti, ki se sedaj dogajajo na zahodnem robu Šolskega centra (ta se bo zato ogradil, kar spodaj podpisani podpiramo) se bodo samo premaknila na jug naših parcel. Že sedaj na naših dovozih pred garažami in v naših živih mejah najdemo smeti, steklenice, celo igle in podobno.

Samo v primeru, da bo javni interes po ureditvi peš poti na Šipčev hrib prevladal, da je peš pot za našimi parcelami potrebna in se bo s tem strinjal tudi lastnik zemljišča Šolski center Novo mesto oziroma Republika Slovenija Ministrstvo za šolstvo, se spodaj podpisani strinjamo s predlogom ureditve pešpoti po varianti V1, pod pogojem, da se uredi kot izključno dnevna pešpot (brez osvetlitve in klopi) v širini največ 1,5 metra. Uredi naj se vzporedno z načrtovano ograjo Šolskega centra Novo mesto - vzdolž parkirišča.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.1.

7. Alojz Jerič

Spodaj podpisani Alojzij Jerič kot lastnik parcele št. 960/8 + 960/9, podajam pripombo na predlagani prostorski načrt ureditve Šipčevega hriba. V njem je prostor moje parcele namenjen le zelenemu prostoru in ne zazidljivi parceli.

Ne glede na to, da je v predlaganem OPPN-28/2010 parcela zaradi postavitve dovozne in pešpoti premajhna za gradnjo stanovanjske hiše (okoli 300 m²), pričakujem, da se predlagani prostorski načrt in s tem tudi predlaga nove parcelne meje tako, da bo mogoča gradnja manjše stanovanjske hiše tudi na tem delu stavbnega zemljišča.

S postavitvijo dovozne poti se strinjam le v primeru v zgornjem odstavku navedenega pogoja. Zavedam se, da je v tem primeru potrebno doseči sporazum s sosednjimi parcelami (969/21, 960/10, 960/11) o možnosti dokupa potrebne zemlje do mejnih 450 m², ki zadostujejo za gradbeno parcelo 960/8 + 960/9 in postavitve manjše hiše. V tem primeru pričakujem, da bo tudi Mestna občina Novo mesto odigrala pomembno vlogo pri doseganju sporazuma.

V tem delu se sklicujem na možnost opredeljeno v načrtu V2, kjer so lahko meje sosednje parcele 969/21 postavljene drugače, tako da se njena velikost iz 1039 m² zmanjša. Pri čemer ni zanemarljivo, da bi v tem primeru posegali v nebitven del stavbnega zemljišča.

Pričakujem, da boste s sodelujočimi strokovnimi sodelavci pretehtali predloge in dodelali predlagan prostorski načrt, tako da bo tudi na parcelni številki 960/8 + 960/9 mogoča stanovanjska gradnja. V prid zahtevanemu govoru, da navedena rešitev ni neizvedljiva, kljub temu da pomeni časovni zamik za doseg cilja.

Volja za sporazum z moje strani je potrjena in dodatno zemljo sem pripravljen od sosedov odkupiti oziroma zamenjati za zemljišče namenjeno dostopni poti. Naj poudarim, da se s postavitvijo

dovozne poti preko strinjam le v primeru zagotovitve zazidljivega stavbnega zemljišča s postavitvijo stanovanjske hiše na zadevni parceli.

Z veliko lastnikov zemljišč in morebitnih nadaljnjih gradenj na Šipčevem hribu, ki resda trenutno niso predvidene, vendar pa se namembnost »zelenih pasov« vedno znova spreminja (Šipčev hrib, Športna dvorana na Vrduni, itd.), je najbolj smotrna izvedba Ureditvene situacije V3, zato predlagam, da ponovno preučite morebitno njeno realizacijo.

Pričakujem vašo spremembo predlaganega in objavljenega prostorskega načrta glede na podane predloge in se že vnaprej veselim razgovora z vami.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Zaradi premika osrednje ceste A proti severu oziroma bližje k obstoječi stanovanjski stavbi in vkopani garaži na zemljiščih s parc. št. 956/9 in 960/8 se na zemljišču s parc. št. 960/9 (s preoblikovanjem meje gradbene parcele ob zemljišču s parc. št. 960/11 in širitvijo gradbene parcele na zemljišče s parc. št. 969/21) omogoči gradnja nove stanovanjske stavbe.

Glej tudi obrazložitev k pripombama 4.2 in 4.4.

8. Maja Jerič

Ob pregledu objavljenega prostorskega načrta Šipčevega hriba imam kot lastnica parcelne številke 956/9, na kateri stoji stanovanjska hiša, naslednje pripombe:

8.1

Dovozna pot, ki omogoča nemoten dostop do stanovanjske hiše, je v predlaganem OPPN-28/2010 zaključena tako, da ne omogoča nemotenega dostopa do garaže v stanovanjski hiši. Dovozno pot je potrebno podaljšati in zaključiti tako, da bo iz nje omogočen nemoten dostop in uvoz vozil v garažo.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Dovoz do garaže v stanovanjski stavbi je možen preko obračališča, ki se nahaja na koncu ceste A. Na podlagi preveritve je bilo ugotovljeno, da je na dvorišču stanovanjske stavbe dovolj prostora za obračanje vozila, tako da se na javno cesto ne bo potrebno vključevati vzvratno.

Grafični del OPPN se dopolni tako, da bo na delu pešpoti, ki poteka po zemljišču s parc. št. 956/10, mogoč tudi občasni motorni promet za dovoz / dostop do zemljišča s parc. št. 956/9 in sosednjih zemljišč (povozni del pešpoti), kar se skladno z obrazložitvijo k pripombi 10.1 b) navede tudi v odlok. Hkrati se prikaže tudi možno povečanje površine dvorišča oziroma dovoza v vzhodnem delu zemljišča s parc. št. 956/9. Sicer pa se način ureditve dvorišča detailneje določi v sklopu zunanje ureditve parcele. Poleg tega so v OPPN v določilih, ki se nanašajo na velikost dopustnih odstopanj, možna odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na gradbeno parcelo, če gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja.

Glej tudi obrazložitev k pripombama 1.2 in 10.1 b).

8.2

Dovozna pot v zgornjem delu parcele mora biti umaknjena od izgrajenega podpornega zidu tako, da je omogočen nemoten dostop do zgornjega dela zemljišča s stroji za obdelavo travnih in zemeljskih površin (kosilnica, motokultivator). Dostop mora biti omogočen z zemljišča pripadajočega parcelni številki 956/9 in ne z dovozne poti.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Zaradi premika ceste v tem delu bližje k zemljišču s parc. št. 956/9 se v delu, ki tangira južni del (k tej gradbeni parceli pripadajočega) zemljišča s parc. št. 960/8, cesta spusti na koto 197,30 m nadmorske višine, kar je 15-30 cm nad obstoječo zelenico – vrtom. Oporni zid v tem delu ne bo več potreben, prav tako ne bo oviran dostop do zelenice, saj se bo malenkostna razlika v terenu lahko premostila z obcestno brežino.

Glej tudi obrazložitev k pripombi 4.2.

8.3

Predvideno sprehajalno pot po parcelni številki 977/49 je potrebno urediti tako, da po njej ne bo mogoč promet z motornimi vozili, ki bi moteče vplivali na stanovanjsko sosesko.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.2.

