

ID: 3357

**Predlog stališča do pripomb in predlogov
podanih v času javne razgrnitve na dopolnjen osnutek**

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Vrhovce

prilavljavec

Občina Brda

Trg 25. maja 2, 5212 Dobrovo

naročnik

zasebni

izdelovalec

STUDIO 3 d. o. o. Ajdovščina

Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

odgovorni vodja izdelave akta

Viljem Fabčič, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0050 PA PPN

številka načrta

806-22

datum

januar 2024

Uvod

Občina Brda pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt Vrhovce (OPPN) za del enote urejanja prostora VKO-15 in KE-15. Območje se nahaja ob naselju Vrhovlje pri Kojsem. Občinski prostorski načrt občine Brda (OPN, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/11, 44/17, 25/18, 21/19, 21/22 in 46/22) določa obveznost urejanja v tem območju z OPPN. Naročnik OPPN je zasebni.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrt Vrhovce je potekala v času od 18. septembra 2023 do vključno 23. oktobra 2023. Javna obravnava se je izvedla 11. oktobra 2023 v Vili Vipolže.

V času javne razgrnitve so bile podane pisne pripombe in predlogi. Vse pisno podane pripombe in predlogi so se obravnavani v nadaljevanju tega gradiva ter so za njih podana stališča z obrazložitvami.

V skladu z določbo 123. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) so se pripombe javnosti preučile in pripravil ta predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja.

Besedilo pripombe oziroma predloga je zapisano v okvirčku; stališče do pripombe je v nadaljevanju vsake posamezne pripombe.

Pripomba št. 1-1

V samem načrtu ni predvidena ureditev odvodnjavanja meteornih voda, ampak je napisano, da bo šlo za ponikalnico. Glede na teren in glede na to, da cesta s katastrsko številko 3903-K.O Vrhovlje 2280 počasi plazi, je nesmiselno narediti ponikalnico ter pustiti, da voda izbere neko svojo zemeljsko pot. S tem je dejansko ogrožen del omenjene ceste v dolžini cca. 200 metrov. Ker je sama cesta že več let v planu za obnovo, ima tudi azbestno cev za vodovod in neurejeno odvodnjavanje, menim, da je potrebno **urediti kompletno odvodnjavanje iz novega naselja Vrhovce**. V sklopu tega je tudi smiselno, da se poleg odvodnjavanja uredi tudi **menjavo azbestne cevi** (iz načrta OPPN-ja je razvidno, da se bo vodovod priključil na azbestno cev) in pa sama **asfaltacija ceste**.

Stališče k pripombi št. 1-1:

Ustrezno je, da se s posegi v prostor, čim manj vpliva na obstoječe hidrološko stanje. To pomeni, da se vode ponika lokalno, tam kjer se pojavljajo. S pozidavo raščenege terena se lokalna hidrološka situacija spremeni. Možnost prostega ponikanja je tako okrnjena. Ustrezno je, da se nadomestno ponikalno kapaciteto nadomesti čim bližje dotedanji ponikalni površini. Zajemanje voda brez lokalnega ponikanja in odvajanja teh voda izven območja urejanja pomembno spremeni hidrološko situacijo v območju urejanja in še toliko bolj izven območja, torej tam, kamor se voda odvaža. To ni več sprejemljiva rešitev, kar so potrdile tudi poplave v letu 2023. Ravnanje z vodami mora biti skladno z ugotovitvami geoloških raziskav. V ta namen so se izvedle geološko-geomehanske raziskave s hidrološko presojo. Geološko-geomehansko poročilo usmerja tudi k možnosti izvedbe skupne kanalizacije z iztokom v površinski vodotok.

Pripombo se upošteva; poleg ponikanja se dopusti tudi izvedba skupne kanalizacije odpadnih padavinskih vod z iztokom v površinski vodotok.

Za komunalno opremo območja OPPN se bo izdelala projektna dokumentacija, ki bo določila vse potrebne posege glede na obstoječe stanje infrastrukture. Dokumentacija se bo izdelala v skladu s projektnimi pogoji upravljavcev. Po mnenju upravljavca se bo del obstoječega vodovoda nadomestil z novo cevjo.

