



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-1/2017 (615)
Datum: 16. 6. 2021

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in v povezavi s 50. in 60. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 16. 6. 2021 sprejel

SKLEP

1. **Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Birčna vas – sever, ki jih je pripravil izdelovalec GPI d.o.o., Novo mesto v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto.**
2. **Ker iz stališč do pripomb iz točke 1. izhaja, da je dopolnjeni osnutek OPPN potrebno dopolniti z rešitvami, ki bistveno spreminjajo zasnovo pozidave in ureditve, ki so bile javno razgrnjene, se dopolnjeni osnutek OPPN dopolni na podlagi stališč do pripomb iz točke 1. in ponovno javno razgrne za 30 dni.**
3. **Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa. Javno se objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto in na spletnem naslovu www.novomesto.si.**



Mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGA:

- stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Birčna vas – sever

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- v objavo na spletni prostorski portal Mestne občine Novo mesto <https://novomesto.si/prostorski-portal/2018011515393144/>



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-1/2017 (615)
Datum: 16. 6. 2021

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BIRČNA VAS - sever

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Birčna vas - sever

Javna razgrnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Birčna vas - sever (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 9. aprila do vključno 10. maja 2019 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urada za prostor in razvoj, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 10. aprila 2019 v prostorih Podružnične šole Birčna vas, Birčna vas 1, 8000 Novo mesto.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dokumentu. OPPN je bil na podlagi 112. člena ZUreP-2 razgrnjen 30 dni.

V nadaljevanju so navedene pripombe glede na pripombodajalca ter podana stališča k pripombam na razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN, in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe posredovane po e-pošti upravnemu organu,
2. pripombe in predlogi Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (MONM),
3. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM,
4. pripombe, podane na javni obravnavi,
5. pripombe, prispele po pošti;
6. pripombe podane osebno na Uradu za prostor in razvoj.

V stališčih do pripomb je za vsako 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;** če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštrevane.
- **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 obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Na pripombo se poda pojasnilo;** kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
- **Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN;** pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.

1. PRIPOMBE POSREDOVANE PO E-POŠTI UPRAVNEMU ORGANU

1.1 Alojz Sladič

1.1.1

V naši ulici trenutno v treh hišah živimo družine Sladic, Koželj in Vrhovac, ki uporabljamo skupno 6 avtomobilov. Občasno so tu prisotni tudi lastniki bližnjega vikenda. Na parcelah nad nami se po naših informacijah namerava graditi še vsaj 4 stanovanjske hiše, kar bo pomenilo dodatno povečanje prometa s te ulice. Sporno oziroma varnostno neustrezno je vključevanje z naše ulice na državno cesto saj trenutni ostri kot priključka zmanjšuje vidljivost in preglednost ter možnost hitrega speljevanja oz. vključitve v promet, še posebej v levo, proti Novemu mestu. Podobno težavno in nevarno je tudi zavijanje z glavne ceste iz smeri Novega mesta na našo ulico.

Predlagamo, da se naš predlog umesti v obravnavo oz. da se ga upošteva pri dokončni pripravi prostorskega načrta.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Predvideno je oblikovanje novega, prometno bolj varnega priključka na državno cesto. Kljub temu, da je Direkcija RS za infrastrukturo dopustila možnost fazne gradnje – rekonstrukcijo obstoječega priključka za nekaj hiš v prvi fazi in kot končno fazo ureditev novega priključka, se predvidi le končna ureditev s pravokotnim priključkom nove ulice, pri čemer so predvidene tudi površine za pešce. V sklopu nove ceste oz. v njenem koridorju je predvidena tudi gradnja vseh ostalih infrastrukturnih vodov.

Obstoječi priključek se na mestu stika z regionalno cesto prekine tako, da se obstoječa ulica preoblikuje v slepo ulico na koncu katere se postavijo fizične ovire (npr. v obliki stebričkov ali korit za rože). Kljub temu se na koncu ohranja povezava z območjem novega priključka, vendar le za pešce in kolesarje ter za eventualno intervencijo.