9. Družina Struhar

9.1

Ob namenu ureditve kraja kjer živimo, vam spodaj podpisani želimo predstaviti življenjske razmere na križišču Cesarjeve in Šegove ulice in vas hkrati opomniti, da bomo prav mi, stanujoči na Cesarjevi ulici 21, najbolj občutili vse »predvidene in nepredvidene« posledice gradnje nove poti na Šipčev hrib!

Zeleni pas med Šolskim centrom in Cesarjevo ter Volčičevo ulico obstaja zaradi močne obremenjenosti tega kraja s strani najrazličnejših obiskovalcev Šolskega centra v dopoldanskem, popoldanskem in nemalokrat tudi v nočnem terminu. Ta nujno potrebni pas, ki ga imajo prebivalci Volčičeve ulice urejenega že vrsto let, mora ostati in se prav tako primerno urediti brez nove javne poti s postavitvijo varnostne mreže proti hišam na Cesarjevi ulici (slednje je na javni razgrnitvi predlagal predstavnik Šolskega centra in s tem se spodaj podpisani strinjamo).

Naše pisanje je vsekakor posledica že obstoječega stanja na tej lokaciji. Že sedaj je tu izjemno velik promet z vozili. S strani pristojnega organa so bile opravljene meritve hitrosti po Šegovi ulici in znano je, da je v celotni občini prav tu zabeleženo največ kršitev. Dodaten problem predstavljajo še pešci in avtobusno postajališče locirano pred našim vhodom.

V primeru postavitve pešpoti in kolesarske steze na severni rob ozemlja Šolskega centra, pa se bodo nam na Cesarjevi 21 bistveno poslabšale življenjske razmere. Naša hiša je že sedaj obdana iz treh strani z asfaltiranimi potmi: s Cesarjevo ulico na severni strani, s Šegovo ulico na vzhodni strani in izključno zaradi zelenega pasu malo dlje, na južni strani, z dovozno potjo in parkiriščem Šolskega centra. V primeru nove gradnje bo neposredno tudi na jugu mejila s potjo, kar pa je za nas seveda nesprejemljivo. Še več, z bližanjem k našim mejam bomo prisiljeni tudi mi v namestitve še ene dodatne varnostne mreže z opornim zidom, in sicer na drugo stran steze, tj. na robove naših parcel, saj se bomo le na takšen način lahko zavarovali. Nastal bo ozek koridor usmerjen proti vrhu Šipčevega hriba, kar v praksi pomeni onesnaženo pot (iztrebki, smeti,...), kriminal (droga), itd., skratka tako kot je v vseh utesnjenih, nepreglednih in s časoma neprimerno vzdrževanih prehodih. Tak prehod ne bo varen in prijeten za nikogar!

Že sedaj imamo naslednje stanje, navajamo:

- pločevinke, platenke in ostale smeti mimoidoči odmetavajo kar preko ograje na našo parcelo; vso to nesnago, ki se pojavi na parceli, v živi meji ali na pločniku Cesarjeve in Šegove ulice, večinoma počistimo sami stanujoči na Cesarjevi 21 (sedaj naj bi jo še na južni strani?);
- čakajoči na avtobus ne stojijo na avtobusnem postajališču, pač, pa na našem parkirnem prostoru (dokaz o tem je priložena fotografija) ali na stopnicah vhoda v hišo; stojijo v senci hiše ali pod nadstreškom zaradi zaščite pred dežjem; pri tem mečejo cigaretno ogorke skozi nabiralnik, naslanjajo se na garažna vrata, se prerivajo; ob opozorilu nemalokrat postanejo nasilni ali se želijo prerekati, vstopiti v hišo, obračunati z nami; opazujejo hišo, gledajo skozi okno in nabiralnik, proučujejo naše navade in zato smo imeli v lanskem letu vlom v hišo, pred tem pa še nekajkrat iz južne strani kraja v vrtni uti, itd. (dokazi o vsem navedenem so na Policijski postaji Novo mesto);

- nemalokrat prihaja do prerivanja in obračunavanja med njimi samimi, porivanja v živo mejo in namernih padanj skozi njo, obmetavanja s kepami in jabolki;
- jabolka in kepe se znajdejo v oknih, na balkonu, v dnevni sobi;
- poškodovani in odklenjeni so bili že vsi naši avtomobili (sendvič pod avtomobilskim pokrovom, pozdravno sporočilo, itd.);
- ljudje si dovolijo parkirati na našem parkirnem prostoru ob obisku prirediteljev, ko peljejo otroke v šolo ali ko jih čakajo;
- uporabljene igle so bile najdene v živi meji ob stanovanjski hiši, kjer se igrata 5-letni sin in 8-letna hči.

Glede na vse navedeno se nihče od nas ne počuti več varno, še posebej ne majhna otroka in babica. Zaradi vsega tega sta severna in vzhodna stran dobesedno neizkoriščeni. Poskušamo se izogniti času navala pešcev in čakajočih na avtobus, otroka skušamo ne puščati samih na tej strani hiše ali jima vsaj prepovedati zadrževanje tam. Sedaj naj bi vse to pričeli doživljati še na južni strani. Umazanija, hrup in nasilje, ki se pojavljajo torej niso posledica le prometa z vozili, temveč tudi pešcev in vseh čakajočih. Zato ni primerno, da se v taki bližini postavi še ena pešpot in odpre novo področje zadrževanja za skupine. To hiše ne bi le neposredno omejilo na tretji strani, temveč bi posledično povzročilo še več nevšečnosti. Takšnih razmer nobena hiša na Cesarjevi, Volčičevi ali Šegovi ulici ni deležna.

Nasploh si želimo izboljšanja naše varnosti in vsekakor ne nove poti v naši neposredni bližini. Odgovorne pri tem projektu na Mestni občini Novo mesto vljudo pozivamo, da se sami prepričajo o navedenih razmerah in morebiti opravijo ustrezen ogled predmetne lokacije ter da skupaj z nami poiščejo rešitve, ki ne bodo poslabšale naših življenjskih razmer.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.1.

9.2

Kot je razvidno iz naše analize tega tako zelo obremenjenega področja, ni prav veliko možnosti za dodatne gradnje, vendar če so že nujne, vas prosimo, da jih načrtujete z vso strokovnostjo ter celovitim pogledom na problematiko iz strani nas vpletenih. Vsekakor nastale razmere na križišču Cesarjeve in Šegove ulice zahtevajo takojšen in primeren odziv odgovornih na Mestni občini Novo mesto v obliki ureditve avtobusnega postajališča, podrobne proučitve prometnega režima in ostalih razmer ter namestitve zaščitne ograje z opornim zidom v skupni višini 2,50 m ob meji našega zemljišča z vseh treh strani, ki mejijo na javne poti (Šegova ulica, Cesarjeva ulica in Šolski center).

Stališče: PRIPOMBA SE NE NANAŠA NA VSEBINO OPPN

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 3.2.

10. Družine Ajster, Lesjak, Pirnar, Nunič

Splošno: da gre v resnici za nasilno pozidavo območja, ki bi se moralo trajno ohraniti kot nepozidana zelena vzpetina - zaledje izza obstoječega naselja, za katerega smo se ves čas prizadevali bližnji krajan, pove tudi podatek iz strokovnih podlag in variantnih rešitev OPPN-ja, da je zasnova prometnega omrežja zaradi razgibanega terena in precejšnjih višinskih razlik, utesnjenosti parcel za pozidavo, ... precej zahtevna.