Pripomba št. 1-2

Obvezno je potrebno ob robu državne ceste z katastrsko številko 3893/3 k.o Vrhovlje 2280 **razširiti ovinek**, narediti **pločnik** in narediti sam **izvoz na državno cesto preglednejši**. Že sedaj je izjemno nevarno vključevanje, menim, da je sedaj pravi čas, da se v sklopu gradnje tudi uredi. Tako bo postalo varneje tudi za vse nas sedanje in bodoče prebivalce Vrhovlja.

Stališče k pripombi št. 1-2:

Zasnova ureditve območja OPPN upošteva pogoj upravljavca državne ceste glede 15 m širokega odmika pozidave od državne ceste. V tem pasu bo zato mogoča izvedba rekonstrukcija ceste z vsemi potrebnimi ureditvami. Upravljavec je tudi pogojeval dopustitev možnosti rekonstrukcije križišča javne poti 520682 na državno cesto. Temu se je zasnova ureditve območja OPPN priredila. Nakazana zasnova rekonstrukcije v OPPN je s strani upravljavca ceste potrjena kot ustrezna.

Pripomba št. 1-3

Na parcelo, kjer je predvidena gradnje hiše številka 8, je dovoz speljan z občinske ceste katastrska številka: 3903 (k.o Vrhovlje 2280). S tem se bojo uničila 3 parkirišča za turiste. Nasproti tem parkiriščem je infotabla s turističnimi ponudniki iz Goriških Brd. Ker je ta točka dejansko strateškega pomena - je ena izmed vhodnih točk v Brda, kjer se vsakodnevno ustavi ogromno turistov, prav tako je ta točka izhodišče za pohodne poti na Korado, Sabotin in pa gre (po novem) tudi označena trasa kolesarske poti, menim, da bi z uničenjem teh parkirnih mest dejansko nastal nered pri parkiranju. Parkiralo se bo na cesti, ogrožalo se bo ostale udeležence v prometu in cesta bo postala nevarnejša. Zato predlagam, da **občina razmisli o odkupu zemljišča**, ki je namenjen gradnji hiše št. 8, in raje tam naredi kak **dodatni parkirni prostor za potrebe turizma** in tudi nadaljni razvoj turistične ponudbe tako za samo vas Vrhovlje kot za celotna Brda.

Smiselno je, da si teren in samo predvideno izvedbo še enkrat ogledajo strokovnjaki in občinski delavci ter podajo svoje mnenje, lahko tudi skupaj z predstavniki Vaške skupnosti Vrhovlje. Gradnje

stavb ne vidim kot problematične oziroma bo to problem investitorjev gradnje hiš, skrbi me, ker ni sama obstoječa infrastruktura (cesta, vodovod, preglednost ceste) trenutno dovolj dobra za samo gradnjo (azbestna cev, brez odvodnjavanja, cesta neprimerna za večmesečno obremenjevanje z težkimi tovornjaki) ter da **ni (še) predviden ekološki otok**, čeprav se na tem že več let s strani občine Brda opozarja in govori glede ločevanja odpadkov in gradnje novih ekoloških otokov.

Stališče k pripombi št. 1-3:

V območju ob info tabli ni uradnih parkirnih prostorov in se ne načrtujejo v prihodnje. Ta površina je tudi izven območja OPPN in zato ni predmet te obravnave.

OPN določa namensko rabo prostora, ki je za to območje stavbno zemljišče in sicer območje stanovanj. Območje je torej namenjeno stanovanjski gradnji. Za gradnjo je treba upoštevati vse področne predpise s čimer se zagotovi varna gradnja in uporaba objektov. V ta namen so se izvedle geološko-geomehanske raziskave s hidrološko presojo. Zasnova ureditev območja OPPN upošteva ugotovitve in usmeritve iz Geološko-geomehanskega poročila.

Območje je treba komunalno opremiti na podlagi gradbenega dovoljenja, ki se izda na projektno dokumentacijo. Projektna dokumentacija se izdelava v skladu s pogoji upravljavcev komunalne infrastrukture. OPPN določa ureditev ekološkega otoka. Dejanska zasnova in lokacija ekološkega otoka je vsebina nadaljnega načrtovanja.

Pripomba št. 2-1:

10. člen (načrt parcelacije), (3) odstavek: odstopanje parcelne meje vzdolž javne ceste je dopustno za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture; Občina naj natančno odmeri vse javne ceste, ki mejijo na območje, rob asfalta ni merilo, da ne bi prišlo, do zožitve le teh. Glede na pričakovano povečanje prometa, naj se širino ceste prilagodi.