Zaradi predvidene izgradnje novega priključka na regionalno cesto, ki mora biti zgrajen pred začetkom uporabe novih stanovanjskih objektov, je izdelovalec OPPN na pobudo pobudnikov priprave OPPN izdelal spremenjeno ureditev pozidave. Glede na spremembe prometne ureditve in sheme pozidave je stališče pripravljavca OPPN, da se dopolnjeni osnutek OPPN dopolni in ponovi seznanitev javnosti v okviru javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na seji občinskega sveta.

1.1.2

Predlagam tudi previdnost, preudarnost, predvsem pa doslednost pri spoštovanju predpisov glede priključevanja na kanalizacijsko, elektro, vodovodno in druga omrežja bodočih stanovanjskih ali poslovnih enot v naselju.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Pri izdelavi OPPN se upošteva veljavne predpise glede infrastrukture, poleg tega so bile v fazi osnutka pridobljene tudi smernice nosilcev urejanja prostora, med katere sodijo tudi vsi upravljavci infrastrukturnih vodov na predmetnem območju.

1.2 Miran Košir

1.2.1

Naj vam že takoj v začetku povem, da nisem proti gradnji stanovanjskega naselja v Birčni vasi. Sicer nisem mejaš teh parcel na katerih se bodo gradile hiše. Sem pa solastnik parcele (1291/2 - k.o. Stranska vas), na drugi strani glavne ceste.

Skratka, ko se je na obstoječem delu, kjer se bojo gradile nove hiše vozil material za zasipavanje doline, so tovornjaki zaradi lažjega dostopa do parcel, vozili delno po moji dovozni poti, katero imam asfaltirano in pri tem so mi poškodovali vozišče. Zlomili asfaltno površino.

Takrat nisem nič kompliciral in mojo dovozno pot že popravil. Voznikom tovornjakom sem povedal da naj prenehajo z vožnjo po mojem dovozu, eni so upoštevali drugi pa tudi ne. Sedaj se bojim, da ko se bodo dela začela se bo vsa stvar spet ponovila. Če jaz dam zapornico na mojo dovozno pot, s kamionom ne morejo priti iz glavne ceste na dovozno pot, ki pelje proti novemu naselju, saj je tam potrebno z vozilom zapeljati iz glavne ceste na dovozno pot, katera pa je v ovinku 180 stopinj. Pridejo, vendar morajo vozilo premikati naprej in nazaj in to na glavni cesti oziroma morajo se peljati naprej v vas obrniti tovornjak in se potem z druge strani zapeljati iz glavne ceste na dovozno pot. Že z osebnim vozilom je včasih treba popravljati, da lahko spelješ na dovozno pot. Priključek na javno cesto je ravno za blagim desnim ovinkom in je nepregleden ter posledično zelo nevaren! Sicer do sedaj se še ni zgodila prometna nesreča na tem delu, so pa bila že skorajšnja bližnja srečanja z drugimi vozili. Moje mnenje je, da je treba prvo urediti priključek na to javno cesto kateri bo varen za vse udeležence prometa. Sedaj ko se bodo začela dela na parcelah bo posledično še več voženj na tem delu priključka in se bojim da ne pride do kaj hujšega, pa tudi v naprej bo na tem delu se priključevalo v promet veliko več vozil kot pa sedaj. Skratka, ta obstoječi priklop je zelo zelo nevaren!!!

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 1.1.1.

1.2.2

Kar se pa tiče priključitve fekalnih vod v obstoječ sistem kanalizacije imam pa tudi pomisleke. Ravno iz teh parcel teče kanalizacija po moji parceli. Na parceli imam dva komunalna jaška, iz katerih pa že sedaj včasih zaudarja po fekalijah. V izogib smradu sem ga pred hišo zatesnil z silikonom. V tem istem jašku sem videl, da se fekalije celo nabirajo. Mislim, da se je takrat, ko se je gradila kanalizacija, dajalo premajhne cevi za odplake, saj takrat se še ni vedelo da se bojo na ta fekalni vod priključilo še vsaj 15 hiš. To bi bilo potrebno pred gradnjo novih hiš urediti, saj kasneje bodo bile velike težave.

