



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: 350-13/2019

Datum: 7. 1. 2022

Na podlagi 112. člena in v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) 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 7. 1. 2022 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1, ki jih je pripravil izdelovalec prostorskega akta, podjetje GPI d.o.o. v sodelovanju z Občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in se javno objavijo do sprejema prostorskega akta na oglasni deski Mestne občine Novo mesto ter na spletnem naslovu www.novomesto.si.



mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGA:

- Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1, št. 350-13/2019 z dne 6.1.2022.

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- v objavo na spletni prostorski portal Mestne občine Novo mesto <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2019101113252833/>



Številka: 350-13/2019 (615)
Datum: 7. 1. 2022

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BUČNA VAS – zahod/1

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV **iz javne razgrnitve** **dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta** **Bučna vas – zahod/1**

Podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1 (v nadaljevanju: OPPN) so izdelane Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020) ter idejna zasnova Naselje Bučna vas, IDZ, št. proj. 2021-10, april 2021 (Projektant d.o.o., april 2021).

Območje urejanja je razdeljeno na 3 ureditvene enote/podenote:

- UE A - območje stanovanj (UE A1 – dvojčki, UE A2 – vrstne hiše, UE A3 – samostojne hiše);
- UE B - območje zelenih površin (UE B1 – otroška igrala, UE B2 – večnamenska pot);
- UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2).

Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječi objekti, dvojčki in vrstne hiše. Znotraj posamezne UE je pri stanovanjskih stavbah dovoljena enotna tipologija objektov tako glede oblike in naklona streh, oblikovanja nadstreškov in lop ter podobno. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti.

Dostop do območja je predvidena preko javnega prometnega omrežja in sicer preko rekonstruiranega križišča z Ljubljansko cesto, v nadaljevanju pa po interni cestni mreži po cesti C1 in C2. Dostop je urejen tudi za pešce in kolesarje.

Predmet OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za objekte in zunanje ureditve (lokacijski in oblikovni pogoji), prometno shemo in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo, varstvo okolja idr. Prostorski izvedbeni pogoji se določijo v podrobnosti, ki bo omogočala izdajo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte in ureditve.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 20. maja do vključno 21. junija 2021 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 2. junija 2021 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž).

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 navadni in 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, podane v knjigo pripomb in predlogov;
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 upoštewane.
- **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.
- **Pripomba se smiselno upošteva.**

1. PRIPOMBE, POSREDOVANE PO NAVADNI IN E-POŠTI UPRAVNEMU ORGANU

1.1

1.1.1

Pripomba na višino ceste:

Silnice reliefa proti JZ delu OPPN-ja padajo. Glede na prečni prerez ceste, ki je objavljen (https://novomesto.si/mma/9b_9c_vzdolzni_cestepdf/2021051315125562/) se bo le ta močno dvignila nad južne parcele, ki so v moji lasti. Parcela A3-1 bo imela na dovozu 6 metrov višje ceste kot je trenutno v naravi. Potrebno je preveriti nivo cestišča in upoštevati uvoz na parcelo. Za cesto je predvidena brežina, ki se bo razprostirala približno 12 metrov v obe moji parceli (predvsem A3-1). Da se na ta način parcele ne razvrednotijo predlagam, da se ob gradnji ceste uredi kompleten nasip čez celotno mojo parcelo z ustreznim utrjevanjem. Potrebno je priti do konsenza, da bo cesta služila tudi južnim parcelam.

Predlagam, da investitor, ki bo gradil komunalno infrastrukturo, uredi brežino na način, ki bo ugoden za pozidavo južnih parcel.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Vzдолžni potek cest je bil izdelan že v fazi javne razgrnitve. Za izhodiščno točko reliefa je bilo vzeto stanje na priključku z Ljubljansko cesto. Pri tem se je upoštevala zasnova novih hiš investitorja v smislu, da se le-te postopoma (v višinsko zamaknjenih nizih) dvigajo proti višjeležečemu terenu na severni strani območja urejanja. V križišču cest C1 in C2 pride do odstopanja od obstoječega terena, kar pomeni, da bo ob gradnji cest potrebno izvesti nasip terena tudi na delu parcel na jugozahodni strani območja urejanja. Za oblikovanje terena je na območju OPPN prioriteta urejanje z brežinami. Ker ponekod zaradi višinskih razlik to ni možno, se dopusti gradnja opornih zidov, vendar v čim manjši meri in s čim nižjimi opornimi zidovi. Na zahodnem in južnem robu območja UE A1 in UE A3 je dopustna gradnja ozelenjenega opornega zidu do višine 1,0 m, lokalno zaradi zveznega premagovanja višinskih razlik do 1,5 m. Oporni zidovi na zahodnem in južnem robu območja UE A3 so del gradbene parcele stanovanjskih objektov in morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni min. 0,5 m. Pri določanju odmika opornega zidu od meje javnega dobra na zemljišču parc. št. 1139 k.o. Daljni vrh se upošteva pogoje upravljavca javnega dobra. Glej tudi odgovor pod točko 1.4.25. Obveznost investitorja ceste C1 je, da z gradnjo te ceste ter do realizacije gradbenih parcel v UE A3, zagotovi ustrezen začasni uvoz na zemljišča v UE A3, ki bo zagotavljal najmanj vzdrževalna dela oziroma prvotno rabo zemljišč.

1.1.2

Zaradi neugodnega reliefa bi bilo smotno v OPPN-ju narediti grafični prikaz ureditve brežin, ceste in umestitev objektov glede na le-te. Naj se vključi tudi možnost terasaste gradnje ali celovit prikaz urejanja nasipov.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: V grafičnem delu se vrišejo brežine z naklonom 2:3 na delih, kjer je potrebno oblikovanje terena. Pri večjih višinskih razlikah, v jugozahodnem delu območja urejanja, se oblikuje več brežin z vmesno teraso (polico). Glej tudi odgovor pod točko 1.1.1. Zaradi strmega terena se v UE A3 predvidi tudi možnost terasaste gradnje oziroma gradnje z zamikanjem posameznih etaž.

Urejanje terena se sicer podrobneje prikaže v fazi projektiranja.

1.1.3

Tudi dolžina ceste proti zahodu ni pravilno narisana, ker se zaradi padca terena mora urediti brežino, da se lahko dostopa do pešpoti oziroma zahodnega koridorja (na obstoječ način bi cesta ostala v zraku).

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Potek ceste se skrajša in predvidi le v taki dolžini, ki omogoča dostop na parcelo A3-1, do poti na zahodni strani, pa se predvidi javni peš dostop, kot podaljšanje ceste. Zaradi velike višinske razlike se dostop do slednje uredi le s stopniščem, medtem ko klančina ni predvidena.

1.2

1.2.1

Glede na sredino javno obravnavo dopolnjenega osnutka OPPN (Bučna vas) bi imela pripombo, da se v OPPN spremeni, da je klet oziroma delna podkletitev na parceli z oznako A3-1 dodana kot možnost in ne obveznost.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: V odloku in na grafikah se obveza kletne etaže »K« v UE A3 opredeli kot možnost »(K)«, definira pa se v fazi projektiranja.

1.2.2

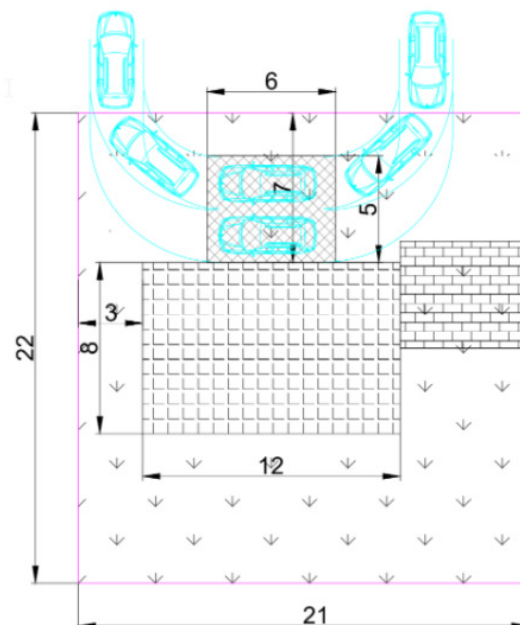
Glede premika gradbene meje med oznakama parcel A3-1 in A3-2 pa vam sporočim takoj, ko se z g. Debevcem uspeva dogovoriti (pred 21.6).

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Morebiten drugačen potek med parcelama s strani ga. Ambrožič ni bil sporočen, da bi ga vključili v grafični del. Ne glede na to pa so že na podlagi sedanjih določil 46. člena odloka dopustna odstopanja, in sicer od »zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel« oziroma od »predlagane sheme oblik in velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo«, pri čemer pa ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel.