Stališče k pripombi št. 2-1:

Ureditev meja se mora izvesti najpozneje v fazi projektiranja gradenj ob parcelni meji. To je v smislu določb Gradbenega zakona, ki narekuje ureditev pravice graditi pred izdajo gradbenega dovoljenja. Odmik gradbene meje od javnih cest omogoča, da se za morebitno širitev ceste oddeli dodatno zemljišče.

Pripomba št. 2-2:

16. člen (promet), (1) odstavek:
Dovoz do območja OPPN se izvede s priključkom na severni strani na obstoječo javno pot JP 520682: Vhod/izhod je predviden cca 12m nižje, proti državni cesti) kot je sedaj pot preko parcele 1269/3, ki je v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Menimo, da je vhod prestrm. Ali je predvidena izgradnja podpornega zidu?

Stališče k pripombi št. 2-2:

Zasnova dovoza omogoča izvedbo ceste v naklonu do 9 %. Zaradi prilagoditve terena trasi ceste bo treba teren v določenem obsegu poglobiti. Nastalo višinsko razliko se bo lahko uredilo s podpornim zidom oziroma izravnavo terena.

Pripomba se upošteva tako, da bo mogoča izvedba tudi samo z brežino. V ta namen se razširi območje namenjeno gospodarski javni infrastrukturi proti vzhodu

Pripomba št. 2-3:

Dovozi do gradbenih parcel označenih s številkami od 6 do 8 se izvedejo z javne poti JP 520684: dovoz do 6 je v nepreglednem delu (pred /za ovinkom): zanima nas ali se bo ovinek posnelo, dovoz do 8 je za kontejnerji: ni pregledno in bo potekal po dosedanjem parkirnem prostoru. Menimo, da so vsi trije vhodi prestrmi. Če se kontejnerje umakne, preglednost do 8 ni vprašljiva. Vhod do 8 posega v dosedanjo ureditev prostora pri info tabli. Kakšno vizijo, načrt ima občina za ureditev dosedanjega parkirnega prostora pri info tabli?

Stališče k pripombi št. 2-3:

Prometno-tehnični elementi priključevanja na javno cesto se določijo v projektni dokumentaciji. V primeru slabše preglednosti se ustrezna preglednost lahko izvede s preglednostnim trikotnikom ali s cestnim ogledalom.

Ustrezno zasnovani vhodi ne bodo prestrmi. Predvideno je, da se dovoz in garaža umesti glede na nivo ceste; bivalni del stavbe pa nad etažo garaže.

Širina parcele ceste JP520684 zadošča za ustrezno rekonstrukcijo križišča z državno cesto, ureditev ekološkega otoka, površine za ustavljanje vozil, preglednega dovoza do gradbene parcele 8 ob ohranitvi urejenega prostora ob tabli za obvestila. Sama ureditev te površine je izven območja OPPN, zato v OPPN ne more biti določb v zvezi s tem.

Ob tabli za obveščanje ni parkirnega prostora. Možnost ureditve parkirnega prostora se bo preverila ob morebitni rekonstrukciji križišča z državno cesto.

Pripomba št. 2-4:

16. člen (promet) (2) odstavek: Priključek javne poti JP 520682 Vrhovlje, na državno cesto se rekonstruira v skladu s prikazom v Zazidalni situaciji (risba 5): na levi strani naj ostane širina JP, kot je do sedaj. Sam vhod je preozek cca 6-7 m. Rekonstrukcija priključka posega v dosedanjo avtobusno postajo. Zanima nas kam se bo premaknilo avtobusno postajo? Občini smo že predlagali premik na parcelo št. 1644/3, potrebna je ureditev prehoda za pešce in izgradnja pločnika na parceli št. 1269/4, ki je v lasti ? (nimamo podatka), upravlja Občina Brda in Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo. Predlagamo da se na JP pobere vrh ceste, izgradnja podpornega zidu je nujna.

Stališče k pripombi št. 2-4:

Rekonstrukcija križišča javne poti 520682 na državno cesto je pogojena v mnenju Ministrstva za infrastrukturo. Nakazana zasnova rekonstrukcije v OPPN je s strani upravljavca ceste potrjena kot ustrezna.