Stališče: Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN.

Obrazložitev:

Kanalizacijsko omrežje na tem območju je bilo zgrajeno pred nekaj leti. Kanalizacijske cevi so izvedene v velikosti Ø 250, kar bi moralo zadoščati tudi za potrebe z OPPN predvidenih stavb. Najverjetneje gre pri navedenem le za slabo izvedbo, za kar je pristojen upravljavec omrežja - Komunala Novo mesto.

1.3 Tatjana Golob

1.3.1

Po podatkih iz spletne strani Mestne občine Novo mesto in dodatni telefonski obrazložitvi bi potekalo nadaljevanje izvedbe prostorskega načrta v dveh delih.

Prvi del naj bi se priključil obstoječi komunalni ureditvi:

a)

- Pri sodelovanju v tem projektu smo se zmenili, da se vsa infrastruktura in komunalna ureditev dela istočasno za vse področje, ki ga zajema OPPN, in sicer urejanje v 5. fazah, kar je zapisano v 4. členu sklepa o začetku priprave OPPN Birčna vas - sever.
- V primeru ureditve samo dela območja, kot je bilo predstavljeno, se lahko zgodi, da to območje ostane priključeno na stari infrastrukturni in komunalni ureditvi in pomeni za ostale, da: ali ostanemo zunaj območja ali naše financiranje ostalim omogoči cenejšo varianto pridobitve dovoljenj za pozidavo.
- Za izgradnjo ceste C1 in C2 pa je bil dogovor, da se uredi kot prvo – to je zapisano v dolenskem uradnem listu – sklep o začetku priprave OPPN Birčna vas - sever, ki v 3. točki lepo piše cilj priprave OPPN s poudarkom na izvedbi varnejšega cestnega priključka na regionalno cesto. Omenjeni priključek je glavni priključek v območju urejenega in ne odstopam od dogovorjenega, ker bi tudi sama rada začela graditi takoj.

- Prav tako se naj celotno območje ureja istočasno za vse enako in pod enakimi pogoji. Kar mi je bilo predstavljeno takrat, ko se je začel postopek urejanja tega območja. Očitno sem bila v tem delu zavedena, ker sem zaupala pobudnikom urejanja območja.
- Pomembni del je seveda komunalna ureditev: odvodnjavanje – lahko se zgodi, da bo vsa voda, v kolikor se vse območje ne uredi skupaj, odtekla v najnižji del. V tem primeru ni nobenega zagotovila, če se ne bodo dela izvajala istočasno, da se ne bodo za ta del povečali stroški.

b)

- Pomembni del je seveda infrastruktura – ker je moja parcela mišljena za izdelavo ceste za vse preostale ostanem v tem primeru v neenakem položaju kot drugi, kjer si je severni del sam razdelil med sabo parcele brez ostalih, kar seveda ni prav in tudi pošteno ni.
- Nemogoče in popolnoma nepravilno je, da nekateri dobijo tri gradbene parcele na račun ceste – v tem primeru samo ena gradbena parcela.
- Zato se ne strinjam s takim načrtom in želim, da se parcele razdelijo pošteno s privolitvijo ostalih udeležencev v tem postopku.

c)

- Razdelitev po parcelah je na papirju narejena vendar ne poimensko. Zahtevam, da najprej geodet zemljišče na novo razparcelira in določi lastnika, šele nato gremo v izgradnjo infrastrukture itd.

a)

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Odgovor glede urejanja prometnega omrežja je podan pod točko 1.1.1, glede odvodnjavanja pa pod točko 2.1.1.

b)

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Ureditvena situacija se spremeni tako, da se glavna dostopna cesta pomakne bolj proti vzhodu. Predvidenih bo nekaj več parcel za gradnjo hiš, med drugim tudi na južni strani območja OPPN.

c)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Za natančnejšo oceno stroškov gradnje posameznega infrastrukturnega omrežja se bo v sklopu priprave dokumentacije izdelal program opremljanja. V njem bo prikazana projektantska ocena stroškov, ki se porazdeli na vse bodoče investitorje enakovredno glede na velikost gradbenih parcel in objektov.

