

POVZETEK PRIPOMB IN STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) NA OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP) RU 57 IN RU 46 - DEL

(opomba: vse predmetne parcele se nahajajo v katastrski občini (K. O.) Ruše)

1 Pripombe s predstavitve na sejah občinskega sveta in delovnih teles

1. Pripombe s 17. redne seje Odbora za komunalno gospodarstvo in prostor, z dne 12. 6. 2018

Člani odbora predlagajo, da:

- a) se območje obdelave zmanjša tako, da zajame še parcelo 981 in se po njenem zahodnem robu nadaljuje do Kolodvorske ulice. Gre za resurse, najboljša, prvovrstna kmetijska zemljišča, ki jih je potrebno ščititi pred pozidavo;
- b) se preveri ali je načrtovanje novih športnih površin racionalno, ob tem, da se obstoječe športne površine z novim OPPN namenjajo za parkirišča;
- c) se upošteva obstoječa problematika meteornih vod, saj je ponikovalnik južno od obravnavanega območja zamuljen. Odvajanje meteornih vod bi se moralo trajno rešiti;
- d) se čim več zemljišč pusti za širitev osnovne šole.

Stališča pripombe št. 1:

Ad a.)

Pripomba se ne upošteva.

Meja obravnavanega občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema izključno stavbna zemljišča usklajena z vsemi pristojnimi ministrstvi ter ostalimi nosilci urejanja prostora v veljavnem Občinskem prostorskem načrtu. Prav tako je želja lastnikov navedenega zemljišča, da se območje nameni ureditvi stanovanjske pozidave.

Ad b.)

Pripomba se ne upošteva.

Znotraj obstoječega kompleksa osnovne šole obstaja možnost ureditve zelenih površin, ki bodo kvalitetno dopolnjevale območje, pretežno namenjeno izobraževanju in popoldanskim športno razvedrilnim dejavnostim znotraj strnjene naselja. Ugotovljeno je bilo, da je obstoječih parkirnih mest ter novo predvidenih parkirnih površin dovolj. Zavzeto stališče temelji na cilju ustvarjanja kvalitetnih (zelenih) ambientov znotraj strnjene mestnega tkiva.

Ad c.)

Pripomba se upošteva.

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bo posebna pozornost namenjena celotni komunalni in prometni infrastrukturi. Prav tako bo sistem odvajanja meteornih voda prilagojen obstoječi oz. dejanski možnosti izvedbe ter usklajen s pristojnimi pooblaščenici in upravljavci ter pristojnimi nosilci urejanja prostora.

Ad d.)

Pripomba se upošteva / je že upoštevana.

Obstoječi kompleks osnovne šole se lahko v prihodnje širi tako proti zahodni strani, kot proti južni strani obstoječega vzgojno izobraževalnega objekta, na površine športno rekreacijskih in zelenih površin.

2. Pripombe z 21. redne seje Občinskega sveta Občine Ruše (OSOR), z dne 18. 6. 2018

Člani OSOR predlagajo, da se:

- a) v območju načrtujejo tudi kolesarske poti in pločniki;
- b) dodatno preveri odvajanje meteornih vod. Pretočna kanala od osnovne šole proti zahodu namreč ne delujeta, obravnavano območje je ob večjih padavinah poplavljeno;
- c) razširi parkirišče južno od osnovne šole in ukinejo pakirne površine na severu;
- d) v odloku zapiše možnost daljinskega centralnega ogrevanja.

Stališča pripombe št. 2:

Ad a.)

Pripomba se upošteva oz. je delno že upoštevana.

V delu nove prometne ureditve je predviden tudi hodnik za pešce. V nadaljevanju se bo preučila možnost izvedbe kolesarske steze.

Ad b.)

Pripomba se upošteva.

Glej stališče pripombe št. 1, Ad c.)

Ad c.)

Pripomba se ne upošteva.

Širitev obstoječega parkirišča na jugu obstoječega kompleksa osnovne šole ni mogoče zaradi obstoječih vhodov v objekt. Parkirišča na severnem delu OPPN zatorej smiselno ostajajo, ki zagotavljajo potrebne površine mirujočega prometa tega dela mesta.