1.2.3

V sklopu OPPN-Bučna vas (zahod/1) bi imela še vprašanje oziroma pripombo (parcela z oznako A3-1).



Glede na postavitev ceste in hiše bo otežen dovoz ter obračanje avtomobila pred hišo (zaradi velike višinske razlike in majhnega odmika hiše od ceste) zato predlagam, da se pustiti odprto možnost za izvedbo krožnega dovoza (dva priključka - vstop in izstop na cesto) - slika zgoraj.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Pobuda se ne nanaša na gradbeno parcelo GP A3-1, temveč na A3-3, ki je v lasti pripombodajalke. Na gradbeno parcelo stanovanjske hiše se običajno dovoljuje le en individualen priključek - dovoz z javne ceste širine 3-5 m, saj je prioriteta zagotavljanje prometne varnosti. Menimo, da je ob ustrezni organizaciji manipulacijskih površin možno tudi obračanje vozil na dvorišču stanovanjskih hiš v UE A3, saj je gradbena linija stanovanjskih stavb predvidena v razdalji 7 m od parcele ceste.

1.2.4

Dodatno me zanima še zahteva glede pokritosti kolenčnega zida v primeru dvokapne strehe. Se lahko to omejitev omili tako, da je kolenčni zid le delno skrit pod kapjo strehe namesto v celoti?

Stališče: Pripomba se upošteva.

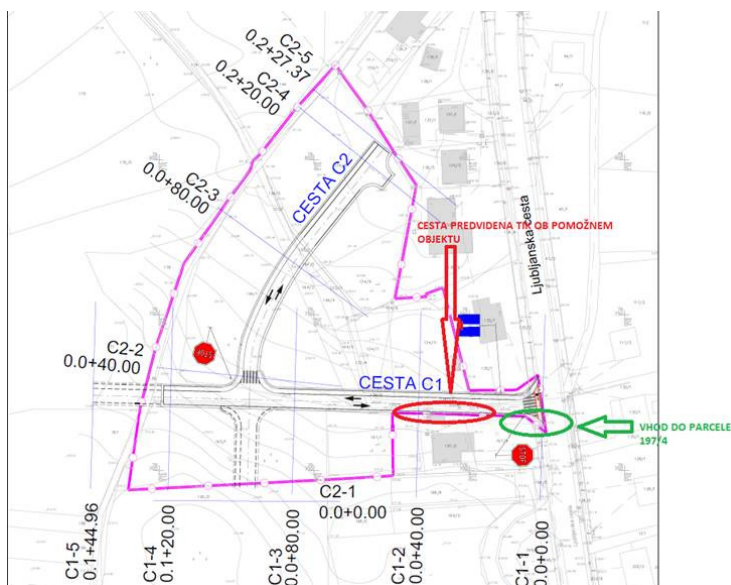
Obrazložitev: V UE A3 se za stavbe z dvokapno streho predpiše vertikalni gabarit z največ 2 polnima etažama (klet in pritličje) + mansardo z višino kolenčnega zidu do 1,2 m, pri čemer ni nujno, da je kolenčni zid skrit pod kapjo strehe. V primeru enokapne ali ravne strehe se predpiše max. višina objekta. Kljub temu, da so dopustne različne oblike streh, se še vedno zagotavlja niz z medsebojno skladno zasnovo strehe.

1.3

Kot lastnika parcelnih števil 197/4 in 197/2, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh, bi v sklopu predvidenega OPPN-ja Bučna vas podala par pripomb.

1.3.1

Iz spodnje slike je razvidno, da je predviden poseg na parcelno številko 197/4, k. o. 1454-Daljnji Vrh, saj dovoz iz glavne ceste (Ljubljanska cesta) na cesto C1 popolnoma zapre vhod iz zgornje strani, ki ga imamo na parcelno številko 197/4 (označeno zeleno).



Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Dostop na zemljišče s parc. št. 197/4, k. o. 1454-Daljnji Vrh, se že sedaj nahaja na mestu, ki je z vidika prometne varnosti nesprejemljivo, saj se nahaja v območju sedanjega makadamskega priključka z Ljubljansko cesto. Z novimi ureditvami se ta možnost ukine, medtem ko bo dostop do vrta še vedno možen preko obstoječega hišnega priključka, ki se nahaja na jugovzhodni meji parcele.

1.3.2

Prav tako je cesta C1 predvidena tik ob pomožnem objektu, ki je postavljen na parcelni številki 197/2, k. o. 1454-Daljnji Vrh.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Cesta C1 je v začetnem delu, od križišča z Ljubljansko cesto s potekom proti zahodu, vpeta med obstoječe ureditve, in sicer višji oporni zid novejšega datuma (izveden v času nastajanja prostorskega akta) na severni strani ter starejši pomožni objekt oz. pomožna objekta (zidani, leseni) na južni strani. Ravno zaradi nastalih prostorskih težav, ki so posledica trenutnega obstoječega stanja, je smiselna optimizacija cestnega koridorja (ceste C1 in posledično tudi ceste C2) tako, da se le-ta iz predvidene skupne širine 7,25 m (bankina 1 x 0,75 m, vozni pas 2 x 2,25 m (4,5 m), enostranski pločnik 1 x 1,50 m in bankina 1 x 0,5 m) zoži na 6,075 m (bankina 1 x 0,25 m, vozni pas 2 x 2,0 m (4,0 m), mulda 1 x 0,5 m, površine za pešca 1 x 1,2 m in bankina 1 x 0,125 m). S tem pridobimo dodatno širino 1,175 m z namenom, da se vplivi na obe zasebni zemljišči zmanjšajo. Pri tem se odmaknemo od pomožnega objekta ter izognemo posegu v celoten potek opornega zidu na parceli št. 135/1, k. o. 1454-Daljnji Vrh na severni strani, še vedno pa bo potrebno preoblikovanje le-tega pri urejanju zavijalnih radijev oziroma navezav na Ljubljansko cesto. Nova širina cestnega koridorja se ustrezno popravi v grafičnem delu, doda pa se tudi prečni prerez ceste.

1.3.3

Pomožni objekt bi bilo potrebno v tem primeru zavarovati.

V primeru predvidene ceste (vsekakor potreben dogovor z investitorjem CGP) je zaradi višinske razlike spodnjih parcel od zgornje ceste C1 velika nevarnost vdora vode ob nalivu večje količine padavin pred obstoječo hišo na parcelni številki 197/2, zato bi bilo potrebno nujno zavarovati brežino po celotni dolžini (tudi pomožni objekt, na parceli 197/2, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh), ki gre ob naši parceli in sicer z minimalno dvignjeno škarpo in ograjo na škarpi ter tudi zaradi prahu in hrupa iz ceste pred vhod hiše. Kot predlog, se obremenitev na brežino in možen zdrs avtomobila pod brežino razbremeni s pločnikom na levi strani ceste C1 in ne na desni, kot je trenutno predvideno.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Zbiranje oziroma odvodnjavanje padavinskih voda je že predvideno s kanalizacijo, ki poteka v cestnem koridorju. Z novim prečnim prereзом (glej tudi odgovor pod točko 1.3.2) se kanalizacija prestavi proti severu od zemljišča s parc. št. 197/2 in 197/4, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh, in sicer v območje mulde, proti kateri se nagne tudi vozišče. Tako rob vozišča kot tudi rob površine za pešce se zaključita z višinsko ločenimi robniki, ki še dodatno zadržijo preliv padavinskih voda preko bankin na sosednja (zasebna) zemljišča na obeh straneh cestnega koridorja.

Pri urejanju ceste na tem delu bo prišlo do manjše višinske razlike, ki se že sedaj premošča z brežino. Ne glede na to, pa bo potrebno na delu pri pomožnem objektu, zaradi bližine napušča z žlebom in vozišča, zgraditi enostaven oporni zid na katerega je smiselno zaradi varnosti namestiti ograjo. Shematsko se to prikaže v grafičnem delu, natančneje pa opredeli pri projektiranju.

1.4.1

Gradbena linija naj se ukine, saj je lokacija objektov že določena. Lokacijam objektov naj se uredi dodatne tolerance ± 2 m.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Gradbena linija ob cesti C1 je bila določena z namenom, da se vzpostavi čim bolj urejen izgled ulice. Večji odmik od ceste je predviden z namenom, da se pred objekti lahko omogoči normalno parkiranje oziroma dovolj parkirnih mest ter po možnosti tudi obračanje vozil.

Ostali odmiki, tudi pri objektih ob cesti C2, pa so določeni le z minimalnimi odmiki od parcelnih mej s sosednjimi gradbenimi parcelami, kar posledično pomeni, da se lahko spreminjajo in prilagajajo.