1.3.2

Za vse aktivnosti urejanja okolja Birčna vas – sever, prosim, da se mi pošilja skenirano na moj mail: tatjana.golob@amis.net z vsemi pripadajočimi dokumenti do sedaj in v bodoče v pregled.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Obveščanje lastnikov zemljišč poteka kot je bilo dogovorjeno. Gradivo je na vpogled na Uradu za prostor oz. se posreduje v digitalni obliki po dogovoru. Prav tako je možen tudi vpogled v spis postopka priprave OPPN.

2. PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE, PROSTOR, KOMUNALO IN PROMET

Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet je gradivo prvič obravnaval na 3. redni seji, dne 16. 4. 2019. Pripombe pa so naslednje:

2.1 Alenka Muhič

2.1.1

V odloku ni rešena meteorna kanalizacija, odlok bi moral dati točno določeno rešitev. Za potrebe OPPN se izdelata strokovni podlagi GGH preiskave, na osnovi katerih se bo v odloku določila lokacija ponikovalnice in prepustnost.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Območje ni poplavno, ni ogroženo z visoko podtalnico oziroma podzemnimi vodami ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Izdelano je bilo Poročilo o hidrogeoloških razmerah za izgradnjo ponikalnic (št. HG 1/20 JB, izdelal: Geostern d.o.o., Boga vas, junij 2020). V njem ugotavljajo, da je geološka sestava močno zakrasela, sestavljena pretežno iz apnenca in dolomita. Izvedli so razkop in nalivalni test na dveh mestih (sondažna izkopa SR1 in SR2).



Slika 5: Lokaciji sondažnih razkopov SR1 in SR2 (vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>).

Za SR1 so izračunali koeficient prepustnosti $8,9 \cdot 10^{-4}$ m/s, za SR2 PA $3,4 \cdot 10^{-5}$ m/s. Oba izračunana koeficienta na podlagi priložene tabele po Brenčiču (2015) spadata v razred dobre prepustnosti. Dimenzije ponikalnic določi odgovorni projektant.

Tabela 5: Klasifikacija koeficientov prepustnosti za sedimente in kamnine (povzeto po Brenčič, 2015).

Klasifikacija koeficienta prepustnosti K	
zelo dobra prepustnost	$K > 5,0 \times 10^{-3} \text{ m/s}$
dobra prepustnost	$5,0 \times 10^{-3} \text{ m/s} > K > 1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$
srednja prepustnost	$1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s} > K > 1,0 \times 10^{-7} \text{ m/s}$
slaba prepustnost	$1,0 \times 10^{-7} > K > 1,0 \times 10^{-9} \text{ m/s}$
zelo slaba prepustnost	$K < 1,0 \times 10^{-9} \text{ m/s}$

Omenjeno poročilo se upošteva v OPPN. Prikaže se odvodnjavanje območja (predvsem s cest) in mesta ponikalnic, medtem ko se natančnejša tehnična rešitev odvodnjavanja poda v fazi izdelave projektne dokumentacije.

2.1.2

Ali je bila narejena ekonomska analiza oziroma ocena vrednosti investicije.

Za potrebe OPPN se izdelata strokovno podlago elaborat ekonomike oziroma investicijska preveritev, v skladu z 62. in 65. členom ZuReP-2; glede na preverjeno ekonomiko naj se ustrezno optimizira projektne rešitve.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Po novem Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17) se skladno z določili 62. člena odloka kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdelata elaborat ekonomike. Postopek priprave OPPN poteka na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Birčna vas – sever (Dolenjski uradni list, št. 24/17) še po prejšnji zakonodaji, in sicer po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP), ki ne predpisuje ocene vrednosti investicije.

Za natančnejšo oceno stroškov gradnje posameznega infrastrukturnega omrežja se bo v sklopu priprave dokumentacije vseeno izdelal program opremljanja.