10.1

Strokovne podlage in variantne rešitve:

a)

Iz strokovnih podlag za izbrano 2. varianto je razvidno, da se na območju OPPN-ja nahajajo tri ceste: A (že predviden začetek sekundarne mestne ceste do portala pokritega vkopa), B in C, v razgrnitvi samo A in B (kar predstavlja dodaten strošek k zazidalnemu načrtu zaradi rekonstrukcije izvedbe navezave na cesto A).

Ravno tako ni predvidenih toliko pešpoti, kot jih je v varianti za javno razgrnitev.

Niso podane utemeljene obrazložitve. Prosimo za pojasnilo, od kod te razlike.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Namen strokovnih podlag je, da celovito preverijo prostor, vključno z upoštevanjem drugih predvidenih posegov (v bližini), ki sicer niso predmet OPPN. Iz tega razloga je bila v strokovnih podlagah v smislu preveritve prikazana tudi predvidena sekundarna mestna cesta s priključki dveh pravokotnih cest (B in C), ki bosta vodili v območje urejanja z OPPN. V dopolnjenem osnutku za javno razgrnitev je bila predmetna cesta prikazana na grafičnem načrtu 12 (Načrt prometne infrastrukture) v smislu rezervacije koridorja za sekundarno mestno cesto. Glede na to, da omenjena cesta s svojimi (širšimi) gabariti ni predmet OPPN, je bil priključek v strokovnih podlagah prikazane ceste B kot osrednje ceste, ki vodi do stanovanjskih hiš, oblikovno prilagojen brez navezave proti bodočemu pokritemu vkopu.

Glede na to, da je zaradi stroškov financiranja gradnje prometnega omrežja nove rešitve bolje predvideti tako, da je kasneje – za realizacijo končne trase ceste - potrebno čim manj prilagoditev (v tem primeru na predvideno traso sekundarne mestne ceste), se prometno omrežje na odseku od križišča z Ulico Slavka Gruma do priključka v osrednji del območja urejanja predvidi že s končnim vzdolžnim potekom oziroma kotami vzdolžnih profilov ceste. Enako velja za navezavi obeh priključnih cest. Zaključek te ceste pred predvidenim portalom se v času do izgradnje sekundarne mestne ceste uporablja kot obračališče za vozila na območju urejanja. Z novimi posegi se ohranja koridor za predvideno sekundarno mestno cesto, medtem ko detaljno projektiranje z vsemi potrebnimi tehničnimi elementi (obojestranskimi hodniki za pešce in kolesarskimi stezami) ni predmet tega OPPN.

Glede pešpoti glej obrazložitev k pripombama 1.1 in 1.2.

b)

Cesta A se zaključí z enim odcepom ob parceli št. 956/9 pri obstoječem stanovanjskem objektu in z drugim odcepom pri parcelah 969/21 in 969/22 za predvidena dva stanovanjska objekta. Cesta z uvozom se zaključí kot slepa ulica brez predvidenega obračališča. V tem primeru se bo obračanje izvajalo na vhodu stanovanjskih objektov.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Obračališče v zaključku ceste A je predvideno, in sicer ga predstavlja sam zaključek ceste v obliki črke T oziroma Y (na zemljiščih s parc. št. 977/2, 956/10, 969/21 in 969/22). Na tej lokaciji lahko vsako vozilo obrne tako, da zapelje v enega izmed krakov zaključka ceste ter vzvratno obrne v smeri drugega kraka ceste. Vozila v lasti lastnikov zadnjih treh stanovanjskih stavb na zemljiščih s parc. št. 956/9, 969/21 in 969/22 bodo lahko normalno obračala na lastnih dvoriščih.

Obračališče je bilo narejeno ravno z namenom, da tam lahko obrne interventno vozilo ali vozilo za odvoz odpadkov ter snežni plug. To ne bo povzročilo velike frekvence prometa na tem delu, ampak bo v funkciji le občasno. Ravno tako obračališče ni namenjeno parkiranju drugih vozil, ampak mora biti prosto tudi zaradi navezave na pešpot, pri čemer pešci ne smejo biti ovirani. Ker se bo obračališče nahajalo na koncu malo prometne ulice in bo predvidoma tudi v zanemarljivi meri korišćeno s strani ostalih stanovalcev te ulice, menimo, da rešitev ni sporna z vidika prometne varnosti in tudi ne z vidika kvalitete bivanja obstojećih in bodoćih stanovalcev na tem območju.

V odloku je pri prometni infrastrukturi že navedeno, da se cesta zaključí z obračališčem. Zaradi večje jasnosti se doda navedba, da je preko obračališća urejen dovoz do obstojeće stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 956/9 ter prehod do pešpoti proti Cesarjevi ulici. Dopolni se tudi grafićni del, tako da se na lokaciji obračališća predmetne ceste navede besedo »obračališće«, enako pa velja tudi za lokacijo obračališća v bližini predvidenega portala pokritega vkopa.

c)

Iz strokovnih podlag in izbranih variant ni razvidno oz. dodatno utemeljeno in obrazloženo, zakaj se je območje OPPN povečalo na zemljišče parc. št. 977/49 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki po veljavnem OPN Novo mesto ni zajeto v območje OPPN Šipčev hrib.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev:

V Sklepu o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Šipčev hrib (Uradni list RS, št. 104/10) je bilo zapisano, da je območje urejanja določeno okvirno in se lahko na podlagi rešitev in ugotovitev iz strokovnih podlag ali na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora v postopku priprave OPPN tudi spremeni oziroma razširi na sosednje enote urejanja prostora z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja. V območje urejanja je bilo zemljišče s parc. št. 977/49 zajeto ravno s tem namenom, da se prouči možnost oziroma način povezave novega dela stanovanjske soseske z obstoječim delom (Cesarjevo ulico) tudi preko tega zemljišča.

Namen strokovnih podlag za prostorske načrte je, da se z vidika priključevanja območja urejanja na obstoječo infrastrukturo pregleda širši prostor, ki obdaja območje urejanja. Tako je bilo ugotovljeno, da bi bilo smiselno zemljišče s parc. št. 977/49, ki je v lasti Mestne občine Novo mesto in je bilo nekoč predvideno za dostop motornih vozil do območja urejanja, nameniti za pešpot, namenjeno prebivalcem oziroma otrokom (predvsem vzhodnega dela) novih stanovanjskih hiš za dostopanje na Cesarjevo ulico in naprej proti Drski. Poleg tega se koridor predmetne pešpoti izkoristi tudi za navezavo infrastrukturnega omrežja iz območja OPPN na obstoječe infrastrukturno omrežje ob Cesarjevi ulici.

Glej tudi obrazložitev k pripombi 1.2.

10.2

Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Predvidi naj se faznost izgradnje, in sicer:

1. faza: izgradnja ceste A in ceste B s komunalno infrastrukturo, vključno s priključki do posameznih objektov (nosilni sloj asfalta se izvede v času trajanja gradbišča, po izgradnji vseh objektov se položi še obrabni sloj asfalta);

2. faza: izgradnja posameznih objektov, neodvisno od ureditvene enote.

Etapnost naj se predvidi iz razloga, da se gradnja ne bi dogajala iz smeri SŠC in bi kasneje pri tem tudi ostalo, kot smo pričeli dostopu po urgentni poti srednje šole že sedaj.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Izvajanje posegov na območju urejanja je v odloku že predvideno tako, da se posamezne etape oziroma faze lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. To pomeni, da se bo ob gradnji ceste sočasno gradila tudi vsa ostala predvidena infrastruktura. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se bo določila v projektni dokumentaciji.