Ad d.)

Pripomba se upošteva oz. je delno že upoštevana.

V 22. členu odloka se predvidi možnost izvedbe daljinskega centralnega ogrevanja. Delno je mogoča izvedba skladno z določili 9. člena odloka (klasifikacija možnosti gradnje vrst objektov: 22240- distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja).

2 Pripombe, podane v času javne razgrnitve

3. Pripomba vlagatelja z dne 9. 7. 2018

Vlagatelj ne soglaša z zmanjšanjem parcele št. 984/2 na zahodni in južni strani. Predlaga, da se ohranijo obstoječe parcelne meje, saj sta parceli po predlagani parcelaciji na njegovih nepremičninah med najmanjšimi v območju obdelave. Zanima ga možnost dostopa do novih dveh parcel na obstoječi parceli 984/2, saj vzhodne dostopne ceste v dopolnjenem osnutku ni več.

Predlaga zmanjšanje gostote poselitve in črtanje povezovalne ceste vzhod zahod, saj cesti v smeri S – J omogočata dostop do vseh parcel.

Stališče

Stališča pripombe št. 3:

Pripomba se ne upošteva.

Vsaka prostorska ureditev obsega tudi novo parcelno stanje, iz katerega so razvidne nove parcele, namenjene gradnji stanovanjskih objektov ter parcele namenjene komunalni in prometni infrastrukturi. Za kvalitetno reševanje tovrstnih primerov, v katerih nastopa več različnih lastnikov zemljišč, obstaja skladno z veljavno prostorsko zakonodajo prostorski ukrep imenovan komasacija (162. člen Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017).

Vsak lastnik zemljišča znotraj obravnavanega območja je udeležen v postopku komasacije z zemljiščem, ki predstavlja določen procent celotnega obravnavanega območja. Potrebno se je zavedati, da je potrebno del zemljišč nameniti tudi za komunalno in prometno infrastrukturo, kar se določi z posameznimi deleži, izračunanimi na podlagi površine zemljišč, s katerimi posamezni udeleženec nastopa v postopku komasacije.

Na podlagi takšnega pristopa delitve odstotka površin za prometno in komunalno infrastrukturo ter upravičenega odstotka površin, namenjenih za gradnjo objektov nove poselitve je mogoča izvedba in realizacija komasacijskega načrta ter kvalitetna prostorska ureditev, ki bo ustrezno nadgrajevala obstoječi urbani prostor naselja.

4. Pripomba vlatateljice z dne 9. 7. 2018

Vlagateljica se ne strinja s potekom nove ceste po južnem delu parcele 984/1 in zmanjšanjem parcele na zahodni strani, saj se nerazumno zmanjša velikost parcele. Parcela že ima zagotovljen dostop s služnostjo. Za skoraj ½ površine zmanjšana parcela postane nefunkcionalna. Predlaga, da se ohrani zahodna meja parcele 984/1, cesta na jugu parcele naj se črta ali se premakne na jug tako, da se ohrani velikost predmetne parcele.

Stališča pripombe št. 4:

**Pripomba se ne upošteva.
Glej stališče pripombe št. 3.**

5. Pripomba vlagateljice v času javne razgrntive

Vlagateljica se ne strinja s prostorsko ureditvijo. Razlogov in natančnega predmetna nestrinjanja vlagateljica ni navedla.

Stališča pripombe št. 5:

Pripombe zaradi ne navedenega razloga ni mogoče obravnavati.

6. Pripomba vlagatelja z dne 16. 7. 2018

Vlagatelj se ne strinja s predlogom načrta, saj se parcela št. 977/1 iz zazidljive parcele za stanovanjsko gradnjo spreminja v površine za cesto in zelene površine. Posledica spremembe namenske rabe je neposredna škoda v višini 30.000 €, ki bi jo utrpel upravljalec in skrbnik zemljišča pri prodaji zemljišča. To je v nasprotju z Zakonom o prostorskem načrtovanju. Sprememba namenske rabe predstavlja oblastno omejevanje lastninskih upravičenj, ki je sicer v okviru socialne vezanosti lastnine lahko dopustna, mora pa izpolnjevati določene pogoje.