Sicer pa so na podlagi določil odloka OPPN dopustna taka odstopanja, s katerimi se lahko optimizira idejne infrastrukturne rešitve, če le to ni v nasprotju z veljavnimi predpisi in javnim interesom ter z njimi soglašajo pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora.

2.1.3

Rešitev priključevanja v 1. fazi ni ustrezna in ni prometno varna, ne nudi zadostne preglednosti in razvrščanja prometa v samem priključku, zato predlog, da se izgradi celotna cestna infrastruktura in komunalna infrastruktura kot prva faza, kot druga faza pa izgradnja cestne razsvetljave in izgradnja pločnika.

V drugi fazi bo vsa grajena komunalna infrastruktura odpadla na 7 objektov; priključevanje na regionalno cesto v 1. fazi se uredi v skladu s pravilniki o projektiranju cestnih priključkov, ki bo omogočalo prevoznost in ustrezno prometno varnost. V kolikor to ni možno, se ne dopušča fazne gradnje na način, kot je predlagan.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 1.1.1.

2.2.1

To so načini urejanja stanovanjskih okolij, ki so pretekli, nadaljuje se vzorec individualnih hiš na relativno razkošnih zemljiščih. Tipologija: prostostoječe hiše so velike, kar je potrata prostora, zato predlog za uvedbo nove tipologije hiš.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Območje OPPN predstavljajo zemljišča v zasebni lasti, zato so bile želje lastnikov glede oblikovanja in velikosti parcel ter tipologiji gradnje vodilo pri zasnovi pozidave. Ker pa je v vmesnem času na delu območja prišlo do spremembe lastništva, se ureditvena situacija spremeni tako, da se glavna dostopna cesta pomakne bolj proti vzhodu. Posledično bo predvidenih nekaj več parcel za gradnjo hiš in malo manjše hiše. Kljub temu se ohranja določilo odloka, da posamezne gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih hiš ne smejo biti manjše od 600 m².

2.2.2

Odločitev za razvoj prostora v Birčni vasi je nenavadna. Birčna vas nima pločnika in kolesarske steze; ko se omogoča nadaljevanje razvoja tega kraja, ne da bi občina opravila svoj del naloge v smislu varne prometne infrastrukture za pešce in kolesarje;

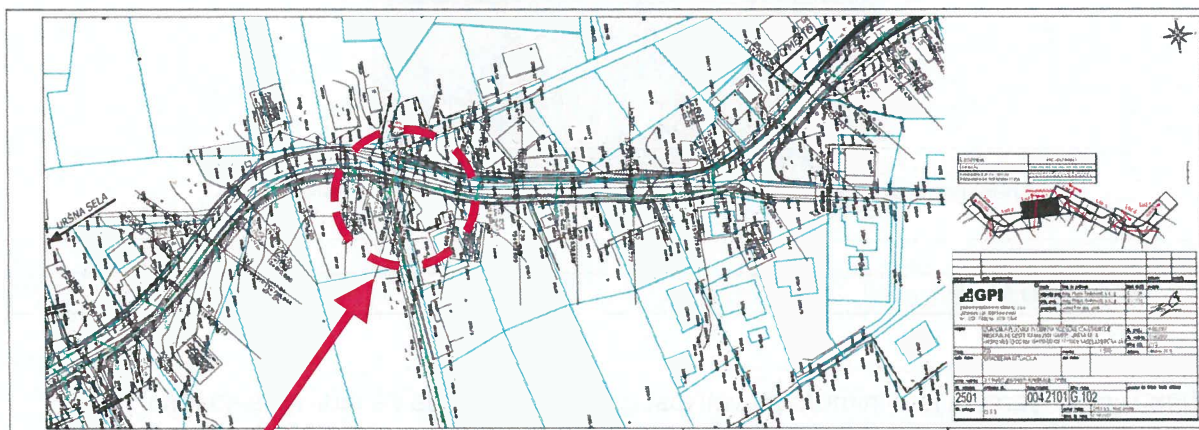
Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Že pred časom je bila izdelana in tudi recenzirana projektna dokumentacija PZI Izgradnja pločnika in obnova voziščne konstrukcije regionalne ceste R3-664/2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto od km 15+150 do km 17+150 v naselju Birčna vas (projekt št.: P – 58/2007, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, oktober 2009), ki ima predvideno gradnjo pločnika ob vozišču regionalne ceste, ki poteka skozi naselje. Sočasno z rekonstrukcijo vozišča bo prometno omrežje postalo bolj prijazno tudi za kolesarjenje.