V odlok se dodajo določila, da se obstoječi dovoz do stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 956/9 ohranja le do izgradnje nove ceste do predvidenih (in obstoječih) stanovanjskih stavb (v celoti in z vso pripadajočo infrastrukturo) ter da je organizacija gradbišča z dovozi do predvidenih gradbenih parcel dovoljena le po novih oziroma predvidenih cestah, preko zemljišča ŠC NM pa ne.

10.3

Kanalizacijsko omrežje

Predvidena je gradnja ločenega kanalizacijskega sistema in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo. Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno v obstoječi kanalizacijski sistem. Onesnažene padavinske vode s cest, parkirišč in dvorišč se odvaja preko LO. Padavinske vode s streh se spelje v ponikalnice.

a)

Zaradi nejasnosti dejanskega izpusta onesnaženih padavinskih vod, naj se le to bolj detajlno opiše, ne samo odvod drenaže v cestnem telesu. Mesto priklopa padavinskih voda naj se detajlno definira.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 5.2 do 5.4.

b)

Zaradi neprepustnega terena (skale in glina), naj se izdela hidrogeološke preiskave, ki bodo pokazale, ali teren dejansko omogoča odvajanje padavinske vode iz streh, kajti že sedaj se na spodnjih parcelah pojavljajo "poplave", ki po deževju poniknejo šele po določenem času. Odvodnjavanje meteornih vod iz streh naj se poskuša rešiti na način, da ponikanja ne bo!

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Naročeno in izdelano je bilo Geološko-geotehnično poročilo z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije (št. elaborata D-1155, SGD Pajer, d.o.o., Ljubljana, november 2011), na podlagi katerega se spremeni rešitve glede odvodnjavanja skladno z obrazložitvami v ostalih pripombah.

Glej tudi obrazložitev k pripombi 5.2 in pripombo 15.16.

10.4

Izvedba izkopa

Predvsem na najstrmejšem delu terena za izgradnjo novih stanovanjskih hiš, izza zemljišč s parcelnimi številkami 975/6 in 977/5, je pričakovati skalnati teren v V. -VII. ktg. zemljišča, zaradi česar sosedje na omenjenih parcelah ne dovolimo miniranja tega terena. Obenem opozarjamo, da bomo v primeru eventuelnih poškodb na stanovanjskih objektih zaradi zemeljskih del uveljavljali odškodnino.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev:

V izdelanem Geološko-geotehničnem poročilu z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije, za katerega je bil izveden geološko-geomehanski pregled terena in pet sondažnih jaškov, je bilo ugotovljeno, da temeljna tla sestavlja več metrov debela plast glinastih sedimentov iz visoko plastičnih meljnih glin, ki pogosto vsebujejo primesi grušča in večje samice iz apnenca.

Pri gradnji na območju urejanja bo potrebno upoštevati ugotovitve omenjenega geološko-geotehničnega poročila, ga po potrebi tudi dopolniti ter na podlagi tega predvideti ustrezne tehnične rešitve gradenj. V vsakem primeru pa bo moralo temeljenje objektov (tudi podpornih zidov) ter izvajanje vkopov in izkopov potekati pod strokovnim geomehanskim nadzorom.

Miniranje terena na podlagi ugotovitev terenskega pregleda po vsej verjetnosti ne bo potrebno. V primeru kakršnihkoli tovrstnih posegov ob gradnji na območju urejanja pa so okoliški stanovalci na podlagi zakonodaje oziroma veljavnih predpisov upravičeni do odškodnine in sanacije morebitnih poškodb. Sicer pa so v poglavju odloka o vplivih in povezavah prostorskih ureditev s sosednjimi območji navedeni splošni pogoji glede izvajanja gradbenih del in sanacije morebitnih vplivov na sosednja območja, v ostalih določilih odloka pa še ostali pogoji glede upoštevanja veljavnih predpisov in normativov s področja varstva okolja (hrup, zrak, tla,...), zahtev za gradbeno mehanizacijo in organizacijske ukrepe na gradbišču.

Glej tudi pripombo 15.16.

10.5

Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo

a)

V Odloku o OPPN Šipčev hrib (dopolnjen osnutek) se pri določilih o vertikalnem gabaritu objekta za nove stanovanjske stavbe (UE A) dovoli višinski gabarit objektov, ki znaša K+P+M (Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo - 9.čl.). Navedeno je v nasprotju s posebnimi PIP in drugimi določili odloka OPN Novo mesto (123. člen), ki definira: "Posebej je treba paziti na merilo enodružinskih objektov, da na vidno izpostavljeni brežini ne bodo moteči v širših pogledih in da se ne bodo poslabšali bivalni pogoji obstoječih hiš. Zato so objekti lahko visoki do največ delno vkopana K+P in naj bodo zakriti z drevesno vegetacijo. Dopustijo se ravne oz. nizke enokapne strehe z naklonom do 10 stopinj, pri čemer najvišja kota streh (slemen) ne sme presegati kote 205 m.n.v.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Določilo 123. člena OPN MONM je bilo upoštevano pri določilih glede vertikalnega gabarita, in sicer da najvišja kota strehe ne sme presegati višinske kote 205 m nadmorske višine, kar velja kot omejitev tako za stanovanjske stavbe kot tudi za stavbo kurilnice s skladiščem. Skladno z obrazložitvijo k pripombi 1.4 se OPPN dopolni tako, da je jasna razlika v etažnosti med stanovanjskimi stavbami severozahodno od osrednje ceste (ceste A) in jugovzhodno od nje. Skladno s pripombo 15.17 se OPPN dopolni tudi tako, da se v grafičnem delu prikaže kote etaž, razvidnih iz grafičnih načrtov 10 (Načrt parcelacije) in 15 (Prečni prerezi območja), v odloku pa se navede višino dopustnih odstopanj v zvezi s tem.

Na gradbenih parcelah je v sklopu urejanja predvidena zasaditev in s tem zakrivanje objektov, kar je razvidno tudi iz grafičnega dela. Dodatno pa je skladno s pripombo 15.7 predvidena še vzpostavitev linijskega zelenega pasu (na zemljiščih s parc. št. 969/22, 969/21, 977/2 in 956/10), in sicer ob izgradnji osrednje ceste z obračališčem (v dopolnjenem osnutku z oznako A).

Glej tudi obrazložitev k pripombi 1.4 in pripombo 15.17.

b)

Predvidena stanovanjska enota na zemljišču s parcelno številko 969/22, ki z dovozno cesto meji na parcelo 975/6, nima prikazane nobene drevesne bariere, zato lastnica omenjene parcele pogojuje izvedbo podpornega zidu z ograjo namesto brežine, saj gre za precejšnjo višinsko razliko.

V prerezu B-B je na parcelni meji, ki je hkrati meja območja urejanja OPPN, prikazan obstoječ oporni zid višine ca 1.50 m, ki ga v resnici ni. Gre samo za zidan podstavek iz kamna višine 20cm, na katerem je montirana žična ograja in nima funkcije podpornega zidu, sploh ne za prevzem brežine, kot je predvidena v prerezu.

Podporni zid na tem mestu naj se izvede čim bližje cesti, v višini, ki bo segala 30 cm iznad cestnega robnika. Na njem se montira jeklena pocinkana ograja višine 100 cm, 50 cm odmaknjena od ceste. Oblika zidu in ograje se uskladi z lastnico parcele, ki ta zid pogojuje. Pod zidom se zasadijo zimzeleni iglavci (ciprese ali podobno). Omenjeni zid z ograjo naj se nadaljuje tudi izza stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 977/5.