Obstoječo avtobusno postajo (AP) bo treba prestaviti. Glede na podatke, ki smo jih prejeli od vaše skupnosti, bi bila primernejša postavitve na drugi strani državne ceste. Aktivnosti za prestavitve AP bo vodila Občina Brda. Vezano na prestavitve AP je treba urediti pločnik ob državni cesti ter prehod za pešce. V OPPN se bo dodala določba za gradnjo pločnika med državno cesto in območjem ki se ureja z OPPN.

Načrt za rekonstrukcijo križišča bo določil potrebne ukrepe za preprečitev zdrsa zemljine.

Pripomba št. 2-5:

17. člen (vodovod): Prvo mnenje ViK Nova Gorica d.d. v 9. točki opredeljuje, da se dela izvajajo ročno in pod nadzorom upravljalca vodovoda. Mesto priključitve novega voda na obstoječe omrežje je pod nivojem stanovanjskih objektov: kako je dejansko, v praksi, mišljeno, da se bodo enote oskrbovale z vodo? Obrazložitev OPPN Vrhovce (verjetno podana s strani Občine, ni podpisnika) je v razdelku Vodovod nejasna. Glede na to, da bodo preko vodovoda potekali trije vhodi na GP, in da gre na tem odseku za azbestno cementno cev ali je možno zagotoviti, da ne pride do poškodb na vodovodnem omrežju? Občina naj planira zamenjavo azbestne cevi (cca 300 m), na katero se bo izvedel priključek.

Stališče k pripombi št. 2-5:

Za komunalno opremo območja OPPN se bo izdelala projektna dokumentacija, ki bo določila vse potrebne posege glede na obstoječe stanje infrastrukture. Dokumentacija se bo izdelala v skladu s projektnimi pogoji upravljavcev. Po mnenju upravljavca se bo del obstoječega vodovoda nadomestil z novo cevjo.

Občina posodobitve vodovoda izvaja na podlagi letnega programa, ki ga uskladi skupaj z VIK. Odseki javne infrastrukture, ki so v slabšem stanju in dotrajani, imajo prednost.

Pripomba št. 2-6:

18. člen (odvodnjavanje): ne strinjamo se z zbiranjem padavinskih in prečiščenih komunalnih vod v ponikalna polja. Ob robu območja pod enoto 6, je že jašek, preko katerega zbrana voda odteka proti Polju. Naj se vse vode, ki ne bodo zbirane v zbiralnike deževnice speljejo do omenjenega jaška. Občina je seznanjena s problemom odvodnjavanja v vasi, zato vztrajamo, da se nove gradnje, uredi pravilno. Tudi ne razumemo (8) odstavka, da se priključke odpadnih komunalnih voda na javni kanalizacijski sistem zagotovi takoj, ko je to mogoče, saj kanalizacije v vasi po dosedanjih zagotovilih občine ne bo.

Stališče k pripombi št. 2-6:

Ustrezno je, da se s posegi v prostor, čim manj vpliva na obstoječe hidrološko stanje. To pomeni, da se naj vode ponika lokalno, tam kjer se pojavljajo. Z pozidavo raščenege terena se lokalna hidrološka situacija spremeni. Možnost prostega ponikanja je tako okrnjena. Ustrezno je, da se

nadomestno ponikalno kapaciteto nadomesti čim bližje dotedanji ponikalni površini. Zajemanje voda brez lokalnega ponikanja in odvajanja teh voda izven območja urejanja pomembno spremeni hidrološko situacijo v območju urejanja in še toliko bolj izven območja, torej tam, kamor se voda odvaja. To ni več sprejemljiva rešitev, kar so potrdile tudi poplave v letu 2023. Ravnanje z vodami mora biti skladno z ugotovitvami geoloških raziskav. V ta namen so se izvedle geološko-geomehanske raziskave s hidrološko presojo. Geološko-geomehansko poročilo usmerja tudi k možnosti izvedbe skupne kanalizacije z iztokom v površinski vodotok.

Pripomba se upošteva; poleg ponikanja se dopusti tudi izvedba skupne kanalizacije odpadnih padavinskih vod z iztokom v površinski vodotok.