Z OPPN je predvidena ureditev novega prometno bolj varnega in preglednega križišča z regionalno cesto. V sklopu novega prometnega omrežja na območju OPPN pa je z gradnjo ceste C1, ki se priključuje na regionalno cesto, predvideno tudi urejanje površin za pešce.

Z realizacijo prometnega omrežja (na območju OPPN in na regionalni cesti) bo omogočen lažji dostop do območij z igrali in igriščem ob osnovni šoli, proti Dragam in tudi v ostale dele naselja.



- list št.G.3.3 - Gradbena situacija iz projekta PZI -

2.2.3

V tem okolju je pomembno urediti javen skupen prostor, vsaj eno zemljišče naj bo namenjeno npr. za otroško igrišče in prostor za skupno druženje stanovalcev, s tem bi bogatili način življenja; planirati je potrebno izgradnjo pločnika.

Naloga občine je, da take kraje, kot je Birčna vas, kvalitetno opremlja in hkrati omogoča razvoj stanovanjskega prostora.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

V naselju Birčna vas je za potrebe športa, rekreacije in prostega časa že predviden prostor, in sicer na dveh lokacijah. Definiran je tudi z namensko rabo (ZS - površine za rekreacijo in šport) v OPN.

Pri osnovni šoli (na skrajni severovzhodni strani naselja) so tovrstne površine na delu že urejene, sicer pa je realizacija športnih in rekreativnih površin predvidena na zemljišču v skupni velikosti okrog 6000 m².

Druga lokacija se nahaja v Dragah (jugovzhodno od naselja), kjer se tamkajšnje športno društvo trudi, da bi uredili zemljišče, kjer je na razpolago še dodatnih 18.800 m² površine za ureditev »infrastrukture« za različne prostočasne aktivnosti.



- naselje Birčna vas z označenimi lokacijami za druženje, šport in prosti čas -

2.3 Mario Krapež

2.3.1

600 m² velika parcela je minimum za velikost gradbene parcele za individualno hišo.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Določila odloka ne dopuščajo oblikovanja manjših parcel od 600 m².

2.3.2

Podpora k izgradnji pločnika in strinjanje z gospo Muhič glede izgradnje celotne ceste v eni fazi. Sam kraj gradnjo in prihod novih stanovalcev sicer podpira, je pa opozoril na bojazen prebivalcev Birčne vasi, da bo zgrajen le prvi del ceste, drugi del pa bi ostal nedokončan.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 1.1.1.

2.3.3

Predlog, da se pred izdajo gradbenega dovoljenja cestišče odmeri, odkupi ter preda v last občini, da občina lahko zgradi cesto.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Investicija prometne in komunalne infrastrukture na območju OPPN bo predvidoma breme bodočih investitorjev. Za natančnejšo oceno stroškov gradnje posameznega infrastrukturnega omrežja se bo v sklopu priprave dokumentacije izdelal program opremljanja. V njem bo prikazana projektantska ocena stroškov, ki se porazdeli na vse bodoče investitorje enakovredno glede na velikost gradbenih parcel in objektov.

Na podlagi programa opremljanja se z MONM sklene pogodba o opremljanju, kjer se natančneje opredelijo obveznosti investitorjev in MONM. Druga varianta pa je, da komunalno infrastrukturo zgradi MONM in bodočim investitorjem strošek zaračuna s plačilom komunalnega prispevka. Za slednjo varianto mora imeti MONM investicijo uvrščeno v načrt razvojnih programov in v proračunu zagotovljena sredstva.