Stališče: PRIPOMBA JE SMISELNO ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.3, 1.6 in 4.3.

c)

Ohrani naj se vsa drevesna vegetacija na zemljišču s parcelno številko 977/5 in 977/2 !!

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Zemljišče s parc. št. 977/5 se nahaja izven območja OPPN in na njem niso predvideni posegi, s katerimi bi se odstranilo obstoječo drevesno vegetacijo. Posegi na zemljišču s parc. št. 977/2 pa predvidevajo ureditev brežine ob cesti ter njeno zasaditev in zatravitev.

Glej tudi obrazložitev k pripombam 1.3 in 4.3.

10.6

Kolesarske in pešpoti

a)

Na predmetnem območju je predvidena gradnja površin za pešce in kolesarje.

Iz dopolnjenega osnutka dokumenta je razvidno, da se je povečalo območje OPPN-ja in sicer na zemljišče parc. št. 977/49 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki ni bila zajeta v območje OPPN Šipčev hrib, po veljavnem OPN Novega mesta.

Na obravnavanem zemljišču je v OPPN predlagana izvedba pešpoti v kombinaciji s kolesarsko povezavo. Iz tega razloga se je povečalo območje OPPN, čeprav v strokovnih podlagah in variantnih rešitvah povečanje območja ni obrazloženo in niso podane strokovne rešitve.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.2 in 10.1 c).

b)

Posebni PIP in druga določila za OPPN Šipčev hrib NM/24-OPPN-d (123. člen OPN) navaja, da se spelje pešpot od Ulice Slavka Gruma do Šegove ulice. Hkrati navaja, da je obvezna pridobitev variantnih strokovnih prostorskih preveritev.

Prav tako predlagana pešpot v kombinaciji s kolesarsko povezavo ni predvidena v Ureditvenem načrtu za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta (UN-05/2000, objavljen v Uradnem listu RS št. 122/04), ki je tudi po sprejetju OPN Novo mesto še vedno v veljavi (skladno s 140. čl. Odloka OPN Novo mesto).

Predlagana pešpot v kombinaciji s kolesarsko povezavo prav tako ni sprejemljiva zaradi terenskih razmer (višinska razlika terena od Cesarjeve ulice do južne meje OPPN znaša cca 15m). Predlaganih rešitev iz dopolnjenega osnutka OPPN ni možno izvesti brez visokih podpornih konstrukcij oz. posegov na sosednja zemljišča v zasebni lasti.

Na javni razpravi podana razlaga, da je izvedba kolesarske in pešpoti potrebna zaradi novih sosedov, je neutemeljena in neargumentirana ter zmotno zasnovana, kar je bilo obrazloženo tudi s strani krajanov, ki tukaj živimo!

Vztrajamo, da se pešpoti s kolesarsko povezavo izvedejo skladno z Ureditvenim načrtom za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta (UN-05/2000, objavljen v Uradnem listu RS št. 122/04 in sprejetim OPN Novo mesto (skladno s 140.čl. Odloka OPN Novo mesto).

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.1, 1.2 in 10.1 c).

c)

Predlagamo, da se parcela na zemljišču s parc. št. 977/49, ki je sedaj v lasti MONM, proda bližnjima lastnikoma, ki jo že ves čas tudi uporabljata in vzdržujeta.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.2 in 10.1 c).

10.7

Javna razsvetljava

Ob novih dostopnih cestah je predvidena postavitve uličnih svetilk. Pri tem imamo pripombo, naj se predvidijo svetilke, ki ne bodo moteče do obstoječih stanovanjskih hiš, ki so že precej osvetljene iz Cesarjeve ulice.

Stališče: PRIPOMBA JE SMISELNO ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

V določilih odloka, ki se nanašajo na ureditev razsvetljave, je že določeno, da mora biti na območju OPPN zagotovljena izbira svetil v skladu s predpisi, ki določajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja. Na podlagi pripombe 15.13 se na ta način spremeni tudi določilo glede medsebojne oddaljenosti drogov s svetilkami.

V grafičnem delu OPPN je postavitve drogov s svetilkami prikazana shematsko. Natančna lokacija se določi v projektni dokumentaciji.

III. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

11.1 Nunič, Lesjak

a)

Namembnost zemljišča s parc. št. 977/49 za peš in kolesarsko povezavo ni pravilna in se z njo ne strinjamo. Z vidika cestno-prometnih predpisov in s tehničnega vidika ni varna, poleg tega bi zaradi strmine zahtevala veliko škarp. Na tem območju je velika fluktuacija ljudi, ki že sedaj hodijo mimo naših hiš (srednješolci). V UN Pešpoti in kolesarske poti Novega mesta na tej lokaciji ni predvidena povezava, temveč iz Šegove ulice proti Ulici Slavka Gruma.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.2 in 10.1 c),

b)

Že danes ob deževju voda zastaja na naših zemljiščih, zato je potrebno narediti preveritev meteorne kanalizacije (kam se spelje voda s cest, dvorišč ipd.).

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 5.2, 5.3 in 5.4.

c)

Menimo, da tri etaže predvidenih stanovanjskih objektov, kot so navedene v odloku, niso dopustne in tudi niso skladne z določili OPN MONM, kjer je dopustna delno vkopana klet + pritličje + enokapna streha.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.4 in 10.5 a).

d)

Zaradi kamnitega terena je pričakovati težaven izkop, zato obstaja možnost, da bodo objekti preveč izstopali iznad terena, kar je potrebno z ustreznim pogojem v odloku preprečiti.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.4, 10.4 in 10.5 a).

11.2 Nunič, Lesjak, Jankovič Grobelšek

Smiselno bi bilo, da bi bila trasa ceste A od uvoza iz Ulice Slavka Gruma do uvoza v osrednji del območja urejanja v čimvečji meri načrtovana tako, da bi bilo potrebno ob izvedbi dolgoročno načrtovane povezovalne ceste (sekundarne mestne ceste) čimmanj posegati v predmetno cesto oziroma spreminjati njen potek.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.1.a).

11.3 Jankovič Grobelšek, Struhar, predstavnik Šolskega centra Novo mesto

Predlagamo, da se pešpot, ki je trenutno zarisana po sredini obdelovane kmetijske površine, premakne na njen južni rob. Prebivalci bomo s predmetno potjo ujeti med tri ceste, s čimer se bodo še dodatno poslabšali pogoji za bivanje.

Vizija Šolskega centra je, da se predmetno območje zelenega pasu zapre v sklopu celovite ograditve Šolskega centra, zato zeleni pas v smislu peš ali kolesarske povezave ni smiseln.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.1.

11.4 Lesjak

Strinjam se, da je osrednja cesta na lokaciji zadnjih (vzhodnih) gradbenih parcel odmaknjena od parcel obstoječih stanovanjskih stavb, kakor je to prikazano v razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN, hkrati pa predlagam gradnjo opornega zidu v tem koridorju (namesto brežine).

Stališče: PRIPOMBA JE SMISELNO ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 1.3, 1.6 in 4.3.

12. Družine Ajster, Lesjak, Pirnar, Nunič

Opomba: *pripombe družin Ajster, Lesjak, Pirnar in Nunič, prejete na javni obravnavi, so v večjem delu enake kakor pripombe, prejete po pošti dne 30. 8. 2011 (navedene pod zaporedno številko 10.). Iz tega razloga so spodaj navedene zgolj pripombe, ki v prej omenjenih pripombah niso bile zajete.*

Splošno:

Tudi poseg na terenu bo vsled vseh naštetih in ostalih problematičnih elementov še precej večji, kot je to razvidno iz priloženega gradiva in samo iz tlorisnih prikazov ter dveh shematičnih prereзов.