1.4.2

Pri umestitvi GJI naj se dovolijo večje tlorisne in višinske tolerance, ki bodo omogočale da se infrastrukturo projektira skladno z navodili upravljalcev in izvede tudi po drugih trasah: vsa odstopanja morajo biti potrjena s strani upravljalca infrastrukture.

Pri višinski ureditvi tako ceste naj se, kot tudi posledično pri parcelah, dovolijo večje višinske tolerance, ki bodo omogočale, da se v času projektiranja točno definirajo primerne višinske kote terena, skladne s pravili stroke: končna ureditev ceste in zemljišč mora biti potrjena s strani upravljalca občinskih cest. Objekti naj imajo dovoljen večji višinski zamik.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: V 46. členu odloka že sedaj piše »Odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem OPPN, je 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.« in »Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.«.

1.4.3

Premagovanje brežin naj bo dovoljeno tudi z opornimi zidovi.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Glej odgovora pod točko 1.1.2 in 1.4.25.

1.4.4

Gradbene parcele naj se po velikosti bolj poenotijo, trenutno so velika odstopanja med največjo in najmanjšo parcelo za dvojček.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Zaradi asimetrične oblike zemljišča, se ob upoštevanju vseh potrebnih odmikov objektov od parcelnih mej oblikujejo parcele neenakih oblik in posledično tudi kvadratur, poleg tega sta robni parceli običajno večji od notranjih.

1.4.5

Dostop do objekta A1-8 naj bo iz iste smeri, kot ima dostop njegov dvojček.

Zamakne ali zoža naj se prehod za pešce proti cesti C1, tako da se omogoči dovoz do objekta A1-8.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Zaradi spremembe širine cestnega koridorja se pri parceli z oznako A1-8 lahko omogoči dovoz tako, da je zrcalno simetričen v primerjavi s sosednjo enoto dvojčka.

1.4.6

Naj se ponovno preveri ustreznost priključka na državno cesto.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Glej odgovora pod točko 1.5 in 2.1.2.

1.4.7

Odmiki pritličnih delov objekta od javne ceste naj bodo min 0,5 m, pri čemer ne smejo ovirati preglednosti.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Odmiki pritličnih (sekundarnih) delov objekta so najmanj 1,5 m odmaknjeni od sosednje gradbene parcele. Le v primeru gradnje vrstnih hiš pa se le-ti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

1.4.8

Odmiki več etažnih delov objekta od javne ceste naj bodo min 4 m, pri čemer ne smejo ovirati preglednosti.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Stanovanjska stavba kot glavna stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi tako, da je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m, razen pri dvojčkih in vrstnih hišah na delih, ki se stikajo na parcelnih mejah. Preglednost pri tem ne bo ovirana.

1.4.9

Dovoljeno naj bo priključevanje osebnih vozil iz parkirnih mest vzvratno na javno cesto.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Vzvrtno vključevanje na javno cesto ni dovoljeno, lahko pa se vzvratno zapelje na dvorišče stanovanjske hiše (primer vrstnih hiš A2-2 in A2-3).

1.4.10

Dovoljene naj bodo večje tolerance pri GJI, cestah in postavitvi objektov.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Glej odgovora pod točko 1.4.2 in 1.4.3.

1.4.11

Načeloma bi namesto delitve objekta na manj zahtevnega in enostavnega/nezahtevne omogočili da so vse pritlikline objekta (nadstrešnice, lopa) lahko tudi del osnovnega objekta (kot manj zahteven objekt), saj gre za funkcionalno povezanost. Odmike od sosednjih zemljišč bi pa ločevali glede na etažnost: pritlični deli objekta bi imeli manjši odmik, več etažni deli objekta pa večji odmik.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Pri dvojčkih in vrstnih hišah je zaradi že izdelane idejne zasnove gradnja ločena na glavno stavbo in sekundarne dele, pri samostojnih stanovanjskih hišah v UE A3 pa se dopušča gradnjo glavne stavbe in samostojnih nezahtevne in enostavnih objektov. Odmiki pri

stavbah pa so tudi že ločeni glede na odmike glavnega objekta in sekundarnih delov oziroma nezahtevnih in enostavnih objektov - glej tudi odgovor pod točko 1.4.24.

1.4.12

12. člen: nadkrita parkirišča in lope bi morali biti dovoljeni tudi kot manj zahtevni objekti (nosilni razpon več kot 5 m) ali pa kot deli manj zahtevnih objektov, dovoljena naj bo lopa in nadkrito parkirišče – kot 2 pomožna objekta pri A1 in A2, pri A3 pa tudi več kot 2 pomožna objekta. Nadstrešnica okoli objekta naj bo dovoljena kot enostaven/ nezahteven objekt ali pa kot del manj zahtevnega objekta.

Nadkrita parkirišča in lope naj so opredeljeni tudi kot del manj zahtevnega objekta - hiše na celotnem OPPN (funkcionalna in konstrukcijska povezanost, vse skupaj je en objekt). Posledično naj se ukine omejitev površine nadstreška in lope na 60 m².

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Stanovanjske soseske običajno urejamo s pomožnimi objekti, ki so po zahtevnosti enostavni in nezahtevni. Večje volumne se dopušča pri večstanovanjski gradnji ali drugih namenskih rabah kot npr. centralne, proizvodne dejavnosti. Omejitev kvadrature je smiselna, saj zagotavlja urejen videz soseske tudi po izvedbi, še posebej pa na predmetni lokaciji za katero je bila predhodno izdelana idejna zasnova.

V UE A1 in UE A2 se nadstrešek in lopa dopustita le kot sekundarni del glavnega volumna v kvadraturi, ki je manjša od le-tega - glej tudi odgovor pod točko 1.4.17. Kot samostojna nezahtevna ali enostavna objekta se nadstrešek in lopa dovolita le v UE A3.

Samostojni manj zahtevni pomožni objekti se ne dovolijo, saj gre za relativno majhno površino predvidenih gradbenih parcel, ki pogojuje manjše volumne pomožnih objektov, poleg tega bo pri urejanju območja zaradi višinskih razlik na določenih delih potrebno oblikovati tudi brežine.

1.4.13

12. člen: strehe pomožnih objektov bi naj bile povsod ravne ali enokapne, ter kombinacija obojih.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Streha nadstreškov (pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje) je v UE A3 lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe (garažne stavbe, skladiščne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki) pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho enakega naklona kot pripadajoča stanovanjska stavba. V UE A1 in UE A2 pa je na pomožnih (enostavnih in nezahtevnih) objektih dovoljena le ravna streha.

1.4.14

12. člen: oporni zid je lahko tudi betonski.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Material opornega zidu v OPPN ni določen. V odloku je v 12. členu predpisano le oblikovanje, in sicer, da se vidna površina opornega zidu reliefno obdela/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami.

1.4.15

14. člen: etažnost naj bo max. dovoljena K+P+1+M za A1, A2 in A3 (klet ni obvezna)

Stališče: Pripomba ne se upošteva.

Obrazložitev: Klet se pušča kot možnost, še posebej za UE A3, kjer teren pada. Soseska se ravna po idejni zasnovi, kjer ni predvidenih treh nadzemnih etaž. Glede na to, da meji na kmetijske površine je taka etažnost smiselna, da ne pride do prevelike vidne izpostavljenosti v odnosu do odprtega prostora.

1.4.16

14. člen: menimo da ni potrebno določati razmerje med osnovnimi stranicami, saj je v grafiki določena velikost osnovnega kubusa, ki pa mora imeti tudi dovoljene tolerance ± 2 m, tako v širino kot tudi v dolžino. Ni jasno razvidno ali je razmerje merodajno za osnovne stranice ali za osnovni kubus: pri tolmačenju na UE zna biti problem, če bodo za osnovne stranice jemali tudi dimenzije nadstrešnice, lope itd. – pri A1, A2 in A3

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Razmerje stranic je mišljeno za glavni tloris oziroma za glavni volumen stavbe, medtem ko so sekundarni deli omejeni s skupno velikostjo.

1.4.17

14. člen: za prizidavo sekundarnih volumnov naj bo omogočena tudi večja površina kot 60 m², merodajen je faktor zazidanosti. – pri A1, A2 in A3

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Opredelitev površine je bila določena gleda na predhodno izdelano idejno zasnovo, pri čemer površina sekundarnih delov ne sme presegati površine glavnega objekta (okrog 82,5 m²). Smiselno je, da se ne glede na faktor zazidanosti, definira maksimalna velikost z namenom zagotavljanja urejenosti soseske v smislu, da se sekundarni volumni tako po vertikalnih kot tudi horizontalnih gabaritih oziroma površinah / volumnih gradijo podrejeno v odnosu do glavne stanovanjske stavbe.