Odlok sicer v 42. in 45. členu določa, da je potrebno zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo predati v last in upravljanje Mestni občini Novo mesto oziroma pristojnim upravljavcem šele pred priključitvijo stanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za njih.

2.3.4

Prostor za potrebe druženja je že pri podružnični osnovni šoli.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

V naselju Birčna vas je za potrebe športa, rekreacije in prostega časa že predviden prostor, in sicer na dveh lokacijah. Pri osnovni šoli (na skrajni severovzhodni strani naselja) so tovrstne površine že urejene, medtem ko se tamkajšnje športno društvo trudi, da bi uredili še eno površino v Dragah (južno od naselja).

2.4 Srečko Vovko

Dodana vrednost bivalnega prostora je umestitev igrišča in prostora za druženje.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 2.3.4.

2.5 Mihael Drašler

2.5.1

Kar se tiče velikosti parcele, je na podeželju dodana vrednost večja parcela

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Določila odloka ne dopuščajo oblikovanja manjših parcel od 600 m².

2.5.2

Odvajanje voda - v dolini so že sedaj travniki in kmetijska zemljišča ob deževju poplavljeni, zato je potrebno podati končno rešitev za odvodnjavanje meteornih voda.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 2.1.1.

2.5.3

Prostor za druženje in skupna igrišča: tamkajšnje športno društvo se trudi urediti skupni prostor v Dragah, saj drobljenje ni dobro. Naj bo ena celovita lokacija, ali pri šoli povečati ali v Dragah.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 2.2.3.

2.5.4

a)

Kjer je večina infrastrukture že nameščena; cestišče je potrebno v celoti rešiti.

b)

Investicija te infrastrukture naj se vključi v proračun občine za leto 2020, da bo le-ta transparentno in kvalitetno izvedena.

a)

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 1.1.1.

b)

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Investicija prometne in komunalne infrastrukture na območju OPPN bo predvidoma breme bodočih investorjev oziroma lastnikov zemljišč na območju OPPN.

2.6 Peter Kostrevc

Pobuda za izgradnjo ceste v celoti v eni fazi.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 1.1.1.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Občinski svet Mestne občine Novo mesto ni imel pripomb.

4. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI OPPN

Na javni obravnavi so občani podali naslednje pripombe:

4.1 Mihael Kocjančič

4.1.1

Kdo in na kakšen način se bo gradila komunalna infrastruktura?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Investicija prometne in komunalne infrastrukture bo predvidoma breme bodočih investitorjev. Za natančnejšo oceno stroškov gradnje posameznega infrastrukturnega omrežja se bo v sklopu priprave dokumentacije izdelal program opremljanja. V njem bo prikazana projektantska ocena stroškov, ki se porazdeli na vse bodoče investitorje enakovredno glede na velikost gradbenih parcel in objektov.

Na podlagi programa opremljanja se z MONM sklene pogodba o opremljanju, kjer se natančneje opredelijo obveznosti investitorjev in MONM. Druga varianta pa je, da komunalno infrastrukturo zgradi MONM in bodočim investitorjem strošek zaračuna s plačilom komunalnega prispevka. Za slednjo varianto mora imeti MONM investicijo uvrščeno v načrt razvojnih programov in v proračunu zagotovljena sredstva.

4.1.2

Poda pobudo za zmanjšanje načrtovane gradbene parcele A1-6, in sicer da se iz njene površine izključi del parc. št. 1287/8, k.o. Stranska vas.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V času od podaje pripombe do priprave novega dopolnjenega osnutka OPPN je pripombodajalec, ki je tudi lastnik parc. št. 1287/7 in 1287/8, obe k.o. Stranska vas, sklenil dogovor o prodaji zemljišča novemu lastniku, in sicer parc. št. 1287/7 v celoti in del parc. št. 1287/8 v površini cca. 50 m². Površina gradbene parcele se iz 906 m² zmanjša tako, da obsega zemljišče s parc. št. 1287/7, v izmeri 711 m² in del parc. št. 1287/8, v izmeri cca 46 m², skupaj cca. 757 m².