Ker bo novi investitor s tako pozidavo prizadel krajino, ki bi se morala z morfološkega vidika čuvati in v tem smislu nadgrajevati in ohranjati (kar je bilo predvideno tudi v eni izmed prejšnjih urbanističnih strokovnih podlag), bomo na tak način ne samo mi, krajani, ki živimo v vznožju Šipčeve brežine, pač pa celotna soseska, izgubili del območja, ki bistveno prispeva k ustvarjanju naravnega ekosistema (značilne rastline tega območja in naravna mejica z vso svojo rastlinsko in živalsko polnostjo).

S pozidavo vsega tega ne bo več, ne bo zelene brežine, samo kubusni objekti, asfalt, beton, tlakovane površine in ogromno opornih ter podpornih zidov, ki pa iz predložene dokumentacije niso dovolj nazorno prikazani.

Strmost terena zaradi tako goste pozidave in umestitve še ene dodatne ceste v sredino brežine, ne bo dopuščala ohranitve obstoječega terena in njegove vegetacije, čeprav v 32. členu (varstvo krajinskih značilnosti) predloga Odloka piše : Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne

poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in na začasnih gradbenih površinah.

Pripombe:

Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo

a)

V načrtu naj se jasno z risbo in opisom prikaže obračališče pri cesti A, kot ga OPN predvideva in kot je tudi zapisano v predloženem gradivu.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.1 b).

b)

Novi objekti naj bodo zakriti z drevesno vegetacijo, kar pa dejansko ni upoštevano.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.3.

IV. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA IN ODBOROV

13. Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta zasedala dne 12. 7. 2011 in podprla sprejem dopolnjenega osnutka OPPN v prvi obravnavi z naslednjimi pripombami in predlogi:

Ureditvena enota C:

13.1

Predlog, da se v enoti C1 predvidi kombinacijo peš in kolesarske povezave od Šegove ulice po Varianti 1, ki poteka ob z drevesi zazelenjenem parkirišču Šolskega centra.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.1.

13.2

Povezava C2 s Cesarjeve ulice proti vrhu Šipčevega hriba je nepotrebna, predvsem zato, ker dokaj strm teren ni primeren za kolesarsko pot, pešpoti med lastniškimi parcelami pa se v praksi večkrat izkažejo kot nefunkcionalne in problematične za vzdrževanje.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.2.

Ureditvena enota D:

13.3

Predvidena prometna površina D2 na zahodnem delu naj poteka čim bolj ob meji ureditvenega območja z obstoječimi parcelami ob Cesarjevi ulici, tako da se ohrani čim večja površina parcel ob stanovanjskih stavbah, ki bosta na parcelni številki 969/21 in 969/22.

Glede na težavnost terena bi bilo smiselno v 40. členu Odloka pri določilih glede odstopanja od potekov predvidenih prometnic in tehničnih rešitev, dodati besedilo »da se predvidena cesta A lahko na podlagi projektne dokumentacije gradi tudi z manjšim odmikom kot prikazuje OPPN oziroma na mejo gradbenih parcel obstoječih (stanovanjskih) stavb, pri čemer se temu ustrezno prilagodi območje ureditvene enote te ceste (podenota D2) ter velikosti gradbenih parcel v ureditvenih enotah oziroma podenotah, ki mejijo nanjo.«

Popravek bi bil možen tudi v 38. členu odloka, kjer so sedaj določena »odstopanja od oblike in velikosti posameznih gradbenih parcel stanovanjskih stavb, vendar za toleranco največ ± 2 m«, in sicer, da se doda, da so v primeru urejanja cestnega omrežja dopustna tudi večja odstopanja od oblik in velikosti gradbenih parcel.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 1.3.

13.4

Gostinska dejavnost

Preuči naj se primernost umestitve gostinske dejavnosti v ureditveni enoti B (med šolo in stanovanjskimi hišami).

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

V členu o vrstah dejavnosti se briše določilo, ki dovoljuje dejavnost gostinstva - strežbe pijač.

13.5

Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Predvidi naj se faznost gradnje, in sicer:

1. faza: izgradnja ceste A in ceste B s komunalno infrastrukturo (asfaltne plasti se izvede po končanih delih);
2. faza: izgradnja posameznih objektov, neodvisno od ureditvene enote. Etapnost naj se predvidi iz razloga, da se gradnja ne bi dogajala iz smeri SŠC in bi kasneje pri tem tudi ostalo, kot smo priče dostopu po urgentni poti srednje šole že sedaj.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.2.

13.6

Kanalizacijsko omrežje

a)

Zaradi nejasnosti dejanskega izpusta onesnaženih padavinskih vod, naj se le to bolj detajlno opiše, ne samo odvod drenaže v cestnem telesu.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.3 a).

b)

Zaradi neprepustnega terena (skale in glina), naj se izdela hidrogeološke preiskave, ki bodo pokazale, ali teren dejansko omogoča odvajanje padavinske vode iz streh, kajti že sedaj se na spodnjih parcelah pojavljajo "poplave«, ki po deževju poniknejo šele po določenem času.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.3 b).

13.7

Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo

a)

Zakaj se v OPPN-ju višina objektov poveča za eno etažo (K+P+M), saj so že tako predvideni novi objekti temeljeni 5m nad temelji obstoječih stanovanjskih hiš v vznožju.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.5 a).

b)

V načrtu naj se jasno z risbo in opisom prikaže obračališče pri cesti A, kot ga OPN predvideva in kot je tudi zapisano v predloženem gradivu.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 12. a).

c)

Novi objekti naj bodo zakriti z drevesno vegetacijo, kar pa dejansko ni upoštevano.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 12.b).

d)

Predvidena stanovanjska enota na zemljišču s parcelno številko 969/22, ki z dovozno cesto meji na parcelo 975/6, nima prikazane nobene drevesne bariere, zato lastnica omenjene parcele pogojuje izvedbo podpornega zidu z ograjo namesto brežine, saj gre za precejšnjo višinsko razliko.

V prerezu B-B je na parcelni meji, ki je hkrati meja območja urejanja OPPN, prikazan obstoječ oporni zid višine ca 1,50 m, ki ga v resnici ni. Gre samo za zidan podstavek iz kamna višine 20cm, na katerem je montirana žična ograja in nima funkcije podpornega zidu, sploh ne za prevzem brežine, kot je predvidena v prerezu.

Podporni zid na tem mestu naj se izvede čim bližje cesti, v višini, ki bo segala 50cm iznad cestnega robnika. Na njem se montira jeklena pocinkana ograja višine 100cm, 75cm odmaknjena od ceste. Oblika zidu in ograje se uskladi z lastnico parcele, ki ta zid pogojuje. Pri izgradnji podpornega zidu naj se izvedejo betonske stopnice za dostop do ceste in pešpoti.

Omenjeni zid z ograjo naj se nadaljuje tudi izza stanovanjske hiše na zemljišču s parc. št. 977/5.

Stališče: PRIPOMBA JE SMISELNO ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.5 b).

13.8

Kolesarske in pešpoti

Na predmetnem območju je predvidena gradnja površin za pešce in kolesarje. Pri tem imamo pripombo, naj se pešpot na parcelni številki 977/49 ohrani v obstoječi obliki, možna je izvedba stopnic do parcele št. 956/10.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.6 a).

13.9

Javna razsvetljava

Ob novih dostopnih cestah je predvidena postavitev uličnih svetilk.