Določba glede obveznosti priključitve na javni kanalizacijski sistem bo uporabna v primeru izvedbe javnega kanalizacijskega sistema. To pomeni, da v primeru izgradnje le-tega, se morajo hiše obvezno priključiti nanj.

Pripomba št. 2-7:

19. člen (komunalni odpadki): (1) odstavek navaja, da se javni ekološki otok nahaja na območju OPPN. Dejansko gre za kontejnersko mesto in ne otok (že sedaj je premajhen in nima zabojnika za steklo, zabojnik za biološke odpadke je izven utrjenih tal). Kontejnerji so dejansko na cesti, zato je odstranitev zabojnikov nujna, kar je bilo Občini že večkrat predlagano (pred OPPN Vrhovce). Predlagamo novo lokacijo ekološkega otoka npr. na parceli št. 1643/2, do katere naj se pot asfaltira, oziroma naj Občina zagotovi drugo primerno mesto.

Stališče k pripombi št. 2-7:

Na predlagani parceli 1643/2 k.o. Vrhovlje ureditev ekološkega otoka ni skladna z določili OPN saj gre za kmetijsko zemljišče, kjer gradnja ekološkega otoka ni dopustna. Na parceli 1643/2 k.o. Vrhovlje bi bila ureditev ekološkega otoka možna, v kolikor bi se na podlagi predlagane spremembe namembnosti le ta spremenila v stavbno zemljišče. Ekološki otok se bo na obstoječi lokaciji primerno uredilo skladno z navodili Komune (pridobljeno mnenje).

Pripomba št. 2-8:

21. člen (elektronske komunikacije): po odstranitvi kontejnerjev je potrebno premakniti tudi drog za elektronske komunikacije, ki se do roba parcelne meje.

Stališče k pripombi št. 2-8:

Ob komunalnem opremljanju območja OPPN bo treba odstraniti obstoječe nadzemne vode elektronskih komunikacij (in elektroenergetski vod). Odstranjeni vodi se bodo nadomestili s kabelskimi. Ali bo potrebna odstranitev tudi navedenega stebra bo presodil upravljavec voda.

Pripomba št. 2-9:

Glede na to, da gre za stanovanjski kompleks, v kakšnem časovnem terminu se bo zidalo enote, vse naenkrat ali postopoma, do katere gradbene faze? Če se bo prodajalo parcele, ali ima investitor podatek o povpraševanju takih parcel v Brdih, ali je zagotovljeno, da se bodo parcele prodale hitro. Če ne, smo vaščani na slabšem s pridobitvijo novih stavbnih zemljišč.

Stališče k pripombi št. 2-9:

Dinamika pozidave je odvisna od investitorjev in nanjo OPPN ne more vplivati. OPPN se izdeluje z namenom čimprejšnje izvedbe.

Pripomba št. 2-10:

Kako bo s prometnim režimom v času gradnje? Ali bo prihajalo do začasnih zapor javnih poti? Če da, mora Občina pred določitvijo urnika zapore cest, pridobiti soglasje VS.

Stališče k pripombi št. 2-10:

Te zadeve se urejajo skladno z odlokom o občinskih cestah, v katerem so navedeni vsi postopki in pristojnosti

Pripomba št. 2-11:

Koliko sredstev bo občina prejela iz naslova komunalnega prispevka in kolikšen delež bo namenjen vasi Vrhovlje pri Kojsem?

Stališče k pripombi št. 2-11:

V tej fazi še ni določena v višina komunalnega prispevka, načeloma se s tem pokrivajo stroški izgradnje komunalne opreme v območju urejanja obravnavanega OPPN

Pripomba št. 2-12:

Kaj vaščani pridobimo z novo stanovanjsko sosesko?

Stališče k pripombi št. 2-12:

Usposobila (pozidala) se bodo nepozidana stavbna zemljišča, ki sedaj predstavljajo oviro pri zagovarjanju pobud za spremembo namenske rabe zemljišč
Vaščani pridobijo možnost gradnje v območju OPPN oziroma nove sovaščane.

Pripomba št. 2-13:

Ali je investitor seznanjen s podatkom, da je pod hribom kaverne, ki ima po ustnem izročilu vhod/izhod nekje pri GP 6 in izhod nekje proti državni cesti (severno od dosedanje avtobusne postaje).