1.4.18

14. člen: prizidava volumnov (nadstrešek za parkiranje, nadstrešek in lopa) naj bo dovoljena na celotnem OPPN kot del osnovnega objekta.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Nadstreški in lope pri dvojčkih in vrstnih hišah so opredeljeni kot sekundarni deli objekta in ne kot samostojni enostavni in nezahtevni objekti. Slednji so dovoljeni le v UE A3 pri samostojnih hišah, vendar le kot enostavni in nezahtevni objekti.

1.4.19

14. člen: Naj bodo na celotnem območju dovoljene tudi dvokapne strehe, kot tudi ravne in enokapne.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Dvokapne strehe so dovoljene le v UE A3, ravne in enokapne pa v UE A1 in UE A2 ter le delno v UE A3, glede na tipologijo samih stavb in skladno s predhodno izdelano idejno zasnovo vrstnih hiš in dvojčkov.

1.4.20

14. člen: bolj jasno naj bo definirano kje je dopustno kombinirati dvokapne in ravne strehe?

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.4.19.

1.4.21

14. člen: UE A2: poenotenost ni možna, saj imajo končne hiše dozidane pomožne objekte

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Na osnovi izdelane idejne zasnove je predvidena poenotenost v oblikovanju objektov dvojčkov in vrstnih hiš s sekundarnimi deli.

1.4.22

18. člen: odmiki pritličnih objektov ali delov objektov (kot so nadstrešnice, lope ipd, tudi kot del manj zahtevnih objektov) so min 1,5 m od zunanjih parcelnih mej območja OPPN, znotraj območja OPPN pa so lahko odmiki 0 m. Te odmiki ne veljajo za odmike od ceste.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Odmiki pritličnih (sekundarnih) delov objekta ter odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, so lahko le najmanj 1,5 m odmaknjeni od sosednje gradbene parcele. Le v primeru gradnje vrstnih hiš se odmik lahko zmanjša tako, da se tovrstni objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

1.4.23

18. člen: gradnja nadstrešnic in lope naj bo dovoljena kot samostojen objekt ali kot del glavnega objekta. Tudi v primeru samostojnih objektov so lahko klasificirani kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 1.4.18.

1.4.24

18. člen: odmik osnovnega objekta stanovanjske hiše (več etažni del stavbe) je min. 4 m od zunanjih parcelnih mej območja OPPN, znotraj območja OPPN pa so lahko odmiki do 2 m. Ti odmiki ne veljajo za odmike od ceste.

Stališče: Pripomba je delno upoštevana.

Obrazložitev: Stanovanjska stavba kot glavna stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi tako, da je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m, razen pri dvojčkih in vrstnih hišah na delih, ki se stikajo na parcelnih mejah. Manj so lahko odmaknjeni le sekundarni deli (1,5 m) ali nezahtevni in enostavni objekti.

1.4.25

18. člen: podporni zidovi do višine 2 m naj so dovoljeni na celotnem območju OPPN

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Prioriteta na območju OPPN je urejanje z brežinami. Ker ponekod zaradi višinskih razlik bodisi terena ali med objekti (vrstne hiše, dvojčki) to ne bo možno, se dopusti gradnja opornih zidov, vendar v čim manjši meri in s čim nižjimi opornimi zidovi. Na zahodnem in južnem robu območja UE A1 in UE A3 je dopustna gradnja ozelenjenega opornega zidu do višine 1,0 m, lokalno zaradi zveznega premagovanja višinskih razlik do 1,5 m. Oporni zidovi na zahodnem in južnem robu območja UE A3 so del gradbene parcele stanovanjskih objektov in morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni min. 0,5 m. Pri določanju odmika opornega zidu od meje javnega dobra na zemljišču parc. št. 1139 k.o. Daljni vrh se upošteva pogoje upravljavca javnega dobra.

Oporni zidovi znotraj območja OPPN, ki so predvideni na severni meji GP od A1-9 do A1-12 in vzhodni meji B1-1, se dopustijo do max. višine 1,5 m, z možnostjo odstopanja le navzdol.

Za premoščanje višjih višinskih razlik kot 1,5 m kaskadni zidovi niso sprejemljivi, se pa dopustijo zidovi z oblikovanjem vmesnih teras.

Glej tudi odgovor pod točko 1.1.1 in 1.1.2.

1.4.26

18. člen: faktor izrabe naj se poveča na 1,6. V to ni upoštevana površina podzemnih etaž.

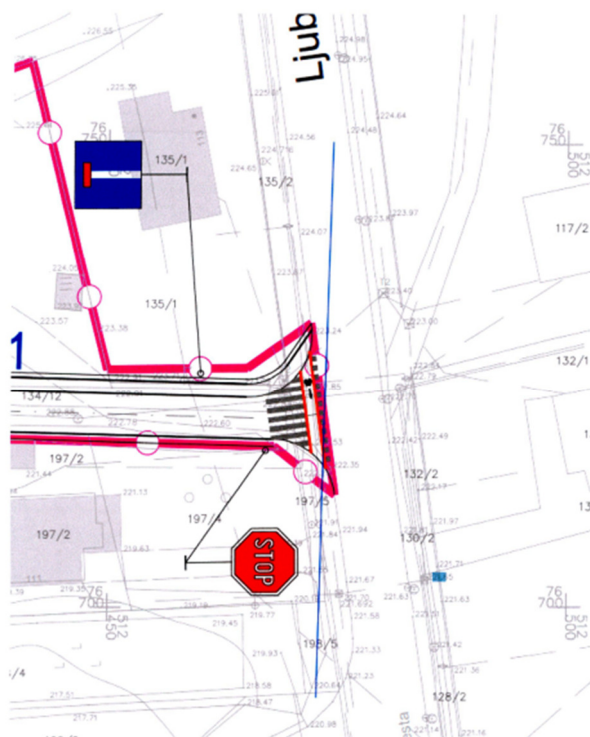
Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Definicija faktorja izrabe po OPN je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se med drugim ne upoštevajo funkcionalni prostori objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena.

1.5 Krajevna skupnost Bučna vas

Krajevna skupnost Bučna vas je na zadnji seji sveta krajevnosti dne 1.6.2021 obravnavala dopolnjen osnutek OPPN Bučna vas — zahod/1 in sprejela naslednji sklep: Zaradi visokega opornega zidu na parceli s parc št.: 135/1 K.O. 1454— Daljni vrh je ovirana preglednost na cesti, kolesarsko pot in pot za pešce v smeri proti avtocestnemu priključku Novo mesto ZAHOD.

Zaradi nepreglednosti je predvidena izvedba cestnega priključka na Ljubljansko cesto nevarna za kolesarje, pešce in vse ostale udeležence v prometu in tako neustrezna rešitev. Izvedbo priključka na Ljubljansko cesto je potrebno prilagoditi razmeram, tako da se zagotovi ustrezna varnost za vse udeležence v cestnem prometu. Predlagamo rešitev z dodatnim vzporednim pasom na Ljubljanski cesti za varno vključevanje vozil, ki se vključujejo iz novega naselja na Ljubljansko cesto.



Slika 1: Izsek iz prometne situacije.



Slika 2: Pogled iz avtomobila na oporni zid na Ljubljansko cesti.



Slika 3: Obstoječi priključek na Ljubljansko cesto.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev: Izdelan je bil elaborat Kapacitetna študija dveh križišč na Ljubljanski cesti v Novem mestu (Ljubljana, februar 2020, izdelal: GPI d.o.o v sodelovanju z dr. Tomažem Maherjem). V zaključku Kapacitetne študije je predlagano, da se priključek CGP (KR2) lahko

zgradi kot nesemaforizirano križišče, brez razširitve regionalne ceste, saj se bodo po izgradnji predvidene zahodne obvozne ceste Novega mesta (del tretje razvojne osi) prometne obremenitve na tem delu bistveno zmanjšale. Ker pa na predmetnem odseku, kljub omejitvi hitrosti 50 km/h, določen delež voznikov omejitve ne spoštuje, je v Kapacitetni študiji predlagano, da se pred križiščem izvedejo optične opozorilne naprave – optične zavore (tehnična smernica TSC 03.800 : 2009 NAPRAVE IN UKREPI ZA UMIRJANJE PROMETA), lahko pa tudi postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki bi še dodatno vplival na spoštovanje omejitve hitrosti na 50 km/h. S tem bi zagotovili ustrezno varnost za vse udeležence v cestnem prometu.