Stališča pripombe št. 6:

**Pripomba se ne upošteva.
Glej stališče pripombe št. 3.
Pri predmetnem načrtovanju ne gre za spremembo namenske rabe zemljišč.**

7. Pripomba vlagatelja z dne 12. 7. 2018

Vlagatelj, lastnik parcele 996/2, se ne strinja z osnutkom OPPN. V primeru gradnje gre za uničenje najboljših kmetijskih površin. Parcele ne namerava prodati, zato se na tem mestu ne bo moglo graditi stanovanjske hiše. Najbolje bi bilo, da se postopek prekine, območje naj se spremeni nazaj v kmetijsko zemljišče.

Stališča pripombe št. 7:

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba ni primerna za fazo priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Sprememba osnovne namenske rabe zemljišč je vezana na postopek sprejemanja občinskega prostorskega načrta (OPN). Predmetno zemljišče je skladno z veljavnim OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče.

8. Pripomba vlagateljice iz knjige pripomb z dne 19. 7. 2018

Vlagateljica podaja pripombo na širino dostopa s Falske ceste (pred hišno št. 42), ki ne bi smela presežati širine obstoječega cestišča.

Nadalje predlaga, da se parkirišča za potrebe športnih površin prestavijo na polovico zelenih površin. Cesta naj se prestavi proti zahodu ter se za drugo linijo hiš priključi na cesto v zahodnem delu območja.

V vzhodni smeri se prestavi tudi tribuna, saj bo tako možen pogled na vsa igrišča. Dostop s parkirišča na igrišča se izvede med parkiriščem in igrišči. Parkirišče naj se uredi tudi za kolesarje.

Pazljivo naj se preverijo možnosti priključevanja na vodo in kanalizacijo, saj se kanalizacija na Falski cesti konča pri hiši št. 44.

Prilaga skico predlaganih sprememb.

Stališča pripombe št. 8:

Pripomba se ne upošteva.

Navedena rešitev s strani pripombodajalke zaradi ekonomičnosti izkoristka stavbnih zemljišč ni primerna. Predlagana rešitev dopolnjenega osnutka OPPN je primernejša za realizacijo z večjim izkoristkom danega prostora. Prav tako predlagana rešitev v dopolnjenem osnutku OPPN dovoljuje izvedbo večje prilagoditve v primeru sprememb in dopolnitev območja zelenih površin ter športno rekreacijskih površin. Znotraj predlagane ureditve so predvidene pešpoti ter kolesarske poti z navezavo na obstoječo prometno infrastrukturo.

9. Pripombe občinske uprave iz knjige pripomb z dne 19. 7. 2018

Občinska uprava na predlog župana predlaga spremembo 34. člena, ki zadeva faznost gradnje. Prva faza gradnje stavb naj zajema vsaj 90 % zemljišč. Ta pogoj naj velja vsaj 5 let, nato se dopusti gradnja v smiselno zaključenih fazah, da se prepreči dolgotrajne negativne vplive na sosednja zemljišča v času gradnje.

Stališča pripombe št. 9:

Pripomba se upošteva.

Faznost v razgrnjenem odloku je opredeljena na predhodno komunalno in prometno ureditev. Sledi faza, ki omogoča individualnost postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja in same gradnje objektov po posameznih parcelah.

Pripomba se nanaša na bojazen po dolgotrajnosti gradne stanovanjske soseske v celoti in s tem degradiranosti prostora vse od zadnjega zgrajenega stanovanjskega objekta. Prav tako ni zanemarljivo dejstvo, da bodo prvi stanovalci v nezavidljivem položaju zaradi vplivov sosednjih gradbišč, ki nimajo omejitve pri časovnem poteku gradnje.

Iz tega zavedanja se navedeni člen odloka smiselno dopolni oz. preoblikuje.