Stališče k pripombi št. 2-13:

Domneva ob obstoju kaverne je bila navedena na javni obravnavi, zato je investitor seznanjen s tem podatkom.

Pripomba št. 2-14:

I. Zahteve iz naslova prihodkov Občine od plačila komunalnega prispevka

Del prihodkov iz naslova plačila komunalnega prispevka naj se nameni za:

- Rekonstrukcijo vseh JP, ki mejijo na območje (JP 520682, JP 520684);
- Določitev novih parkirnih prostorov pri info tabli;
- Izgradnjo pločnika na parceli št. 1269/4, ki je v neznani lasti, upravlja Občina Brda in Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo;
- Obnovitev azbestnega vodovoda v dolžini cca 300 m, na katerega bo priključen sekundarni vod.;
- Ureditev novega ekološkega otoka, na predlagani parceli št. 1643/2 (Rune).

Stališče k pripombi št. 2-14:

Načeloma se sredstva komunalnega prispevka obračunanega za območje OPPN namenijo izgradnji javne komunalne infrastrukture samo za to območje.

Pripomba št. 3-1:

I. 5. člen (vplivno območje), (1) odstavek:

POTREBNO JE ZAGOTOVITI ZAŠČITO SOSEDNIJH PARCEL PRI GRADNJI:

V času gradnje je znotraj gradbenega območja potrebno zagotoviti parkiranje, ustavljanje, obračanje tovornih vozil in odlaganje kakršnegakoli materiala ter zagotoviti, da se ne posega na sosedove parcele (moje).

Stališče k pripombi št. 3-1:

To področje je že urejeno z obstoječo zakonodajo. Za gradnjo je treba izdelati projektno dokumentacijo, ki vključuje tudi rešitve za ureditev gradbišča s prikazom gradbiščnih cest, ki povezujejo gradbišče s cestami za javni cestni promet. Zasnova ureditve območja OPPN omogoča zagotovitev vseh potrebnih površin za čas gradnje, brez poseganja na zasebna zemljišča. V primeru, da bi poseg na tuje zemljišče vseeno bil potreben (na primer zaradi enostavnejše izvedbe), bi bilo treba za pridobitev gradbenega dovoljenja izkazati ustrezno soglasje lastnika sosednje parcele (pravica graditi).

Pripomba št. 3-2:

2. 11. člen (zasnova gradenj)

PREDLAGAMO STROKOVNO PREVERBO ŠTEVILA PREDLAGANIH LOKACIJ:

2.1. Predlagamo, da se strokovno preveri število predlaganih lokacij (hiš). Mnenja smo, da je za tako območje to preveliko število in da bi bilo potrebno število enot/hiš zmanjšati vsaj za dve enoti (na največ 6 enot/hiš).

Stališče k pripombi št. 3-2:

Število gradbenih parcel je strokovno preverjeno. Povprečna površina gradbene parcele v območju OPPN je 900 m². To je nadpovprečna velikost. To pomeni, da zasnova že določa pozidavo manjše gostote od običajne. Dodatno zmanjšanje števila gradbenih parcel bi pomenilo neracionalno rabo stavbnih zemljišč, kar povišuje strošek komunalnega opremljanja in predvsem strošek trajnega vzdrževanja komunalne opreme. Poleg tega redčenje pozidave zahteva večjo mobilnost kar je v nasprotju z usmeritvami glede trajnostne mobilnosti.

Pripomba št. 3-3:

Glede na poznavanje terena, gre tukaj za strmo, plazljivo in erozijsko območje, na vetrovni lokaciji, kjer se lahko pričakuje težave pri samem izkopu terena (tudi zaradi morebitnih najdb podzemnih tunelov in bombnih ostankov iz vojnih časov), zamik izgradnje oz. celo neizvedljivost izgradnje vseh hiš. Vse to ima za vas Vrhovlje in lastnike sosedskih parcel lahko številne negativne posledice. Želimo pisna strokovna zagotovila, da gradnja ne bo obremenjevala sosednjih zemljišč.

Stališče k pripombi št. 3-3:

Za območje OPPN so se izvedle geološke raziskave. Izdelalo se je geološko-geomehansko poročilo s hidrološko presojo. Izsledki raziskav izkazujejo ustreznost tal za predmetno gradnjo. Geološko-geomehansko poročilo navaja, da je ob upoštevanju predpisanih pogojev lokacija z geomehanskega in hidrogeološkega stališča sprejemljiva za gradnjo in ne bo imela negativnega vpliva na okolico in prav tako ne bo vplivov okoliškega terena za gradnjo. OPPN se je izdelal ob upoštevanju ugotovitev iz navedenega poročila.