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

Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet je gradivo obravnaval na 17. redni seji, dne 25. 5. 2021. Člani odbora so podali naslednje pripombe:

2.1 Alenka Muhič

2.1.1

Izdelana naj bi bila analiza priključka na Ljubljansko cesto. V spodnjem delu ima ta cesta tudi pasove za leve zavijalce za katera izdelovalec gradiva navaja, da se je to preverilo in ni potrebe za kakršnekoli ukrepe. Glede na to, da obvoznice očitno še kar nekaj časa ne bo, vprašanje, kakšna planska doba je vzeta, da ni razvidna potreba za kakršne koli ukrepe na Ljubljanski cesti? Ta cesta ima namreč cca 10.000 vozil in iz tega vidika je upravičeno vprašanje varnosti. V tem trenutku je ta priključek nepregleden; na eni strani so zasaditve, na drugi strani je visoka škarp, zato vprašanje, ali so preverjene preglednosti, bolj z vidika, ali bi bile potrebne dodatne površine za razširitev območja, da ne bo težav pri urejanju v naslednjih fazah.

Kaj je za obdobje do leta 2031 oziroma do 2041 najbolj kritično, na kakšen način se bo pozneje pristopalo in kdo bo temu zavezan, ker se priključki projektirajo na približno 20-letno plansko dobo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: V elaboratu Kapacitetna študija dveh križišč na Ljubljanski cesti v Novem mestu (Ljubljana, februar 2020, izdelal: GPI d.o.o. v sodelovanju z dr. Tomažem Maherjem) je predvidena ureditev prometno varnega in kapacitetno ustreznega priključevanja območja urejanja z delnim OPPN, in sicer na severu na državno cesto R3-651, odsek 0252 (Ljubljanska cesta) v km 1,245 (KR2 – priključek CGP), medtem ko je bilo za navezavo južnega dela predmetne EUP preverjeno priključevanje preko obstoječega križišča Ljubljanske ceste z lokalno cesto LC 2955251 Župnca v km 1,440 (KR3 – priključek Župnca).

Severni del naj bi se na Ljubljansko cesto namreč navezoval preko klasičnega »T« križišča, preveriti pa je bilo potrebno, če je to mogoče izvesti brez razširitve Ljubljanske ceste. Po izgradnji zahodne obvoznice, se bodo namreč prometne obremenitve na tem delu Ljubljanske ceste bistveno zmanjšale, kar opravičuje racionalizacijo projektnih rešitev. Cesta ne bo več predstavljala vpadnice v Novo mesto, zato ne bi bilo upravičeno iskati projektnih rešitev, ki bi v bodočnosti presegale prometne zahteve.

Južni del pa ima že definirano križišče Ljubljanske ceste s cesto proti Župnci, ki pa ga je potrebno rekonstruirati, saj so prometne zahteve na tem križišču že danes na meji kapacitete.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2021:

Na križišču KR2 v nobeni konični uri ne bi bilo kapacitetnih problemov. Prometni tokovi na Ljubljanski cesti bi se odvijali tekoče. Priključevanje z območja delnega OPPN preko nesemaforiziranega in nekanaliziranega križišča ne bi povzročalo kapacitetnih problemov na državni cesti.

Na obstoječem križišču KR3 pa se je že danes težko vključevati, saj v koničnih urah prihaja do daljših čakalnih časov. Križišče bo potrebno rekonstruirati, vsekakor pred ali ob načrtovanim

priključevanjem dejavnosti v južnem del. Kapacitetna študija predlaga rekonstrukcijo v krožno križišče, projektno rešitev pa je potrebno prostorsko preveriti.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2031:

V primeru, da bi prometne obremenitve v 10 letni planski dobi intenzivno naraščale s predvideno PLSR 4.0 %, bi bile na Ljubljanski cesti ob koncu planskega leta 2031 prometne obremenitve že tako velike, da bi se lahko pojavili kratkotrajni problemi pri vključevanju sicer maloštevilnih vozil z območja delnega OPPN levo na Ljubljansko cesto v smeri proti avtocesti. Pred koncem planske dobe leta 2031 bi bilo potrebno poleg priključka KR2 zgraditi notranje cestno omrežje v območju urejanja predmetne EUP in rekonstruirati obstoječe križišče KR3 v krožno križišče. To bi omogočalo, da bi se lahko promet iz območja delnega OPPN na severu v primeru problemov pri vključevanju iz KR2 na Ljubljansko cesto preusmeril na krožno križišče KR3.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2041:

Po izgradnji zahodne obvoznice Novega mesta se bodo prometne obremenitve na obravnavanem odseku Ljubljanske ceste bistveno zmanjšale. Cesta bo izgubila pomen vpadnice v Novo mesto. Priključevanje celotnega območja predmetne EUP na Ljubljansko cesto preko križišč KR2 in KR3 (rekonstruirano krožno križišče Župnca) ne bo povzročalo nobenih kapacitetnih problemov. Prometni tokovi se bodo odvijali zadovoljivo tekoče.

V zaključku Kapacitetne študije je predlagano naslednje:

Priključek CGP (KR2) se lahko zgradi kot nesemaforizirano križišče, brez razširitve regionalne ceste. Po izgradnji predvidene zahodne obvozne ceste Novega mesta (del tretje razvojne osi) se bodo prometne obremenitve na tem delu bistveno zmanjšale.

Križišče KR3, bo potrebno rekonstruirati v krožno križišče pred priključevanjem južnega dela predmetne EUP. Krožno križišče bo sposobno prevzeti vse pričakovane prometne obremenitve do konca planskega leta 2041.

Klub temu, da se obravnavan odsek, kjer naj bi se priključevalo območje predvidenega delnega OPPN, nahaja znotraj mestnega območja Novega mesta, na začetku generalne omejitve hitrosti 50 km/h določen delež voznikov omejitve ne spoštuje. Da bi voznike dodatno opozorili na nov priključek je v Kapacitetni študiji predlagano, da se pred križiščem izvedejo optične opozorilne naprave – optične zavore (tehnična smernica TSC 03.800 : 2009 NAPRAVE IN UKREPI ZA UMIRJANJE PROMETA), lahko pa tudi postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki bi še dodatno vplival na spoštovanje omejitve hitrosti na 50 km/h.

Glej tudi odgovora pod točko 1.3.2 in 2.1.2.

2.1.2

Prometna zasnova uvoza in izvoza iz javnih cest na priključke, kjer je predviden nujni radij, ni v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste, zato naj se vprašanje preglednosti priključka dodatno preveri.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Na grafičnih načrtih se popravi situacija priključka tako, da se zavijalni radiji prikažejo s košarastimi krivinami. Preglednost priključka se je preverjala že pri izdaji soglasja upravljavca državne ceste št. 37167-92/2020/5 (1512) z dne 20. 2. 2020 za obstoječ oporni zid v križišču, ki stoji na parceli 135/1, k. o. 1454-Daljnji Vrh. Z novimi ureditvami se zavijalni radii povečujejo, zato se omenjeni oporni zid deloma odstrani in zgradi na novo z namenom, da se izboljša prometna varnost in preglednost.

2.1.3

Zaprosilo za posredovanje elaborata ekonomike. Pri gradivu ga ni zasledila.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Kot obvezna priloga k OPPN je bil izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021). Objavljen je na spletni strani MO NM na povezavi »Prostorski portal«.

2.2 Mihael Drašler

Ali je ta način gradnje želja investitorja ali je to pobuda občine za moderen način gradnje hiš z ravnimi strehami, sicer na območju pretežne pozidave objektov z dvokapnimi strehami?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Na širšem območju res prevladujejo dvokapne strehe. Ker pa gre za oblikovanje nove soseske v mestnem okolju z OPPN, je bila želja investitorja, da se nove hiše predvidijo z ravnimi strehami, in sicer z namenom gradnje privlačne soseske z moderno tipologijo stanovanjskih stavb, ki bo lahko konkurirala zahtevnemu nepremičninskemu trgu.

2.3 Tomaž Levičar

2.3.1

Pred cca 20 leti je bil za ta del mesta sprejet prostorski načrt Župnca in že takrat se je pojavljalo vprašanje zakaj se mesto razvija predvsem na obrobju, kjer je pretežno neopremljeno z osnovno infrastrukturo. Gre za neopremljeno območje. Kje v bližini je vrtec ali šola, kje je najbližja trgovina? Do vseh teh in ostalih nujnih institucij bo od teh predvidenih objektov potrebno iti z avtom. Najbližja šola in vrtec sta oddaljena cca 3 km. Ali je to načelo po katerem se bo razvijalo mesto, naselja? Iz tega razloga je to zgrešen projekt in ga ne podpira.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Sama lokacija z vidika trajnostne mobilnosti predstavlja odlično lokacijo, saj sta ob Ljubljanski cesti urejena tako obojestranski pločnik kot tudi kolesarska steza, medtem ko je avtobusno postajališče mestnega prometa locirano okrog 30 m južno od križišča, ki je z OPPN predvideno za rekonstrukcijo. Tudi na samem območju OPPN bo urejen poseben pas za pešce. Vsi ostali infrastrukturni vodi, ki so potrebni za opremo naselja, pa se nahajajo v neposredni bližini oziroma ob Ljubljanski cesti na katero meji območje OPPN. Najbližja trgovina z živili (trgovina TUŠ) se nahaja okrog 750 m od območja OPPN in je dostopna tudi po pločniku, kolesarski stezi ali z mestnim avtobusom.