4.2 Svet KS Birčna vas, zanj predsednica Majda Meštrič

Podpiramo gradnjo na zemljiščih, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo, je pa potrebno zagotoviti varen dostop na že tako obremenjeno državno cesto. Pobuda, da se nov cestni priključek, s katerim se bo območje pozidave, načrtovano z OPPN, priključevalo na regionalno cesto R3 Gaber – Uršna sela – NM, zgradi v skladu s predpisi že v 1. fazi pozidave in s tem zagotovi ustrezna prometna varnost. Ključni razlog za to je, da je že sedanji priključek na meji sprejemljivosti in da je nesprejemljivo, da bi se poleg štirih obstoječih stanovanjskih objektov z obstoječim priključkom na regionalno cesto priključevalo še 10 novih stanovanjskih objektov.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 1.1.1.

4.3 Zdenko Ban

4.3.1

Predlog faznosti izhaja iz izjav lastnikov zemljišč JZ dela OPPN, ki pripravo OPPN podpirajo, vendar trenutno še niso zainteresirani za začetek gradnje. Razlog je tudi visok strošek za izgradnjo potrebne infrastrukture, ki naj bi se delil na vse bodoče investitorje. V kolikor vsi trenutni lastniki zemljišč oz. bodoči investitorji ne pristopijo skupaj k izgradnji infrastrukture, je začetni strošek za investitorja, ki se gradnje loti sam, nerazumljivo visok.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Za natančnejšo oceno stroškov gradnje posameznega infrastrukturnega omrežja se bo v sklopu priprave dokumentacije izdelal program opremljanja. V njem bo prikazana projektantska ocena stroškov, ki se porazdeli na vse bodoče investitorje enakovredno glede na velikost gradbenih parcel in objektov.

4.3.2

Ali KS Birčna vas lahko oz. je pripravljena prispevati sredstva za izgradnjo infrastrukture.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Predsednica KS Birčna vas je na javni razpravi odgovorila, da nimajo v načrtu prispevati sredstva za izgradnjo infrastrukture.

4.4 Katja Golob

a)

Kdo bo gradil prve stanovanjske objekte.

b)

Gradnja prvih stanovanjskih objektov se preda v uporabo, ko je predhodno zgrajena vsa zahtevana infrastruktura in predana v upravljanje pristojnim upravljavcem.

a)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Zemljišča so v zasebni lasti, zato bo gradnja stanovanjskih stavb predvidoma potekala v lastni režiji.

b)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Za priklop stanovanjskih stavb mora biti predhodno zgrajena vsa potrebna infrastruktura. Odlok ima v 42. in 45. členu že določila, da je potrebno zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo pred priključitvijo stanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za njih predati v last in upravljanje Mestni občini Novo mesto oziroma pristojnim upravljavcem.

4.5 Aleksander Kocjančič

Koliko bo stala komunalna infrastruktura za območje OPPN.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Za natančnejšo oceno stroškov gradnje posameznega infrastrukturnega omrežja se bo v sklopu priprave dokumentacije izdelal program opremljanja. V njem bo prikazana projektantska ocena stroškov, ki se porazdeli na vse bodoče investitorje enakovredno glede na velikost gradbenih parcel in objektov.

5. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

Pripomb po pošti ni bilo.

6. PRIPOMBE, PODANE OSEBNO NA URADU ZA PROSTOR IN RAZVOJ

6.1 Mihael Kocjančič

Podajam pripombo na velikost gradbene parcele A1-6, ki je v celoti v moji lasti. Gradbena parcela A1-6 je predvidena v velikosti 906 m² in zajema parc. št. 1287/7 in del 1287/8, obe k.o. Stranska vas. Podajam pripombo, da se del parc. št. 1287/8 izvzame iz območje OPPN, in da predvidena gradbena parcela A1-6 zajema samo parc. št. 1287/7, k.o. Stranska vas v velikosti 725 m².

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glej odgovor pod točko 4.1.2.

Stališča do pripomb in predlogov pripravila:

GPI, d.o.o.

Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor

 
mag. Gregor Macedoni
župan