Pripomba št. 3-4:

PREDLAGAMO ODMIK OD MEJE:

2.2. Zakaj je odmik za stanovanjske objekte od meje sosednjih parcel (mojih) določen na najmanj 2 m, čeprav je v občinskem odloku (71. člen, tudi 69. in 70. člen) odmik praviloma 4m? Predlagamo odmik hiš 4 m od naših mejnih parcel (1285/5, 1283/2, 1283/1). Predviden odmik v odloku naveden v izmeri »praviloma 4 m« je zlasti iz razloga same kvalitete terena . Glede na to, da je v konkretnem primeru teren problematičen, je odmik 4 m gotovo utemeljen.

Stališče k pripombi št. 3-4:

Odmik gradbene meje do navedenih parcel je skladen z določbo v Odloko o OPN, ki določa, da je odmik ... »*praviloma 4 m od meje gradbene parcele (velja za najbolj izpostavljeni del fasade), odmik 3 m je dopusten za balkone in terase*«. To pomeni, da je v primerih, ko prostorske danosti to dopuščajo odmik lahko tudi drugačen. V danem primeru gre za odmik od kmetijskega zemljišča, kjer pozidava ni dopustna, prav tako v strateških aktih Občine Brda ni nakazana širitev pozidave na te površine. Odmik določen v OPPN zato ne vpliva na bivalne pogoje na sosednjem zemljišču. **Pripomba se upošteva** v izogib medsosedskim sporom: odmik gradbene meje na severozahodni strani se spremeni na 4 m oziroma 3 m za balkone in terase.

Pripomba št. 3-5:

Prav tako naj se preveri oziroma upošteva minimalen odmik predvidene dovozne ceste v območje OPPN z S strani (prikluček z javne poti JP 520682 s severa), katera meji na naše parcele 1283/2 in 1283/1.

Stališče k pripombi št. 3-5:

Območje za gradnjo dovozne ceste omogoča gradnjo ceste z vsemi potrebnimi elementi. Predvidena trasa dovozne ceste terja določeno poglobitev terena. Premaganje višinske razlike proti sosednjemu zemljišču se bo lahko izvedlo s podpornim zidom ali z izravnavo terena. Izvedba podpornega zidu je mogoča znotraj območja namenjenega gradnji ceste brez poseganja na sosednja zemljišča. Rešitev z izravnavo terena je mogoča samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Slednja rešitev bi bila ugodna za lastnika sosednjega zemljišča, ker bi tako dobil možnost dovoza tudi s te strani parcele. **Pripomba se upošteva** tako, da bo mogoča izvedba tudi samo z brežino. V ta namen se razširi območje namenjeno gospodarski javni infrastrukturi proti vzhodu

Pripomba št. 3-6:

3. 14. člen (ostala oblikovanja)

PREDLAGAMO ZAŠČITO ROBOV MEJNIH PARCEL:

Predlagamo, da nam pojasnite na kakšen način bodo zaščiteni naša zemljišča zaradi tovrstnih posegov in upoštevajte strmost, erozivitost in plazljivost terena. Robovi parcel, ki mejijo na naša zemljišča naj bodo ustrezno zaščiteni , skladno z 64. členom občinskega odloka OPN Občine Brda.

Stališče k pripombi št. 3-6:

OPPN določa, da se morajo posegi v teren izvajati ob upoštevanju geoloških in geomehanskih danosti terena. Upoštevanje tega pri projektiranju gradnje in njeni izvedbi zagotavlja, da ne bo prišlo do neželenih vplivov na sosednja zemljišča. Način izvedbe za preprečitev neželenih vplivov je vsebina projektne dokumentacije. OPPN dopušča izvedbo potrebnih ukrepov.

Pripomba št. 3-7:

4. 16. člen (promet)

PREDLAGAMO STROKOVNO PREVERBO PREDVIDENIH DOVOZOV DO GRABENIH PARCEL OD 6 DO 8:

Dovoz do gradbene parcele št. 6 je s spodje strani javne ceste, ki je na zelo nepreglednem delu (ovinek). Ne zdi se nam ustrezen potek ovinka in vhoda pri (za) hišo-gradbeno parcelo št. 6, glede na teren .