Kot obvezna strokovna podlaga je bil pri pripravi OPPN izdelan Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021) v katerem je predstavljena tudi analiza stanja družbene infrastrukture v MONM in ocena potreb po družbeni infrastrukturi (objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja, objekti javnega zdravstva na primarni ravni, športni objekti lokalnega pomena,...) na območju OPPN. Ugotovljeno je bilo, da območje OPPN sodi v šolski okoliš OŠ Bršljin, ki je od območja OPPN oddaljena okrog 1,9 km zračne črte oz. cca 2,2 km po najkrajši poti (= cca 25 minut peš). Hkrati je najbližje območju urejanja po OPPN tudi vrtec z dvema enotama Vrtca Pedenjped (zraven OŠ Bršljin, v oddaljenosti 200 m), in sicer Enota Ostržek z 9 oddelki in Enota Videk s 6 oddelki. Objekt, v katerem deluje Enota Videk je bil zgrajen v letu 2017 in je najsodobnejši novomeški vrtec.

V Elaboratu ekonomike je ugotovljeno, da samo zaradi gradnje v območju OPPN (pričakuje se približno 61 novih prebivalcev, od tega 38 odraslih in približno 23 otrok - približno 6 vrtčevskih, približno 14 osnovnošolskih in približno 3 srednješolski), ne bo treba zagotoviti dodatnih prostorov vrtca na območju MO NM.

Pregled števila otrok v šolskem okolišu kaže, da so generacije, ki bodo v naslednjih letih vstopale v OŠ Bršljin približno enako številčne, kot generacije, ki jo bodo zapustile, zaradi česar je ocenjeno, da 14 dodatnih osnovnošolcev iz območja obravnavanega OPPN na šoli ne bo povzročilo prostorske stiske.

Kapacitete obstoječih površin zdravstvenega doma in število tam zaposlenih so glede na število prebivalcev zadostne. Zaradi gradnje v območju OPPN tako ni predvidenega zaostrovanja na področju osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni.

Dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo ustvarila stanovanjska gradnja na območju OPPN ne bodo potrebna. Bodo pa na dolgi rok potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte, za kar je potrebno izdelati podrobnejše analize v posebej za to namenjenih strokovnih podlagah (niso predmet tega OPPN).

Najbližje športne površine so pri OŠ Bršljin, sicer pa je po OPN na bližnjih Dolenjih Kamencah (EUP NM/6-OPPN-1 Dolenje Kamence – sever) predvidena gradnja nove osnovne šole, ki se naveže na območje za šport in rekreacijo namenjeno dejavnostim šole in območju Bučne vasi ter otroškega igrišča.

2.3.2

Kakšna je rešitev za celotno območje predvidenega OPPN-ja?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Za celotno območje enote urejanja prostora s predvidenim OPPN so bile izdelane Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020), ki med drugim poleg stanovanjske in poslovne gradnje v vseh variantnih rešitvah predvidevajo tudi gradnjo športne infrastrukture. Območje je bilo namreč zasnovano v več variantah pozidave z različno tipologijo stavb ter v povezavi z namensko rabo prostora. Prepleta se namreč območje stanovanj in centralnih dejavnosti*, skupaj z javnimi zelenimi površinami, medtem ko same otoke pozidave definira cestna mreža, ki poteka v prečnih in vzdolžnih smereh in znotraj katere je prostor rezerviran za različne infrastrukturne vode.

Varianti V1 in V2 sta zasnovani na podlagi Koncepta urejanja 1 z oblikovanjem dveh križišč z Ljubljansko cesto, varianti V3 in V4 pa na podlagi Koncepta urejanja 2 z oblikovanjem treh križišč, in sicer dveh z Ljubljansko cesto kot pri Konceptu 1, dodatno tretje pa je predvideno na južni strani z navezavo na priključek NM-Kamence. Pri vseh variantah je skupno, da se predmetna EUP deli na tri območja (severni, osrednji in južni del), kar je razvidno že iz sheme prometnega omrežja.

* Dopustne dejavnosti za območja centralnih dejavnosti (CD) so: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti, pri čemer prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno pa je tudi bivanje.

Dopustne dejavnosti za območja urbane večstanovanjske pozidave (SSv) so: bivanje brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 100 m²), ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah,
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo,
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve,
- dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center ipd.

ZASNOVA POZIDAVE – VARIANTNE REŠITVE

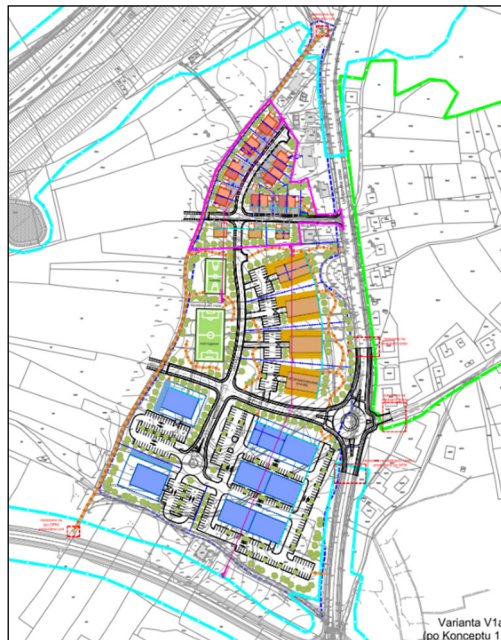
Varianta V1 v severnem delu predvideva gradnjo stanovanjskih stavb – dvojček (šest dvojčkov pri V1a in 7 dvojčkov pri V1b), gradnjo štirih hiš v nizu (le pri V1a) ter gradnjo treh stanovanjskih stavb – prostostojećih hiš. Pozidava delno lovi obcestno gradbeno linijo, delno

pa se pahljačasto odpira proti zahodu. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C2. Območje površin z igrali pa je locirano na vzhodni strani ob cesti C2.

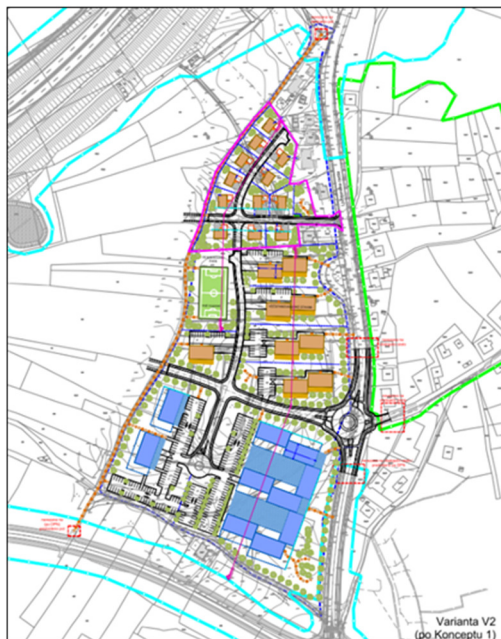
Osrednji del območja se deli na športno rekreacijski del, kjer se na zahodni strani lahko uredi športno igrišče (mali nogomet, košarka) oziroma rekreacijski park. Na vzhodni strani, ki je orientirano proti Ljubljanski cesti, pa so predvidene štiri lokacije z večstanovanjskimi stavbami, pri katerih se omogoči tako parkiranje na terenu kot tudi v podzemni garaži. Večstanovanjske stavbe so locirane tako, da se pahljačasto odpirajo proti Ljubljanski cesti. Območje je dostopno s ceste C1 in C3.

Južni del območja predmetne EUP je namenjen organizaciji centralnih dejavnosti. Predvideni objekti so večjih dimenzij. Lamele pravokotnega tlorisa lahko nastopajo samostojno ali pa se sestavijo v niz po dve in dve skupaj. Vmesni prostor med objekti je namenjen ureditvi parkirnih in manipulativnih površin, pri čemer se območje tudi ustrezno zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1 in C3, vzdolž katerih se objekti tudi orientirajo.

Varianta V2 v severnem delu predvideva gradnjo dvanajstih stanovanjskih stavb – prostostojećih hiš. Pozidava prav tako delno lovi obcestno gradbeno linijo, delno pa se pahljačasto odpira proti zahodu. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C2. Območje površin z igrali pa je locirano na vzhodni strani ob cesti C2.



- varianta V1



- varianta V2

Osrednji del območja se deli na športno rekreacijski del, kjer se na zahodni strani lahko uredi športno igrišče (mali nogomet) oziroma rekreacijski park, ki pa je nekoliko manjši kot pri V1. Na preostalih površinah je predvideno oblikovanje petih lokacij z večstanovanjskimi stavbami, ki jih predstavljajo lamele pravokotnega tlorisa, značilna pa je tudi njihova enotna orientacija v smeri vzhod-zahod. Večstanovanjske stavbe vzdolž Ljubljanske ceste so zasnovane z dvema medsebojno zamaknjenima lamelama. Tudi tu se pri stavbah omogoči parkiranje na terenu ter v podzemni garaži. Območje je dostopno s ceste C1 in C3.

Južni del območja predmetne EUP je namenjen organizaciji centralnih dejavnosti. Predvideni objekti so večjih dimenzij. Lamele pravokotnega tlorisa lahko nastopajo samostojno ali pa se jih združi po več skupaj. Vmesni prostor med objekti je namenjen ureditvi parkirnih in manipulativnih površin, pri čemer se območje tudi ustrezno zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1 in C3, vzdolž katerih se objekti tudi orientirajo.

Varianta V3 v severnem delu predvideva gradnjo sedmih stanovanjskih stavb – dvojček ter gradnjo treh stanovanjskih stavb – prostostojećih hiš. Pozidava je nanizana vzdolž cestnega omrežja. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C3. Območje površin z igrali pa je locirano na zahodni strani, kjer je tudi pot s katere se lahko dostopa do igral.

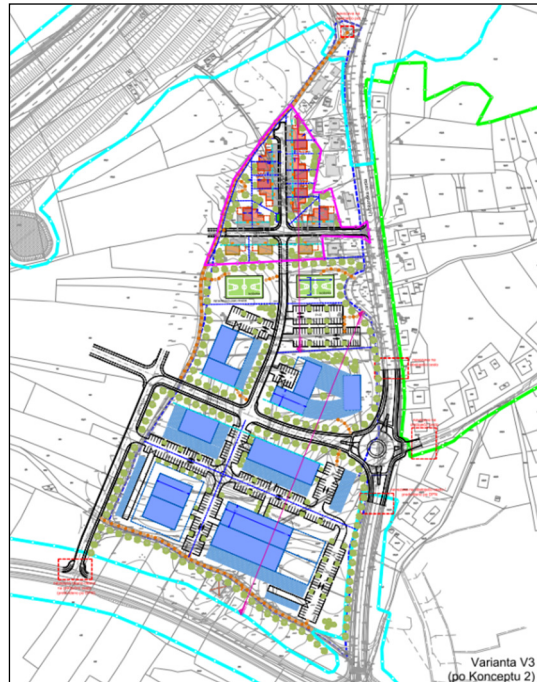
Tudi tu je v osrednjem delu predvidena športno rekreacijska površina, kjer se lahko uredi eno ali dve športni igrišči, hkrati pa zagotavlja zeleno bariero proti severno ležečemu stanovanjskemu območju. V neposredni bližini avtobusnega postajališča se uredi še dve večji parkirni površini za namen sistema P+R – parkiraj in se pelji. V nadaljevanju pa je pozidava proti jugu namenjena gradnji objektov za centralne dejavnosti, v sklopu katerih se sicer dopušča tudi bivanje. Orientacija teh stavb se ravna po internih cestah, cesti C1, C3 in C4. Predvidene so enostavne pravokotne lamele, ki se lahko združujejo glede na potrebe različnih investitorjev oziroma dejavnosti. Ob objektih se uredijo parkirne in manipulativne površine, okolica pa zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1, C3 in C4.

Na samem robu južnega dela predmetne EUP se uredi zelena bariera proti območju priključka NM-Kamence, in sicer s sprehajalno potjo ob kateri se zasadi linija dreves.

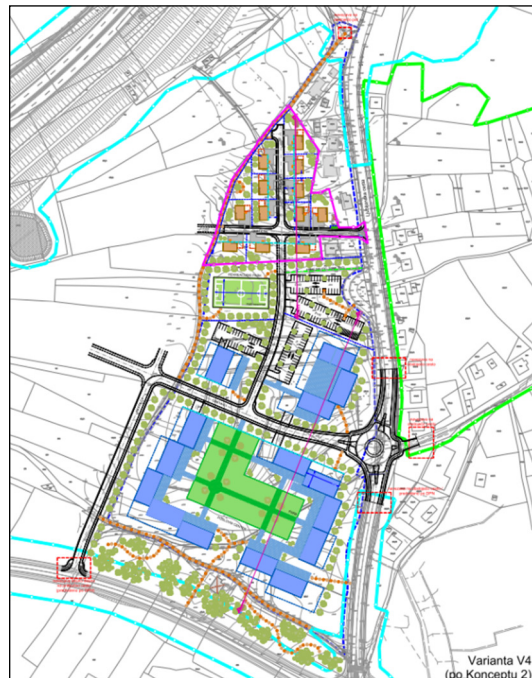
Varianta V4 v severnem delu predvideva gradnjo dvanajstih stanovanjskih stavb – prostostojećih hiš. Pozidava je nanizana vzdolž cestnega omrežja. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C2. Območje površin z igrali pa je locirano na zahodni strani, kjer je tudi pot s katere se lahko dostopa do igral.

Osrednji del ima predvideno ureditev rekreacijske površine s športnim igriščem ter zelenim pasom (min. 10 m kot zelena bariera proti severno ležečemu stanovanjskemu območju), na sosednji površini pa zaradi bližini avtobusnega postajališča še ureditev parkirnih površin za namen sistema P+R – parkiraj in se pelji. V nadaljevanju proti jugu se pozidava nameni gradnji objektov za centralne dejavnosti, v sklopu katerih se sicer dopušča tudi bivanje. Ta varianta ima predvidenih več zelenih površin, saj te zajemajo velik del južnega območja predmetne EUP z osrednjo parkovno površino med predvidenimi stavbami. Orientacija samih stavb se prav tako ravna po internih cestah, cesti C1, C3 in C4, ki v odnosu do Ljubljanske ceste predstavljajo urejen niz pravokotnih stavbnih volumnov. Ob objektih se uredijo parkirne in manipulativne površine, okolica pa zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1, C3 in C4.

Na samem robu južnega dela predmetne EUP se tako kot pri V3 uredi zelena bariera proti območju priključka NM-Kamence, in sicer s sprehajalno potjo, preostali del površin proti priključku pa se dodatno zasadi z drevesi in grmovjem ter uredi dodatne poti.



- varianta V3



- varianta V4

2.4 Peter Kostrevc

Ali se je mogoče preverjalo tudi območje na drugi strani Ljubljanske ceste, v smeri na vzhod, kjer je velika površina namenjena stanovanjski gradnji - območje Župnce? Tukaj naj se pozornost usmerja na skladnost in povezanost nove oziroma nadaljnje gradnje z že obstoječo gradnjo na tem območju.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Zazidalni načrt Župnce je bil sprejet v letu 2002 in je namenjen stanovanjski gradnji – prostostoječim hišam. Do danes še ni bil realiziran v celoti, gradnja je nekoliko zamrla, razlogi pa so bili predvsem lastniške narave.

Na območju predmetnega OPPN je lastnik pretežnega dela zemljišč podjetje CGP, d.d., ki želi realizirati predvideno gradnjo v celoti. Ostajajo tri gradbene parcele ob južni meji območja

OPPN, ki pa so v zasebni lasti, vendar so tudi tam lastniki izkazali interes za čim prejšnjo gradnjo stanovanjskih hiš ali morebitno prodajo parcel. Glede na velik interes po gradnji prostostojećih hiš v Novem mestu menimo, da tudi območje Župnce ne bo več dolgo ostalo nepozidano.

Glej tudi odgovor pod točko 2.2.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Občinski svet Mestne občine Novo je gradivo obravnaval na 20. redni seji, dne 27. 5. 2021. Člani Občinskega sveta so podali naslednje pripombe:

3.1 Alenka Muhič

3.1.1

Iz rezultatov simulacije izhaja, da bi bilo potrebno pred koncem planske dobe leta 2023 poleg priključka, ki je predviden v OPN, zgraditi tudi notranje cestno omrežje v območju urejanja Bučna vas – zahod in rekonstruirati krožno križišče KR 3, v priključku tudi za Ždinjo vas.

OPPN ne rešuje celovito prometne problematike, zato predlog, da se ta zadeva vključi tudi v OPPN oziroma se celovito reši, ker vemo, da je že danes promet na Ljubljanski cesti številčen.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Rekonstruiran priključek se nameni le dostopu do stanovanjskih objektov, ki so predvideni z OPPN. Sama lokacija ne bo generirala velikega števila prometa oziroma vozil, saj gre le za nekaj stanovanjskih hiš, prebivalci katerih lahko v največji možni meri koristijo tudi javni mestni promet, neposredno pa lahko dostopajo tudi na peš in kolesarske površine ob Ljubljanski cesti za dostop do trgovine, šole,...

Glej tudi odgovor pod točko 2.1.1.

3.1.2

Sam priključek ne upošteva pravilnika o projektiranju priključkov, narejen je zelo ozko in brez košarastih krivin, kar bo povzročalo težave tako glede preglednosti, ki ni bila preverjana, kot tudi glede uvoza smetarskih ter manjših tovornih vozil.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Na grafičnih načrtih se popravi situacija priključka tako, da se zavijalni radiji prikažejo s košarastimi krivinami. Se pa v urbanističnem načrtovanju tako natančne rešitve običajno ne prikazujejo, saj je temu namenjena naslednja faza – faza projektiranja.

3.2 Uroš Lubej

3.2.1

Iz OPPN izhaja, da naj bi se stanovanjski program z vsemi pripadajočimi dejavnostmi razvijal predvsem na zahodni strani tega območja, na drugi strani pa poslovna dejavnost – iz tega izhaja več vprašanj: ali gre za javni interes ali za zasebno pobudo in kako lahko umik glavne vpadnice vpliva na smiselnost poslovnih prostorov ter ali so poslovni prostori smiselni samo ob glavni vpadnici? Če je občina ugotovila, da to območje ni več poslovno zanimivo, ali ni potrebno prekvalificirati celotnega območja Bučna vas - zahod iz centralno-poslovnega v nekaj drugega. OPN je tukaj definiral poslovne dejavnosti. Kako bo ta soseska živela in kakšne potrebe bo generirala?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: V sklopu izdelanih strokovnih podlag za predmetno območje je predviden širši nabor dejavnosti, in sicer od centralnih, do stanovanjskih in športno-rekreativnih. Pri tem je nabor centralnih dejavnosti (CD), ki se na delu predmetnega območja še vedno ohranja, naslednji: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti, pri čemer prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno pa je tudi bivanje. Nabor različnih dejavnosti v sklopu stanovanjskih stavb pa dopušča tudi območja stanovanj, skladno z OPN za različno tipologijo stanovanj.

Glej tudi odgovor pod točko 2.3.2.

3.2.2

V 45. členu OPN je napisano, da bodo stanovanjska področja planirana tako, da bodo ustrezno oddaljena od dnevne oskrbe, zelenih površin itd. Kakšna je tukaj oddaljenost od dnevne oskrbe, kakšna je dostopnost do vrtca, do šole, do pravega otroškega in športnega igrišča? Občino mora zanimati, kaj se generira s tovrstnim načrtovanjem ter ali je ta gradnja skladna z OPN glede na 45. člen.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: 45. člen OPN glede razporeditve dejavnosti določa: »v Novem mestu se zagotavljajo nove površine za stanovanjsko gradnjo različnih oblik (enodružinsko, vrstno, bloki), prednostno v obliki kompleksne, organizirane gradnje. Na južnem in severnem delu mesta se načrtujejo večje širitve stanovanjske pozidave, predvsem v Bučni vasi, Regrči vasi in Šmihelu ter v Žabji vasi in Gotni vasi. Prioritete za stanovanjsko gradnjo so v Bučni vasi v navezavi na novo urejeno Ljubljansko cesto...«

Glej tudi odgovor pod točko 2.3.1.

3.2.3

V OPN je za območje Bučna vas – vzhod predvideno, da se storitvene dejavnosti, rekreativne površine, ki so potrebne za stanovanjsko sosesko, izvedejo na vzhodni strani ceste, zato vprašanje, ali bodo te predvidene površine služile tudi zahodnemu delu ter kako se bo zagotovil varen prehod čez to cesto, ki bo še vedno agresivna glede prometa; ali je investitor kje izrazil, kakšna skupina prebivalcev je predvidena za to stanovanjsko sosesko; ali bo celo zahodno območje prekvalificirano glede na ugotovitve, da je tukaj smiselna stanovanjska gradnja.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Na območju Bučna vas – zahod se bodo urejale dodatne potrebne površine za oskrbo območja, odvisno od vrste dejavnosti pa se lahko koristijo tudi dejavnosti, ki so predvidene oziroma urejene v vzhodnem delu.

Glej tudi odgovor pod točko 2.3.2.

3.3 Srečko Vovko

3.3.1

Podpira projekte za ljudi, s katerimi se rešuje stanovanjski problem, izboljšuje življenjski prostor ter varnost. Ima pomislek glede vhoda v to stanovanjsko sosesko.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Vhod v stanovanjsko sosesko je oblikovan na mestu sedanjega makadamskega priključka z Ljubljansko cesto, ki se po določilih OPPN rekonstruira tako, da bo prometno varen in pregleden tudi za nove uporabnike.

Glej tudi odgovor pod točko 1.5.

3.3.2

Moti ga arhitekturna rešitev za ravno streho, ki je na tem področju kritična in ne sodi v ta pokrajinski prostor.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Glej odgovor pod točko 2.2.

4. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI OPPN

Na javni obravnavi pripomb ni bilo.

5. PRIPOMBE, PODANE V KNJIGO PRIPOMB IN PREDLOGOV

5.1

5.1.1

Pripomba na višino ceste

Glede na padanje silnic reliefa proti JZ delu OPPN-ja se je potrebno dogovoriti o višini cestišča oziroma urejanju brežine in nasipov (parc. št. 195/1).

Predvsem skrajno JZ parcela ima padec zaradi katerega bi z dvigom cestišča parcelo močno oškodovali. Potrebno je preveriti nivo ceste in dostop do parcele.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: OPPN že prikazuje optimalen vzdolžni potek cestnega omrežja, ki je najbolj smiseln in sicer na cesti C1 poteka ravninsko in se nato v nadaljevanju (v križišču s cesto C2) proti severu začne vzpenjati. Na zahodni strani, kjer teren začne padati (v križišču in na zemljišču g. Debevca, bo potrebno nasipavanje terena, zato se z OPPN predvidijo brežine. Poudarjamo pa, da ne glede na to, lokacija omogoča podkletitev, s čimer se višinske razlike tudi lahko deloma premoščajo.

Glej tudi odgovora pod točko 1.1.1 in 1.1.2.

5.1.2

Če so potrebni veliki posegi s to parcelo (A3-1) izstopam iz področja urejanja.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev: Posegi na zemljišče g. Debevca bodo potrebni že zaradi urejanja cestnega omrežja v sklopu vplivov na sosednje gradbene parcele.

Glej tudi odgovora pod točko 1.1.1 in 1.1.2.

5.1.3

Pripomba glede elaborata ekonomike

Delitev stroškov investicije v komunalno infrastrukturo ni pravična, če se stroški delijo na kvadraturu zemljišča. Zemljišča z dvema enotama plača enako kot zemljišče z enostanovanjsko zgradbo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev: Sestavni del elaborata ekonomike je prikaz ocene stroškov gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je prikaz tako v skupnem znesku (v EUR, po posameznih postavkah) kot na enoto mere (v EUR/m² gradbene parcele, v EUR/m² bruto tlorisne površine predvidenih objektov).

Elaborat ekonomike v ničemer ne opredeljuje načina delitve stroškov, ampak zgolj prikazuje njihovo (ocenjeno) višino. Če bo infrastrukturo zgradila občina, bo za ta namen izdelala program opremljanja stavbnih zemljišč, v katerem bo podrobneje opredelila merila za odmero komunalnega prispevka, ki je po vsebini povrnitev stroškov komunalnega opremljanja. Merila za odmero komunalnega prispevka so bruto tlorisna površina objektov, velikost gradbene parcele, razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Če bo infrastrukturo zgradil zasebni investitor na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju bo vse stroške komunalnega opremljanja nosil sam in tako v naravi poravnal komunalni prispevek za zgrajeno novo komunalno opremo za zemljišče, ki ga bo opremil.

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

Pripomb podanih osebno na Uradu za prostor in razvoj ni bilo.

Stališča do pripomb in predlogov pripravila:

GPI, d.o.o.

Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor



mag. Gregor Macedoni
župan