K temu pripomba, naj se predvidijo svetilke, ki ne bodo moteče do obstoječih stanovanjskih hiš, ki so že precej osvetljene iz Cesarjeve ulice.

Stališče: PRIPOMBA JE SMISELNO ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.7.

13.10

Predlagatelj naj pripravi načrt, v kateri ulici bodo novi objekti oz. ali je potrebna nova ulica.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev:

Na podlagi Odloka o ulicah v Novem mestu (Uradni list RS, št. 32/93, 94/02, 92/07, 62/10 in 77/10 –tehn.popr.) se bo predvidena ulica v osrednjem delu območja urejanja imenovala »Pod Šipčevim hribom«.

14. Občinski svet

Občinski svet je zasedal dne 14. 7. 2011 in potrdil dopolnjen osnutek OPPN v prvi obravnavi z naslednjimi pripombami in predlogi:

14.1 Andrej Resman

a)

Iz strokovnih podlag ni razvidno oz. dodatno obrazloženo, zakaj se je območje OPPN povečalo na zemljišče parc. št. 977/49 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki po veljavnem OPN ni zajeto v območje OPPN Šipčev hrib.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.1 c).

b)

V odloku imamo gabarite K+P+M, kar pa je v nasprotju s posebnimi PIP in drugimi določili OPN (123. člen), ki definirajo, da je potrebno posebej paziti na merilo enodružinskih objektov, da na vidno izpostavljeni brežini ne bodo moteči v širših pogledih in da se ne bodo poslabšali bivalni pogoji obstoječih hiš, zato so objekti lahko visoki največ delno vkopana K + P in naj bodo zakriti z drevesno vegetacijo; dopustijo se ravne oz. nizke enokapne strehe z naklonom do 10%, pri čemer najvišja kota streh slemen ne sme presegati kote 205 m nadmorske višine.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 10.5 a).

14.2 Gregor Macedoni

Upoštevana je pripomba iz prejšnje obravnave, da se tudi širši vidik finančnega vpliva upošteva in je tu vpisan.

Vprašanje: ali je predviden prihodek že v letošnjem letu - je to priliv že v letošnji proračun ali je to planirano šele v prihodnjem letu ter kakšna je ocena?

Gre za atraktivno lokacijo in je pravilna odločitev, da se je pohitelo s prostorskih urejanjem.

Stališče: NA PRIPOMBO SE PODA POJASNILO

Obrazložitev:

Priloga OPPN je tudi ocena stroškov za gradnjo infrastrukture, ki pa je informativnega značaja. Natančnejši izračun stroškov gradnje je mogoč šele na podlagi projektne dokumentacije ter programa opremljanja. Ker je del zemljišč na območju OPPN tudi v zasebni lasti, je dinamika gradnje odvisna tudi od zasebnih investitorjev. Prihodek v občinski proračun je mogoč šele na podlagi plačanega komunalnega prispevka v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Ker so lastniki zasebnih zemljišč močno zainteresirani za gradnjo, je po sprejetju OPPN predvideno čimprejšnje nadaljevanje del s pripravo ustrezne projektne dokumentacije za gradnjo infrastrukture.

V. PRIPOMBE MESTNE OBČINE NOVO MESTO

15.1 Splošno

- Ob preštevilčenju določenega člena odloka zaradi preoblikovanja ali boljše organizacije vsebine se glede na prvi preštevilčen člen v odloku ustrezno preštevilčijo tudi vsi nadaljnji členi.
- V izogib podvajanja oziroma ponavljanja določil ter z namenom jasnega in jedrnatega odloka se lahko določila, ki so v enaki ali podobni vsebini navedena že v kakšnem drugem členu, črta iz odloka oziroma se jih združi z obstoječimi. Prav tako se lahko črta besedne zveze, ki niso bistvene za določilo oziroma ga vsebinsko ne spreminjajo ali pa se nadomestijo z ustreznim izrazom. Popravijo se napake tehnične narave, kot npr. sklicevanje na ustrezen člen odloka ipd.
- V odlok oz. njegove posamezne člene se po potrebi lahko doda dele besedila oziroma izraze, ki prispevajo k boljšemu razumevanju napisanega oziroma se jih s tem namenom lahko nadomesti z novimi deli besedila ali izrazi (enako velja tudi za legendo v grafičnem delu). Doda se lahko tudi dele besedila na podlagi grafičnega dela (uskladitev z grafičnim delom).
- Vse pripombe, ki se nanašajo na spremembe v odloku (tekstualnem delu OPPN), se posledično upoštevajo oziroma uskladijo tudi z grafičnim delom OPPN in obratno.
- Odlok se uskladi z nomotehničnimi predpisi.

15.2

- Na začetek odloka, za členom o vsebini OPPN, se doda člen z obrazložitvijo pomena pogostejših strokovnih izrazov, uporabljenih v odloku.

15.3

- Za člen o obsegu in meji območja urejanja se doda člen o posegih izven območja urejanja zaradi navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in podobno z navedbo zemljišč, ki bodo tangirana. Določili osmega in devetega odstavka 6. člena se integrirata v novi člen.

15.4

- V 5. členu (Ureditvene enote) se poimenovanje ureditvenih enot spremeni tako, da ima območje prometne infrastrukture oznako C, območje zelenih površin pa oznako D. Med zelene površine se šteje linijski zeleni pas med obstoječimi stanovanjskimi stavbami na Cesarjevi ulici in predvidenimi stanovanjskimi stavbami (D1) ter večja zelena površina severno od Šolskega centra Novo mesto (D2). Pešpot, ki se navezuje na Cesarjevo ulico in kombinirana peš - kolesarska pot, ki vodi na Šipčev hrib v zahodnem delu območja urejanja, se štejeta med prometne površine (C4 in C5). Ceste se ne delijo glede na obstoječe in predvidene, temveč na glavno cesto, ki vodi od Ulice Slavka Gruma v notranjost območja urejanja (C1), cesto, ki se od C1 odcepi na odseku med stavbo za parkiranje in kurilnico s skladiščem ter vodi do obstoječe stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 956/12 ter do zgornje ploščadi stavbe za parkiranje (C3) in cesto, ki se odcepi od C1 južno od kurilnice s skladiščem in vodi v osrednji del območja urejanja oziroma do večjega dela stanovanjskih stavb (C2).

15.5

- V 7. členu (Vrste gradenj in objektov) se navedba objektov prilagodi spremenjenemu podzakonskemu predpisu. V drugem odstavku se skladno z ugotovitvami Geološko-geotehničnega poročila z dimenzioniranjem voziščne konstrukcije (št. D-1155, SGD Pajer,

d.o.o., Ljubljana, november 2011 – v nadaljevanju: geološko-geotehnično poročilo) navede možnost urejanja z brežinami, ki presegajo 4 m in zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti. Doda se nov tretji odstavek, katerega določila se prenesejo iz tretjega odstavka 9. člena.

15.6

- V 8. členu (Vrste dejavnosti) se pod ureditveno enoto B doda določilo, da se stavba kurilnice s skladiščem v enem delu ohrani kot kurilnica, v drugem delu pa se lahko izvajajo v členu navedene dejavnosti ob zagotovitvi ustreznega števila parkirnih mest v skladu z OPN MONM. Navedba dejavnosti se dopolni z dejavnostmi s področja strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnosti, drugih raznovrstnih poslovnih dejavnosti, dejavnosti obvezne socialne varnosti in drugih dejavnosti skladno s predpisom o standardni klasifikaciji dejavnosti.