Enako se nam ne zdijo primerni kar 3 vhodi do gradbenih parcel od št. 6 do 8 kar iz javne poti JP 520684. Vhodi so prestrmi in prenatrpani, glede na teren.

Predlagamo strokovno preverbo primernosti predlaganih dovozov do gradbenih parcel označenih s št. od 6 do 8. Prav tako naj se natančno odmeri javno (-e) ceste, ki meji (-jo) na območje, saj rob asfalta ni merilo.

Stališče k pripombi št. 3-7:

Prometno-tehnični elementi priključevanja na javno cesto se določijo v projektni dokumentaciji. V primeru slabše preglednosti se ustrezna preglednost lahko izvede s preglednostnim trikotnikom ali s cestnim ogledalom.

Ustrezno zasnovani vhodi ne bodo prestrmi. Predvideno je da se dovoz in garaža umesti na nivoju, ki je za naklon dovoza nad cesto; bivalni del stavbe pa je nad etažo garaže.

Ustreznost dovozov je že bila strokovno preverjena. Ureditev meja se mora izvesti najpozneje v fazi projektiranja gradenj ob parcelni meji. To je v smislu določb Gradbenega zakona, ki narekuje ureditev pravice graditi pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Pripomba št. 3-8:

5. 18. člen (odvodnjavanje)

PREDLAGAMO CELOVIT NAČRT ODVODNJAVANJA ZA CELOTNO GRADBENO OBMOČJE IN PODATI TEHNIČNE REŠITVE ZA ODVODNJAVANJE TEGA OBMOČJA:

V vasi imamo velike probleme z odvodnjavanjem, o čemer je Občina že seznanjena, zato je nujno potrebno in odločno vztrajamo, da se v naprej predvidi način in traso oziroma smer odvodnjavanja pri teh novogradnjah in se tako odvodnjavanje uredi pravilno in celovito.

Glede na erozijski in plazljiv teren in velike verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov (napisano in opozorjeno tudi v mnenju Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode št. 35024-35/2023-2 z dne 20.02.2023) **predlagamo celovit načrt odvodnjavanja za celotno gradbeno območje ter podajo tehničnih rešitev za učinkovito odvodnjavanje tega območja.** Ne strinjamo se z zbiranjem in odvajanjem padavinskih in prečiščenih komunalnih vod le v ponikalna polja in v območja gradbenih parcel.

Stališče k pripombi št. 3-8:

Ustrezno je, da se s posegi v prostor, čim manj vpliva na obstoječe hidrološko stanje. To pomeni, da se vode ponika lokalno, tam kjer se pojavljajo. S pozidavo raščenege terena se lokalna hidrološka situacija spremeni. Možnost prostega ponikanja je tako okrnjena. Ustrezno je, da se nadomestno ponikalno kapaciteto nadomesti čim bližje dotedanji ponikalni površini. Zajemanje voda brez lokalnega ponikanja in odvajanja teh voda izven območja urejanja pomembno spremeni hidrološko situacijo v območju urejanja in še toliko bolj izven območja, torej tam, kamor se voda odvaja. To ni več sprejemljiva rešitev, kar so potrdile tudi poplave v letu 2023.

Ravnanje z vodami mora biti skladno z ugotovitvami geoloških raziskav. Geološko-geomehansko poročilo usmerja tudi k možnosti izvedbe skupne kanalizacije z iztokom v površinski vodotok. **Pripombo se upošteva**; poleg ponikanja se dopusti tudi izvedba skupne kanalizacije odpadnih padavinskih vod z iztokom v površinski vodotok.

Pripomba št. 3-9:

98. člen občinskega odloka določa geomehanske raziskave za tehnične možnosti za graditev na takih območjih , kot je to. Zato predlagamo, da se le-te korektno in ustrezno pripravi in predstavi javnosti (občanom) .
--

Stališče k pripombi št. 3-9:

Za območje OPPN so se izvedle geološke raziskave. Izdelalo se je geološko–geomehansko poročilo s hidrološko presojo. Poročilo se bo objavilo na spletni strani Občine kot priloga predmetnega OPPN.