15.7

- V 9. členu poglavja C (Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo) se ponovno preverijo in ustrezno dopolnijo določila o detajlih oblikovanja stavb in objektov. Doda se možnost postavitve naprav za zajem sončne svetlobe (v ureditvenih enotah A1, A2 in B), ki pa nameščene na stavbi ne smejo presegati višinske kote 205 m n.v. Doda se navedba, da mora biti zunanji del fasade stavbe (razen izzidka iz linije tlorisa osnovne stavbe) postavljen na gradbeno linijo (skladno z grafičnim delom). Pod ureditveno enoto A2 se navede možnost ohranitve ostalih obstoječih objektov (poleg dveh stanovanjskih stavb). Pod ureditveno enoto B se rušenje dela stavbe, kjer je danes skladišče, navede kot možnost in ne obveza. Navede se možnost širitve obeh delov stavbe kurilnice ter oblikovalski detajli. Pod ureditveno enoto C (pešpot in kombinirana peš – kolesarska pot) se navedejo podrobnejši pogoji za ureditev. Pod ureditveno enoto D (območje zelenih površin) se doda navedbo o vzpostavitvi linijskega zelenega pasu kot zelene bariere med predvidenimi in obstoječimi stanovanjskimi stavbami, ki se zasadi z vegetacijo (v podenoti D1) ter zasaditve na meji z območjem stanovanj na zemljišču Šolskega centra (v podenoti D2).

15.8

- V 10. členu (Nezahtevni in enostavni objekti) se ponovno preverijo in ustrezno dopolnijo navedeni objekti ter način njihovega urejanja in oblikovanja. Doda se določilo o odmikih od meja sosednjih gradbenih parcel.

15.9

- V 11. členu (Glavni dostopi) se določila glede dostopov dopolnijo skladno s predvidenimi rešitvami na podlagi ostalih pripomb in predlogov - zlasti glede poteka ceste, ki vodi od Ulice Slavka Gruma v notranjost območja urejanja (potek po trasi predvidene sekundarne mestne ceste s pravokotnima priključkoma cest, ki vodita v notranjost območja, nov oziroma samostojen dovoz do stavbe za parkiranje ipd.), glede dostopov do zelenih površin ter površin za pešce in kolesarje.

15.10

- V 12. členu (Usmeritve za ureditev gradbenih parcel) se določila po posameznih ureditvenih enotah v izogib ponavljanju združijo, kjer je to mogoče. Na podlagi ugotovitev geološko-geotehničnega poročila se doda določilo, da so škarpe in podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, ki presegajo 4 m in zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave. Doda se določilo, da mora biti stanovanjska stavba postavljena na gradbeno linijo, ta pa se zariše v grafičnem delu OPPN. Navede se možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na severnem delu gradbene parcele A1-6 (zemljišči s parc. št. 960/10 in 960/11), ki je zaradi ceste razdeljena na dva dela. Doda se navedbo o meji zazidljivosti gradbene parcele A1-8 (oznaka iz faze dopolnjenega osnutka; zemljišči s parc. št. 969/21 in 969/22), kjer je gradnja stanovanjske stavbe možna na lokaciji zahodno od te meje, medtem ko je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov dopustna tudi na zemljišču, ki se nahaja vzhodno od meje.

15.11

- Zaradi že navedenih določil v drugih delih odloka se 13. člen (Usmeritve za ureditev javnih in poljavnih površin) črta, opis oblikovanja stojne površine zabojnikov za odpadke pa se prestavi v člen o ravnanju z odpadki. Črta se tudi določilo o ustrezni ozelenitvi ob robu stojne površine za odpadke.

15.12

- V 16. členu poglavja o prometni infrastrukturi (Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč) se določila člena preoblikujejo skladno s stališči do ostalih pripomb in predlogov. Doda se navedba o rekonstrukciji obstoječega križišča z Ulico Slavka Gruma, oblikovanju dveh križišč s cestama, ki vodita do stanovanjskih stavb, prestavitvi uvoza na zgornjo ploščad obstoječe stavbe za parkiranje (s ceste C3), preoblikovanju obstoječega dovoza do gospodarskega poslopja na naslovu Ulica Slavka Gruma 59 in ustrezni navezavi na cesto C1, ureditvi dveh obračališč na zaključku cest C1 in C2. Navede se karakteristični prečni profil za cesto C1 kot traso bodoče sekundarne mestne ceste ter za cesti C2 in C3 kot cesti, ki vodita do stanovanjskih stavb. Za ti dve cesti se določi širina voznih pasov 2 x 2,0 m s širino ene bankine 0,75 m in druge 1,0 m, kar predstavlja skupno širino 5,75 m. V 15. člen (Splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture) se doda določilo, da se izvedba različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno.

15.13

- V 18. členu (Javna razsvetljava) se določilo člena spremeni tako, da se tako izbor svetilk kakor tudi medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami določata na podlagi predpisov, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

15.14

- V 21. členu (Telekomunikacijsko omrežje) in v 22. členu (Kabelsko komunikacijsko omrežje) se navede potrebnost ukinitve in prestavitve obstoječega omrežja na zemljiščih s parc. št. 956/10, 969/22 in 977/2 (k.o. Šmihel pri Novem mestu) zaradi vzpostavitve linijskega zelenega pasu. Opiše se tudi predvideno kabliranje telekomunikacijskega voda na območju urejanja.

15.15

- V poglavju VII. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave se doda člen o splošnih pogojih glede ravnanja na teh področjih ter se po potrebi dopolni člene v tem poglavju.

15.16

- V 35. členu (Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se dopolnijo določila na podlagi ugotovitev geološko-geotehničnega poročila, ki se šteje za sestavni del OPPN. Posledično se prilagodijo rešitve v tekstualnem in grafičnem delu OPPN.

15.17

- V 40. členu (Velikost dopustnih odstopanj) se navede možnost odstopanja od gradbene linije ob pogoju, da je objekt še vedno vzporeden z njo ter možnost odstopanja od (obstoječih in predvidenih) kot etaž stavb, razvidnih iz grafičnih načrtov 10 (Načrt parcelacije) in 15 (Prečni prerezi območja) do največ 0,5 m navzdol, odstopanja navzgor pa tako, da najvišja kota strehe ne presega višinske kote 205 m nadmorske višine. V drugem odstavku se določilo glede opisanega odstopanja spremeni tako, da velja za odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določenih v (tem) odloku.

15.18

- V 41. členu (Obveznosti investitorjev in izvajalcev) se določila člena dopolnijo z naslednjim besedilom:
 - Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno s členom o etapnosti izvedbe prostorske ureditve), ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.
 - Investitorji krijejo stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica.
 - Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju določb tega člena in obveznosti

investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

15.19

- V 43. člen (Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN) se doda obveznost evidentiranja izvedenih prostorskih ureditev v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredelitve območja varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture.

15.20 Grafični del

- Grafične načrte Ureditvena situacija, Načrt ureditvenih enot, Načrt parcelacije, Načrt prometne infrastrukture in Načrt komunalno-energetske infrastrukture se zaradi boljše preglednosti prikaže v večjem merilu.
- Doda se grafični načrt z vzdolžnimi prerezi cest.
- Na Ureditveni situaciji se območja posameznih ureditvenih enot obarvajo z različnimi barvami z namenom večje preglednosti grafičnega načrta.

Stališče: PRIPOMBE SE UPOŠTEVAJO




Alojzij MUHIČ
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO