



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: 350-45/2016-66 (612)
Datum: 30. 10. 2019

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: USKLAJENI PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU MRVARJEV HRIB

Namen: 2. obravnava prostorskega akta

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17),
Zakon 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) in
Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo-UPB1
(Dolenjski uradni list, št. 14/19)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor

Izdelovalec gradiva: GPI d.o.o. Novo mesto

Poročevalec: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj,
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib v drugi obravnavi.
2. Odlok se objavi v Dolenjskem uradnem listu in začne veljati 8 dan po objavi.

mag. Gregor Macedoni,
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib,
3. Stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta,
4. Prikaz sprememb med 1. obravnavo (dopolnjeni osnutek) in 2. obravnavo (usklajeni predlog) odloka,
5. Grafična priloga: Ureditvena situacija (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor in razvoj, Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://novomesto.si/prostorski-portal/>).



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

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

Številka: 350-45/2016-66 (612)

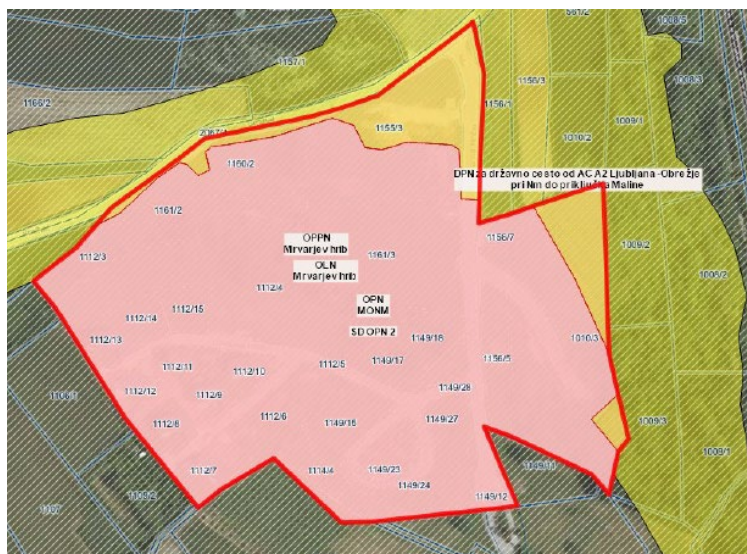
Datum: 30. 10. 2019

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRVARJEV HRIB
PREDMET: OBRAZLOŽITEV ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU MRVARJEV HRIB - 2. OBRAVNAVA (USKLAJEN PREDLOG)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (v nadaljevanju: OPPN). Postopek se je začel s sprejetjem Sklepa o začetku priprave OPPN, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne 7.4.2017 (DUL št. 7/17), in sicer na pobudo Deželne banke Slovenije d.d.



Slika 1: Prikaz območja za katerega se pripravi OPPN (označen z roza barvo)

Območje enote urejanja prostora občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b), za katerega se pripravlja OPPN, se nahaja na južnem obrobju Novega mesta.

Za navedeno območje je že sprejet prostorski akt, in sicer Odlok o Občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06). Na severni in na vzhodni strani ga tangira območje državne ceste, kjer velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12). Zaradi navedenega, pa tudi zaradi spremenjenih programskih izhodišč, je potrebna izdelava novega izvedbenega akta – občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2. PREDMET IN VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

V letu 2006 je bil za območje Mrvarjevega hriba sprejet Odlok o Občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib, ki je definiral pogoje urejanja pozidave in gradnje pripadajoče infrastrukture, skupaj z zelenimi in javnimi površinami. Na osnovi tega prostorskega akta je bila v letu 2007 pripravljena projektna dokumentacija za gradnjo soseske Mrvarjev hrib, oktobra istega leta pa izdani gradbeni dovoljenji za gradnjo objektov in infrastrukture.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je bila zasnova območja spremenjena. Definirani so bili drugače oblikovani zazidalni otoki s pozidavo in s tem posledično tudi zasnova prometnega in ostalega infrastrukturnega omrežja. Predvidena je bila gradnja 43 individualnih stanovanjskih stavb različne tipologije, na vzhodni strani pa gradnja 14 (varovanih) stanovanj, združenih v niz po dva ali nize po tri skupaj. Ob regionalni cesti sta bili zasnovani še dve večji parkirni površini za potrebe stanovalcev soseske, od javnih površin pa s potekom preko osrednjega dela še trg in zeleni pas s pešpotjo in stopniščem, razsvetljavo in klopmi. Na zahodni strani je bila predvidena tudi večja površina za ureditev športnega igrišča. Na delu (nekdanje zasute) vrtače znotraj območja z interno krožno cesto pa je ostala nezazidana (zatravljena) površina.

V naravi je območje urejanja z OPPN delno že urejena soseska s sedmimi enostanovanjskimi hišami, delno zgrajenimi notranjimi cestami, plinovodnim omrežjem, elektro vodi ter delno izvedeno kanalizacijo in vodovodom, katera še nista predana Mestni občini Novo mesto.

Velikost območja OPPN obsega površino približno 4,8 ha. Območje urejanja OPPN obsega območje OLN iz katerega je izvzeto območje, ki se ureja z DPN.

Obravnavan OPPN predvideva delno spremembo zasnove območja, ki je bila načrtovana z OLN Mrvarjev hrib, sprejetim v letu 2006. Pri tem se lokacije stanovanjskih stavb ohranijo, določi pa se jim samostojne gradbene parcele. Posledično se ohranita tudi trasi obeh še nezgrajenih cest s pripadajočo infrastrukturo, saj je bilo tako na stanovanjske stavbe kot tudi na trase infrastrukture že pridobljeno gradbeno dovoljenje. Na novo je predvidena le gradnja večstanovanjske stavbe, in sicer na lokaciji predvidenega parkirišča ob zahodnem priključku z regionalno cesto ter preoblikovanje javnih (zelenih) površin. Slednje tudi kot posledica sprejetega DPN, ki je na vzhodni strani zmanjšal območje OLN oziroma spremenil rešitve tako, da ni več možna gradnja predvidenega igrišča, medtem ko je predvideno parkirišče ob vzhodnem priključku z regionalno cesto zajel v območje urejanja z DPN. Igrišče se nadomešča ob načrtovanem novem večstanovanjskem objektu.

Glavni cilj priprave OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za gradnjo objektov, za katere je bilo že izdano gradbeno dovoljenje in pripadajočih gradbenih parcel, sprememba poslovnega objekta, ki je bil načrtovan na severnem delu območja urejanja, v večstanovanjski objekt, ter ureditev obstoječe že zgrajene in potrebne dodatne infrastrukture. Sočasno se predvideva tudi ureditev javnih zelenih površin.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Investitorica OPPN, Deželna banka Slovenije d.d. in večinska lastnica območja urejanja je izbrala za izdelovalca OPPN podjetje GPI d.o.o. Mestna občina Novo mesto, kot pripravljavec prostorskega akta je marca 2017 podpisala tripartitno pogodbo za pripravo OPPN, skupaj z Deželno banko Slovenije d.d., kot investitorjem in podjetjem GPI d.o.o., kot izdelovalcem OPPN.

Podlaga za pripravo OPPN je bila izdelana projektna naloga za izdelavo OPPN Mrvarjev hrib. Dne 4.4.2017 je bil sprejet Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib.

V juliju 2017 so bile s strani izdelovalca OPPN izdelane strokovne podlage št. P-2017/07. Na podlagi izdelanih strokovnih podlag je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil novembra 2017 posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje za pridobitev odločbe glede potrebnosti

izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Mestna občina Novo mesto je prejela odločitev Ministrstva z odločbo št. 35409-337/2017/6 z dne 13.12.2017, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

V juniju 2018 je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je posredovan v prvo obravnavo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto. Občinski svet je na svoji 31. redni seji dne 12.7.2018 sprejel dopolnjen osnutek OPPN v 1. obravnavi.

Dopolnjen osnutek je bil posredovan v 30 dnevno javno razgrnitev, ki je potekala od 29.6.2018 do vključno 31.7.2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1, na kateri je zainteresirana javnost lahko podala pripombe in predloge. V okviru javne razgrnitve je bila tudi izvedena javna obravnavna OPPN in sicer 18.7.2018. Po zaključku javne razgrnitve so bila pripravljena stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, katera je župan sprejel s sklepom št. 350-45/2016-45 z dne 9.1.2019. Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov je bil izdelan predlog OPPN, ki je bil v skladu s 61. členom ZPNačrt posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev mnenj v mesecu maju 2019. Po pridobitvi pozitivnih mnenj je bil izdelan usklajen predlog OPPN, ki je posredovan v drugo obravnavo in sprejem Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

4. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA OZIROMA NEUPOŠTEVANJA PRIPOMB IZ PRVE OBRAVNAVE ODLOKA

4.1 Pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalo in promet

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta gradivo prvič obravnavala na 28. skupni seji, dne 10. 7. 2018.

Odbor za okolje in prostor ni imel pripomb, Odbor za komunalo in promet (Tomaž Levičar) pa je podal naslednje pripombe:

a)

NEMOTORNI PROMET: nujni pogoj nadaljevanju gradnje naselja je zagotovitev pločnika in kolesarske steze vsaj do šmihelske osnovne šole (ne zgolj v načrtih, temveč dejansko izvedeno), v nasprotnem je očitno, da sem umeščena zazidava in tako zasnovana zazidava vzpodbuja predvsem motorni promet. V bližini zazidave ni šole, ni vrtca, ni trgovine, mestno središče je precej oddaljeno, nič od navedenega ni varno dostopno s peš ali s kolesom, mestni potniški promet je preslab.

UPORABNIKI: pomembno je slediti interesom/željam investitorjev, vendar pa je še pomembneje odgovoriti na vprašanja glede primernosti lokacije in zasnove skozi prizmo bodočih uporabnikov, ki bodo tu pač živeli desetletja - v boljše ali slabše urejenem naselju, v boljše ali slabše dostopnem delu mesta...

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

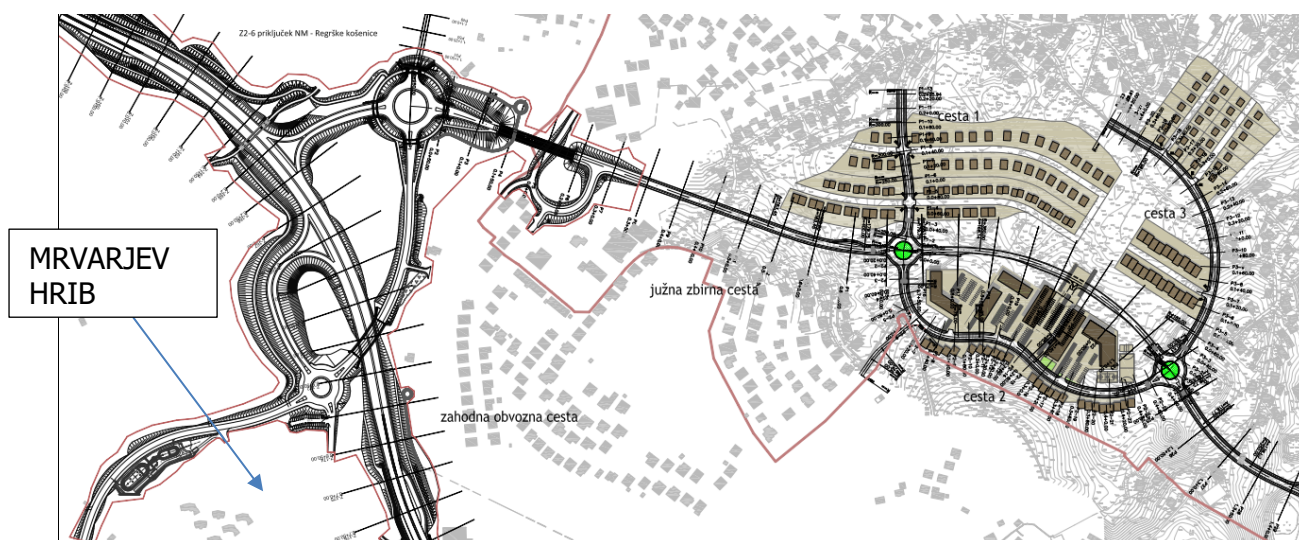
Obrazložitev:

Najbližja trgovina v Šmihelu je od območja pozidave znotraj predmetnega OPPN oddaljena okrog 1400 m, najbližje nakupovalno središče pa še več. Tudi sicer je južni del Novega mesta tako trgovsko kot tudi glede javnih programov, podhranjen. MONM se trudi, da bi tovrstno problematiko (izboljšanje prometnih in urbanističnih razmer, umestitev javnih programov,...) v prihodnosti tudi ustrezno rešila. Poleg DPN, ki poteka mimo območja OPPN kot zahodna novomeška obvoznica z odcepom tako za območje Regrških Košenic kot tudi Mrvarjevega hriba, je predvidena gradnja obvoznice Šmihel (na odseku med priključkom Regrške Košenice in območjem pokopališča Šmihel, med drugim tudi z odcepom do Šolskega centra Novo mesto in tudi do soseske Drska). Zanj se trenutno že izdeluje OPPN.

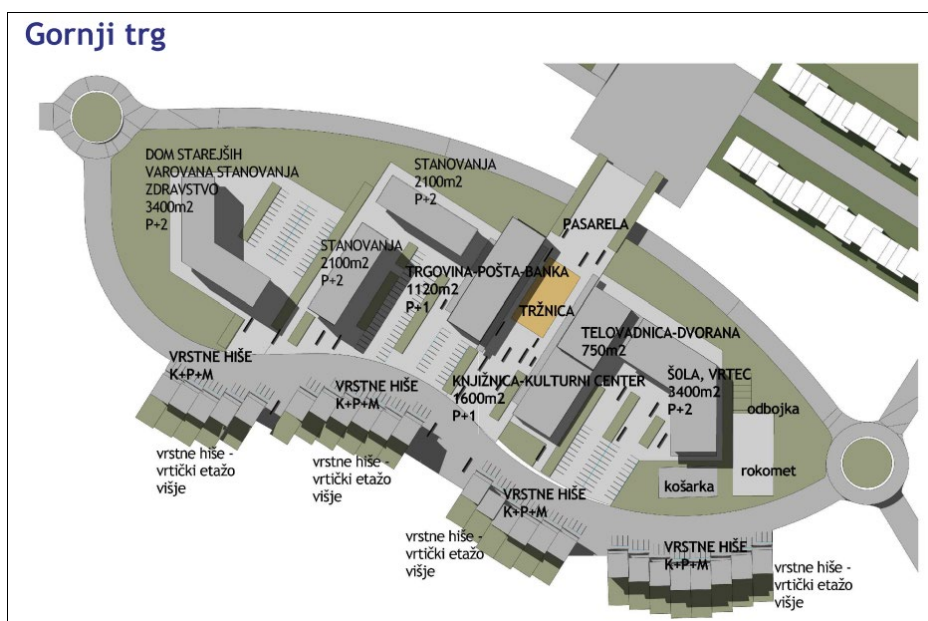
Izdelana je projektna dokumentacija za izvedbo rekonstrukcij cest z novim pločnikom v Šmihelu, na odseku, ki poteka mimo cerkve pa vse do osnovne šole in je delno že izvedena.

V javnosti so bile tudi že predstavljene strokovne podlage z variantnimi rešitvami (na spodnji sliki) za razvoj tako prometnega omrežja na odseku med Regrškimi Košenicami in Poganci z gradnjo nove povezovalne ceste t.i. južne zbirne ceste. Ob njej je v približno enaki oddaljenosti od Mrvarjevega hriba kot je sedaj najbližja manjša trgovina predvideno oblikovanje območja centralnih dejavnosti (z novim OPPN) z umestitvijo trgovin, gostinskih lokalov, lokalne tržnice, pošte, banke, zdravstvenih, osebnih in drugih storitvenih dejavnosti, centra krajevnega skupnosti s knjižnico, osnovne šole z vrtcem, telovadnico in večnamensko dvorano ter doma starejših

občanov in delno stanovanj. To hkrati pomeni, da so določeni načrti že narejeni in, da se širše območje razvija v taki smeri, da bodo v bodoče v tem delu Novega mesta umeščeni tudi ustrezni programi za oskrbo prebivalcev ter druge dejavnosti, vključno z javnimi programi.



- Izsek iz Gradbene situacije cest (list št. 4) Strokovnih podlag za širše območje južne zbirne ceste z navezavo na območje DLN, ki predstavlja le eno od variantnih rešitev (Acer Novo mesto d.o.o., št. J-9/13, januar 2014) -



- Izsek iz Ureditvene situacije s predlogi pozidave na območjih OPPN (list št. 3) Strokovnih podlag za širše območje južne zbirne ceste, ki predstavlja le eno od variantnih rešitev (Acer Novo mesto d.o.o., št. J-9/13, januar 2014) -

Ob vseh predvidenih cestah se urejajo tako površine za pešce kot tudi za kolesarje, pa tudi avtobusna postajališča.

V sklopu predmetnega OPPN je sicer predvideno urejanje površin za pešce in kolesarje, pa tudi postajališč, in sicer:

- ureditev postajališča za mestni avtobus na vozišču zbirne ceste (severno, izven območja urejanja), in sicer kot začasna rešitev do kasnejše morebitne realizacije avtobusnega postajališča oziroma obračališča v sklopu parkirne površine (po DPN) ob vzhodnem priključku z regionalno cesto. Pri tem se lahko cesta C6 podaljša oziroma naveže na zahodni priključek z regionalno cesto, in sicer za namen (začasne, do ureditve končnega postajališča) rešitve pri zagotavljanju krožnega prometa za mestni / šolski avtobus.

- ureditev postajališča za šolski avtobus v pentlji na vozišču interne ceste C2.

b)

POVEZAVA Z REGRŠKIMI KOŠENICAMI: treba je izvesti vsaj peš in kolesarsko povezavo pod/nad bodočo zahodno obvoznico in železnico ter mimo teniškega/športnega centra do Regrških Košenic, ki je obstoječe, sosednje stanovanjsko okolje.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Med naseljema Regrške Košenice in Mrvarjev hrib je predvideno urejanje na podlagi določil DPN, katerega investitor je pristojno Ministrstvo. Z DPN je predvideno tudi urejanje površin za pešce in kolesarje, kar bo po izgradnji nove zahodne obvoznice v povezavi z realizacijo nove obvoznice Šmihel in južne povezovalne ceste v smeri proti Pogancem omogočalo stanovalcem Mrvarjevega hriba boljše in tudi bolj varno dostopnost v druge dele mesta. Pobudo za peš povezavo z Regrškimi Košenicami podpiramo, saj je podana tudi v duhu celostne prometne strategije, zato si bomo ob pripravi projektne dokumentacije za zahodni del 3. razvojne osi (zahodna obvoznica) z Ministrstvom za infrastrukturo prizadevali uskladiti rešitve poteka paš povezave med stanovanjskima soseskama Regrške Košenice in Mrvarjev hrib. Za umestitev peš poti so že pričete aktivnosti, saj je v pripravi že izdelava idejne zasnove, ki pa bo podlaga za odkup zemljišč in izvedbo poti.

c)

IGRIŠČA, FITNESS, ETAPNOST:

c.a) Treba je opredeliti jasnejša določila v zvezi z ureditvijo otroškega in športnega igrišča. Najbolj pomembno je, da se opredeli, da je vse zelene površine naselja treba urediti hkrati s prvo naslednjo gradnjo oz. etapo - nikakor ne šele ob izgradnji večstanovanjskega objekta ali celo šele na koncu vsega.

c.b) Na območju zelenih površin naj se zagotovi celo, ne pa zgolj polovično košarkarsko igrišče, smiselno je dodati tudi zahtevo po ureditvi zunanjega fitness-a (kar bi lahko bil standard za vsako stanovanjsko okolje vsaj te velikosti;

c.a)

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Investitor je v 12. členu odloka že zavezan, da za ureditev javnih zelenih površin v UE B1 izdela idejno zasnovo, ki mora biti potrjena s strani MONM. Skladno s pripombo se dopolni 42. člen odloka, kjer se jasneje določijo obveznosti investitorja, in sicer v smislu ureditve vseh javnih zelenih površin v prvi fazi.

c.b)

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

V sklopu ureditev v območju UE B1 je že definirano, da se igrišče za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina za potrebe večjih otrok in mladostnikov) uredi v velikosti, ki predstavlja najmanj površino polovice košarkarskega igrišča po normativih, se pravi, da je na območju možno postaviti tudi celega, orientiranega sicer drugače kot je shematsko prikazan sedaj.

Pri določitih glede možnega nabora vsebin na območju UE B1 pa se lahko doda tudi možnost postavitve zunanjega fitness-a.

d)

TRGOVINA, STORITVE: v pritličju večstanovanjskega objekta (ali na drugi primerni lokaciji znotraj naselja) je treba zagotoviti površine za vsaj manjšo trgovino z osnovnimi življenjskimi potrebščinami in določene storitvene dejavnosti, ki bodo zanimive za prebivalce v bližini in širše.

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT: primeren je dodaten razmislek o nujnosti umestitve večstanovanjskega objekta v območje, posebej pa glede njegove mikrolokacije, ki je zdaj tik ob regionalni cesti.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V OPPN se pri dejavnostih doda tudi možnost umestitve trgovskih dejavnosti v sklopu večstanovanjske stavbe (47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili – na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08), ne pa tudi kot samostojnega trgovskega objekta. Dejanska umestitev morebitne trgovske dejavnosti pa je v nadaljevanju odvisna od povpraševanja oziroma programa investitorja.

V letu 2006 je bil za območje OLN Mrvarjevega hriba namreč sprejet odlok, ki je definiral pogoje urejanja pozidave tako, da je bil prostor ob regionalni cesti namenjen gradnji trgovsko-servisnega in poslovnega objekta (banka, pošta, trgovina, družabni prostori, lokali), ki bodo služili tudi okoliškim naseljem.

Na osnovi tega prostorskega akta je bila v letu 2007 pripravljena projektna dokumentacija za gradnjo soseske Mrvarjev hrib, oktobra istega leta pa izdani gradbeni dovoljenji za infrastrukturo in za stanovanjske stavbe. Poleg spremenjene zasnove pozidave, med drugim v projektni dokumentaciji tudi ni bilo več predvidenih obeh poslovnih objektov, ampak dve večji parkirni površini.

Parkirna površina na vzhodni strani je v vmesnem času prešla pod območje DPN, za vzhodno stran pa je bila s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (OPPN Mrvarjev hrib) (Dolenjski uradni list RS, št. 7/17) definirana sprememba namembnosti poslovnega objekta v večstanovanjski objekt, kar je izhodišče za pripravo predmetnega OPPN.

Sicer pa regionalna cesta proti Škrjančam na odseku mimo v OPPN predvidene večstanovanjske stavbe danes res poteka bližje območju OPPN, vendar bo na podlagi določil DPN ravno na tem odseku premaknjena proti severu, s čimer bodo bivalni pogoji stanovalcev kvečjemu izboljšani.

Glej tudi stališče pod točko a)

Ostala delovna telesa Občinskega sveta in Občinski svet, niso dala pripomb na dopolnjen osnutek OPPN Mrvarjev hrib.

5. SANACIJA ZGRAJENE IN DOKONČANJE NAČRTOVANE INFRASTRUKTURE NA PODLAGI »ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU MERVARJEV HRIB«

Dne 29.6.2018 je bil sklenjen sporazum med Mestno občino Novo mesto, Deželno banko Slovenije d.d. in fizičnim lastnikom (večinska solastnika v območju OPPN in investitorja). Sporazum je bil sklenjen zaradi naslednjih razlogov: Mesna občina Novo mesto in prejšnji investitor IKONS družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, sta na podlagi Občinskega lokacijskega načrta Mrvarjev hrib sklenila Pogodbo o opremljanju št. 351-744/2007 z dne, 1.10.2007 (v nadaljevanju Pogodba) in Aneks št. 1 k tej Pogodbi z dne 26. 3. 2008 (v nadaljevanju Aneks), za gradnjo komunalne opreme na navedenem območju. Prejšnji investitor je pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture na območju OLN Mrvarjev hrib, ki je veljavno. Ravno tako je prejšnji investitor za komunalno opremo pridobil uporabno dovoljenje št. 351-1709/2008-16 z dne 29.1.2009, in sicer za komunalno infrastrukturo znotraj in zunaj OLN Mrvarjev hrib ter ceste znotraj OLN Mrvarjev hrib (kanalizacija, vodovod, električno omrežje, ceste – razen cest C1 in C2, javna razsvetljava - razen na območju cest C1 in C2, telekomunikacije, plinovod) zgrajene po gradbenem dovoljenju št. 351-732/2007-16 z dne, 1. 10. 2007 za OLN Mrvarjev hrib. Pogodba o opremljanju ni bila realizirana v celoti zaradi stečaja prejšnjega investitorja. Mestna občina Novo mesto je ugotovila, da je nujno potrebno sanirati obstoječe komunalno opremo, za katero je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje, to je cesto, meteorno in fekalno kanalizacijo, vodovod in javno razsvetljava.

V sporazumu je bilo določeno, da bosta vodovodno in fekalno kanalizacijsko omrežje investitorja sanirala in predala v upravljanje prvi pogodbeni stranki v roku 6 mesecev po sklenitvi sporazuma. Rok za realizacijo tega pogoja, določenega s sporazumom je potekel 29.12.2018. Nadalje je bilo v sporazumu določeno, da je izvedba sanacije obstoječega vodovodnega omrežja in fekalne kanalizacije ter predaja Mestni občini Novo mesto pogoj za drugo obravnavo in sprejem OPPN na Občinskem svetu. Ravno tako je bilo v sporazumu določeno, da bo po izvedbi sanacije, Mestna občina Novo mesto z Deželno banko Slovenije

d.d. in fizično osebo sklenila pogodbo o opremljanju, kjer bo v skladu s sprejetim OPPN določena postopnost gradnje manjkajoče infrastrukture.

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 3. seji dne 31. januarja 2019 obravnaval predlog za nadaljevanje postopka za sprejem splošnih aktov – občinskih podrobnih prostorskih načrtov, za katere postopki priprave niso bili zaključeni v času prejšnjega Občinskega sveta, med katerimi je tudi občinski podrobni prostorski načrt Mrvarjev hrib. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je sprejel sklep št. 9001-1/2019 z dne 31.1.2019. V sklepu je navedeno, da bo Občinski svet Mestne občine Novo mesto nadaljeval z drugo obravnavo odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib, po izpolnitvi obveznosti predlagatelja OPPN Mrvarjev hrib iz pogodbe o opremljanju, sklenjene med podjetjem IKONS, družbo za razvoj prostora d.o.o., kot investitorjem in Mestno občino Novo mesto.

Občinska uprava Mestne občine Novo mesto je investitorja in solastnika v območju urejanja, t.j. Deželno banko Slovenije d.d. in fizično osebo seznanila s sklepom Občinskega sveta. Po seznanitvi so se na Mestni občini Novo mesto zglasili predstavniki Deželne banke Slovenije d.d. in pooblaščenec fizične osebe. Predstavili so problematiko izvršitve sklepa Občinskega sveta z obrazložitvijo, da jim je s pogojem Občinskega sveta, kjer ni dovoljena faznost sanacije in izgradnje infrastrukture, otežena finančna konstrukcija in izvedljivost investicije.

Ravno tako sta investitorja in solastnika v območju urejanja, t.j. Deželna banka Slovenije d.d. in fizična oseba oziroma njen pooblaščenec, seznanila Mestno občino Novo mesto, da podjetje Komunala Novo mesto d.o.o. izvaja sanacijo obstoječega kanalizacijskega omrežja in sanacijo vodovodnega omrežja, ki je trenutno v zaključni fazi.

Po preučitvi in tehtanju javnega interesa ter neodzivnosti lastnikov oziroma investitorjev zemljišč v območju urejanja je bila sprejeta odločitev, da bo dokončanje investicije komunalnega opremljanja območja OPPN Mrvarjev hrib občina izvedla sama. V ta namen bo med Mestno občino Novo mesto, Deželno banko Slovenije d.d. in fizično osebo sklenjena pogodba o ureditvi medsebojnih razmerij, s katero se bodo določile finančne obveznosti solastnikov v območju urejanja z OPPN Mrvarjev hrib in način poravnave stroškov izgradnje manjkajoče GJI. Javni interes v tem konkretnem primeru je, da se obstoječa že zgrajena in sanirana GJI čimprej prenese v last in upravljanje Mestne občine Novo mesto ter da se dogradi manjkajoča komunalna infrastruktura in s tem sanira degradirano območje, kar je predpogoj za parcelacijo in gradnjo načrtovanih objektov, saj v Mestni občini Novo mesto zemljišč za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš primanjkuje. V ta namen so v proračunu za leto 2020 in leto 2021 načrtovana proračunska sredstva v višini 300.000 € v letu 2020 in 300.000 € v letu 2021 (2317062034 Komunalno opremljanje Mrvarjev hrib).

Glede na zgoraj navedeno je v usklajenem predlogu obravnavanega odloka določena faznost izvedbe prostorske ureditve, ki jo določa 42. člen. V 42. členu je navedeno, da je v prvi fazi dopustna sanacija že izvedene infrastrukture in gradnja manjkajoče infrastrukture, izvedba parcelacije za potrebe gradnje in evidentiranja infrastrukture v zemljiškem katastru ter izvedba ureditev javnih in zelenih površin v UE B1, B2 in UE B3. Nadalje je določeno, da je druga faza dopustna šele po izvedbi prve faze, t.j. po pridobitvi uporabnega dovoljenja za infrastrukturo in prenosu infrastrukture pristojnim upravljavcem. V drugi fazi je dopustna izvedba parcelacije za gradnjo stanovanjskih objektov in gradnja objektov. Znotraj druge faze je dopustno izvajanje gradenj in parcelacije po posameznih funkcionalno zaključenih celotah. Navedeno določilo 42. člena ne dopušča možnosti izvedbe parcelacije za namen gradnje objektov, ki že imajo veljano gradbeno dovoljenje, temveč je parcelacija za namen gradnje objektov dopustna šele, ko bo sanirana, zgrajena in evidentirana vsa infrastruktura v območju urejanja z OPPN ter urejene javne in zelene površine.

6. OBRAZLOŽITEV SPREMEMB BESEDILA ODLOKA

Skladno s 84. členom Poslovnika občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 8/17 in 10/18) v nadaljevanju podajamo obrazložitev sprememb besedila odloka med 1. obravnavo (dopolnjeni osnutek) in 2. obravnavo (usklajen predlog).

Med 1. in 2. obravnavo se je odlok spremenil na podlagi pripomb podanih v času javne razgrnitve in sicer na podlagi tistih, do katerih se je župan v stališčih do pripomb opredelil, da se upoštevajo pri pripravi predloga odloka. Posledica sprememb so tudi tehnične narave, predvsem zaradi lažjega razumevanja določil odloka ter faznosti uporabe odloka (42. člen). Primerjava sprememb besedila med 1. in 2. obravnavo je podana v prilogi tega gradiva.

Obrazložitev sprememb po členih:

- v 4. členu (pomen izrazov) se je podrobneje opredelil termin dvostanovanjska in tristanovanjska stavba v izogib težavam pri interpretaciji, dodan je bil termin faznosti izvajanja OPPN,
- v 5. členu je dodan časovni pogoj izvajanja OPPN,
- v 7. in 20. členu (posegi izven območja urejanja) je bila dodana alineja za ureditev cestnega priključka pri načrtovanem stanovanjsko-poslovnem objektu ob regionalni cesti, v povezavi z načrtovano cesto z DPN,
- v 8. členu (ureditvene enote in podenote) so bile dodane tri podenote (UE C4-a-cesta, UE C4-b-vzdolžna parkirišča na vzhodni strani in UE C4-c-vzdolžna parkirišča na zahodni strani), kot sprejetja stališč do pripomb,
- v 10. členu (vrste gradenj in objektov) je dodana možnost gradnje igriščne ograje, kot posledica sprejetja stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve,
- v 11. členu (vrste dejavnosti) je dodana možnost trgovske dejavnosti v območju urejanja, na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve,
- v 12. členu je na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, v delu člena, kjer so opredeljena odstopanja (UE A1), dopuščena možnost združevanja dvo in tristanovanjskih objektov v en objekt,
- v 12. členu je na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, v UE B dodana možnost postavitve zunanjega fitnesa,
- v 13. členu (nazahtevni in enostavni objekti) je v UE A1 dodana obveza, da v primeru gradnje enostavnega oz. nezahtevnega objekta, je ta dovoljena ob pogoju, da idejno zasnovo potrdi avtor projektne dokumentacije za sosesko,
- v 16. členu (parcelacija in gradbene parcele) je dodan pogoj faznosti izvedbe parcelacije,
- 42. člen (faznost izvedbe prostorske ureditve) je v celoti nadomeščen z besedilom, ki pogojuje izvedbo parcelacije za gradnjo objektov s predhodno sanacijo in izvedbo infrastrukture v območju urejanja in javnih ter zelenih površin,
- v 43. členu (velikost dopustnih odstopanj) je dodana alineja, da je dovoljeno odstopanje od zakoličbenih točk v mejnem pasu z DPN zaradi geodetske uskladitve, ter prilagoditev na novo vsebino 42. člena odloka,
- v 45. členu je dodana obveznost sklenitve pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij za dokončanje komunalne opreme.

7. VPLIV NA PRORAČUN

Priprava in sprejem OPPN ne bremeni proračunske postavke, saj ga v celoti financira Deželna banka Slovenije d.d.

Pripravila:

mag. Lidija Plut
podsekretarka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

faza: USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom in 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 in 14/15 – ZUUJFO) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na redni seji dne sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu

Mrvarjev hrib

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Mrvarjev hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen

(priloge OPPN)

- (1) Priloge OPPN so:
 1. Izvleček iz OPN
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage
 4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 7. Povzetek za javnost
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen

(pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

(2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

(4) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nove stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

(5) Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Progovni pas pa je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju.

(6) Stanovanjska stavba (v sklopu objekta je dopustna ureditev spremljajočih dejavnosti, skladno z določili 11. člena):

- samostojna stanovanjska stavba je stavba, v kateri se nahaja eno ali dve stanovanji;
- dvostanovanjska stavba (v nadaljnjem besedilu: dvojček) je sestavljena iz dveh enostanovanjskih stavb, ki se z eno steno stikata na parcelni meji tako, da tvorita na ločenih parcelah eno stavbno telo z dvema ločenima vhodoma;
- tristanovanjska stavba (v nadaljnjem besedilu: trojček) je sestavljena iz treh enostanovanjskih stavb, ki se z eno steno stikajo na parcelni meji tako, da tvorijo na ločenih parcelah eno stavbno telo s tremi ločenimi vhodi;
- večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

(7) Oblika strehe:

- dvokapna streha je streha z naklonom 35-40°, ki jo sestavljata dve strešini enakega naklona s potekom slemena vzdolž daljše stranice stavbe;
- enokapna streha je streha z eno strešino naklona do maks. 10°, orientacijo najvišje kote slemena proti višje ležečemu terenu in potekom slemena vzdolž daljše stranice stavbe;
- ravna streha je streha brez ali z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna, pri večstanovanjski stavbi pa izjemoma tudi kot pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani) ali v kombinaciji obeh.

(8) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino - tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom pri dokončani stavbi in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo sekundarni deli (balkoni, napušči, zunanja stopnišča, klančine ipd.), upošteva pa se tudi tlorisna projekcija nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe (vključno z nadstreški) na gradbeni parceli.

(9) Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

(10) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

(11) Faznost je časovna enota izvajanja OPPN.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

(2) Gradnja novih stavb je predvidena južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto. Vpeta je v več zazidalnih otokov z raznoliko tipologijo stanovanjske gradnje.

(3) Pasove pozidave prekinjajo pasovi javnih in zelenih površin, tudi z namestitvijo igral ter ureditvijo igrišča za namen prostočasnih aktivnosti ter z večnamenskimi potmi.

(4) Zgradi se vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja. Gradnja infrastrukture je časovno pogojena in ima za posledico izvajanje OPPN, določeno v 42. členu tega odloka.

(5) Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage prostora Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2017/07, julij 2017 in dopolnitev oktober 2017), v katerih so bile v variantah preverjene možne zasnove pozidave.

6. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje predvidenega OPPN, je del enote urejanja prostora EUP NM/23-OPPN-b, ki se nahaja na jugozahodnem robu Novega mesta v bližini soseske Regrške Košenice in naselja Škrjanče pri Novem mestu. Vpeto je v območje med železniško progo na vzhodni strani, regionalno cesto na severni strani ter kmetijske površine na zahodni in na južni strani.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel:

- 1112/3, 1161/2, 1160/2, 1155/3, 1155/4, 2110/5, 1161/3, 1161/4, 1156/7, 1156/6, 2110/4, 1156/5, 1149/19, 1149/20, 2110/3, 1149/18, 1149/21, 1149/29, 1149/28, 1149/17, 1149/16, 1149/15, 1149/22, 1149/23, 1149/26, 1149/27, 1149/25, 1156/4, 2110/3, 1149/12, 1149/13, 1149/24, 2065/6, 1114/3, 1114/5, 1114/4, 2065/5, 2065/4, 1112/7, 1112/6, 1112/5, 1112/8, 1112/9, 1112/10, 1112/11, 1112/12, 1112/13, 1112/14, 1112/15, 1112/4 (vse k.o. 1493 – Veliki Podljuben);
- 1010/3, 1010/4 (obe k.o. 1485 – Gotna vas).

7. člen

(posegi izven območja urejanja)

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter zaradi oblikovanja posameznih gradbenih parcel predvidenih stanovanjskih stavb (na podlagi gradbenega dovoljenja iz 12. člena odloka), bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- za ureditev (začasnega, do ureditve končne postaje) stojnega mesta za mestni avtobus na vozišču v podaljšku zbirne ceste C1 do vzhodnega priključka z regionalno cesto (že v območju, kjer velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN), in sicer na zemljišču s parc. št. 1155/4, k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za povezavo z obstoječo kanalizacijo padavinskih voda, in sicer na zemljišču s parc. št. 1160/2, k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za izvedbo navezave na obstoječe komunikacijsko omrežje v Vorančevi ulici na zemljišču s parc. št. 1007/1, k.o. Gotna vas – trasa bo prečkala območje DPN, podrobneje pa se določi v projektni dokumentaciji;
- za ureditev obstoječega zahodnega priključka z navezavo na obstoječ pločnik ob regionalni cesti (1. faza) ter na predviden pločnik in kolesarsko stezo po DPN (končna faza) po zemljišču s parc. št. 1160/1 in 1160/2, obe k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za geodetsko ureditev meje z DPN in posledično gradbenih parcel na lokacijah B12, C1, C2, C3, D1-a, D1b, D2-a, D2-b, D2-c, D3-a, D3-b, D3-c, D4-a, D4-b, D4-c, D5-a, D5-b, D5-c, F1 in F4 (razvidne iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*), kjer je bilo predhodno že pridobljeno gradbeno dovoljenje, in sicer na zemljiščih s parc. št. 1155/3, 1155/4, 1156/7, 2110/5, vse k.o. 1493 – Veliki Podljuben ter parc. št. 1009/3, 1010/3, 1010/4, vse k.o. 1485 – Gotna vas.

(2) Predvideni posegi izven območja urejanja bodo razvidni iz grafičnega načrta 11. *Prikaz vplivov in povezav na sosednja območja*.

8. člen

(ureditvene enote in podenote)

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote in podenote (v nadaljnjem besedilu: UE):

- UE A - območje stanovanj:
 - UE A1 - samostojne stanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe – dvojček in trojček;
 - UE A2 - večstanovanjska stavba;
- UE B - območje javnih in zelenih površin:
 - UE B1 – pot, igrala in igrišče;
 - UE B2 – park;
 - UE B3 – trg;
 - UE B4 – zelene površine pri stanovanjskih stavbah;
- UE C - območje prometne infrastrukture:
 - UE C1 – zbirna cesta C1;
 - UE C2, UE C3, UE C4 (UE C4-a - cesta, UE C4-b - vzdolžna parkirišča na vzhodni strani, UE C4-c - vzdolžna parkirišča na zahodni strani), UE C5, UE C6 – interne ceste.

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

9. člen

(1) Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do soslednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

(4) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen

(vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Stanovanjske stavbe:
 - 1110 - Enostanovanjske stavbe
 - 1121 - Dvostanovanjske stavbe
 - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe
- Nestanovanjske stavbe:
 - 12420 - Garažne stavbe (velja za pokrito parkirišče, kolesarnico ipd. v UE A2)
 - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 2411 - Športna igrišča (velja za igrišča za športe na prostem v UE B1)
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine v UE B)
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m pri eventualni gradnji klančine za dovoz do parkirne etaže ter pri ureditvi zunanjih parkirnih površin na stiku z višje ležečim terenom v UE A2;
- postavitve manj zahtevne igriščne ograje v UE B1;
- oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

11. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi dejavnostmi (storitvenimi, poslovnimi, trgovskimi). V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

UE A

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil)
- TRGOVINA (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno

- in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
 - ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
 - DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
 - DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

(2) Stanovanjske stavbe so v prvi vrsti namenjene stanovanjski rabi. Spremljajoče dejavnosti pa so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in so v skladu z določili tega odloka.

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti, pri večstanovanjski stavbi pa tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb. Pri slednji se čim več parkirnih mest zagotavlja v sklopu kletne in / ali pritlične etaže.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(1) Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot samostojne stanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe – dvojček / trojček in kot večstanovanjska stavba, kjer je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

UE A1

- (2) Gradnja stanovanjskih stavb (z nadstreški) se dovoli na podlagi:
- Projektne dokumentacije PGD št. 615241 za naselje Urbanje v Novem mestu – Načrt arhitekture št. 161-07 (projektant: Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana, julij 2007)
 - Gradbenega dovoljenja št. 351-852/2007-11 z dne 10.10.2007 za gradnjo manj zahtevnih stanovanjskih objektov – 43 enostanovanjskih objektov tipa A, B, C ter 14 dvo in trostanovanjskih objektov tipa D – v nadaljnjem besedilu: projektna dokumentacija za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.
- (3) Ohranjajo se obstoječe stanovanjske stavbe ter nezahtevni in enostavni objekti, ki so legalno zgrajeni, in sicer v sedanjih gabaritih in naklonih streh. Obstoječi nezahtevni in enostavni objekti se urejajo v skladu z določili tega odloka.

(4) Dovoljena je povečava do največjih dovoljenih gabaritov / površin, skladno s pogoji za gradnjo novih stanovanjskih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov. Vsi oblikovni elementi novega in obstoječega dela objekta morajo biti medsebojno usklajeni.

(5) ZASNOVA STANOVANJSKIH STAVB:

- Zasnova stanovanjskih objektov:
Dopustna je gradnja pritličnih in enonadstropnih stanovanjskih enot ter montažni sistem lesene gradnje, ki omogoča sistemsko zasnovo objekta, prilagojeno optimalnim pogojem lokacije ter individualnim željam lastnikov-stanovalcev. Vsak objekt ima pet osnovnih elementov, ki jih je mogoče prilagajati glede na lokacijo ter želje po velikosti objektov in notranji organizaciji:
 1. Sončna terasa je temeljna plošča objekta, lega je določena glede na optimalne pogoje, ki izhajajo iz lokacije objekta, je pritlična terasa objekta, v dveh soseskah tudi določi velikost zasebnega zemljišča, glede na pozicijo objekta je pod sončno teraso garaža in shramba objekta.
 2. Zimski vrt je dvoetažni prehodni prostor, obrnjen proti JV, J, JZ, nanj so vezani vsi bivalni prostori objekta.
 3. Razgledovalnica je terasa v prvem nadstropju umeščena tako, da so od tu omogočeni najbolj privlačni pogledi na okolico.

4. Solarna streha pokriva južni del objekta in je osnovni energijski element.
 5. Nosilni okvirji z moduli bivalnih ambientov so osnovna konstrukcija objektov, ki dajo objektom poseben, razpoznaven značaj, moduli nosilnih sten in plošč omogočajo variabilnost objektov in prilagajanje glede na potrebe posameznikov.
- Strehe:
Strehe objektov so kombinacija dvokapnic naklona do 10° in ravnih streh. Predvidene so pločevinaste strehe. Na strehah so predvideni sončni kolektorji. Oblikovanje streh objektov, ki tvorijo zaključeno celoto znotraj ureditvene enote, se obravnava enotno.
 - Horizontalni gabariti:
Posamezna stanovanjska enota je sestavljena:
 - sončna terasa min. velikosti 14,40 x 18,00 m, max. velikosti 20,00 x 20,00 m,
 - na teraso so postavljeni objekti sestavljeni iz 3 do 4 modula dim. 3,60 x 7,20 m, moduli so lahko v zamikih,
 - maksimalna dolžina/širina objekta je 14,40 m.
 - Vertikalni gabariti:
 - stanovanjski objekti (do največ K + P + 1 – maksimalna višina 9,40 m).
 - Dovoljena odstopanja:
 - horizontalni in vertikalni gabariti +/-10%, če ne vplivajo na zasnovo območja urejanja in ne posegajo v rešitve prometne in komunalne infrastrukture,
 - zgostitev pozidave do 10% (povečanje števila stanovanjskih objektov ali površine bruto površin stanovanjskih objektov),
 - lega objekta in višinska postavitev, če ni v nasprotju z določili tega odloka;
 - Dozidave / dopolnilna gradnja:
 - dopustne le na podlagi potrjenih idejnih zasnov, ki so priloge tega OPPN, za gradbene parcele pod oznako A1, A5 in A6 ter razvidne tudi iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*;
 - dozidava na A1:
 - kletna garaža + pritlična terasa, na zahodni strani v velikosti približno 35 m²;
 - zunanje stopnišče na vzdolžni stranici na zahodni strani za dostop na višje ležečo teraso v skupni širini (stopnice + podporni zid) do največ 1,30 m;
 - podporna zidova višine do 1,40 m in z ograjo višine do 1,10 m nad tlemi na vzhodni strani, dolžine do največ 6 m;
 - dozidava na A5: pritlična, z ravno streho (lopa na vzhodni strani v velikost do največ 20 m², nadstrešek na zahodni strani v velikost do največ 16 m²);
 - dozidave na A6: pritlične, z ravnimi strehami, na zahodni in južni strani v skupni velikosti do največ 130 m² (vhod s hodnikom v velikosti približno 20 m², garaža v velikosti približno 34 m², nadstrešek za avto v velikosti približno 23 m², drvarnica v velikosti približno 18 m², nadstrešek nad teraso v velikosti približno 35 m²), pri tem se obstoječa nadstrešnica odstrani oziroma preoblikuje skladno z novimi posegi;
 - dopustne tudi za eventualne dodatne dozidave / dopolnilne gradnje na gradbenih parcelah pod oznako A1, A5 in A6 ter za dozidave / dopolnilne gradnje na preostalih gradbenih parcelah stanovanjskih stavb, vendar le na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega odstavka tega člena;
 - oblikovanje mora biti skladno z oblikovanjem stanovanjske stavbe.

UE A2

(6) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
 - v osnovi pravokotna stavba z zazidano površino do največ 550 m² in širine vsaj 10,0 m;
 - možnost povečanja pritlične / kletne etaže v podzemnem delu za namen ureditve parkirnih površin tudi do meje parcele;

- Vertikalni gabariti:
 - etažnost do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji) + M (mansarda) s kolenčnim zidom višine do največ 1,20 m - v primeru izvedbe dvokapne strehe;
 - etažnost do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) - v primeru izvedbe ravne ali enokapne strehe;
 - najvišja kota stavbe se oblikuje na višinski koti 213 m nadmorske višine s toleranco etažnosti (vendar le za največ eno etažo) do kote pritličij stanovanjskih stavb (skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem) v prvi liniji tik nad njo, ki pa je ne sme preseči;

Volumen stavbe:

- zunanji volumen stavbe je lahko sestavljen iz več volumnov, ki se sestavljajo v horizontalnih in vertikalnih smereh tako, da se doseže usklajeno oblikovanje celotnega zunanjega volumna;
- dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov;
- pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
- odstopanja iz osnovnega volumna stavbe v horizontalni smeri so dopustna tudi pri urejanju parkirnih površin v pritlični / kletni etaži.
- Streha:
 - pravokotna stavba: dvokapna, enokapna in ravna streha;
 - vrsta kritine je odvisna od naklona strehe, s tem da material ne sme biti trajno bleščeč. Barva kritine se prilagaja splošni oziroma kakovostni podobi stanovanjske soseske;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna in sončne kolektorje;
 - pri gradnji balkonov in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve;
- Fasada:
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
 - dopustna je gradnja balkonov in teras ter lož;
 - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo;
 - ob fasadi se lahko uredi zunanje stopnišče za dostop na višje ali nižje ležeči teren.

Sočasno z gradnjo nove večstanovanjske stavbe je predvidena oziroma možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine z nadkritjem (kot nadstrešek) za dvosmerni promet v klet. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le na vzhodni strani, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se mora klančina maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

(7) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje:
 - usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe;
 - izvede se lahko tudi kot delno vkopana in z nasutjem na strešni plošči (pohodna zelena streha zavarovana pred padci v globino (npr. z namestitvijo ograje).

UE B

(8) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(9) Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili v 13. člena tega odloka.

(10) Dopustna je ureditev tlakovanih ali z naravnimi materiali utrjenih večnamenskih poti (za

pešce, kolesarje), namestitve urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ter manjšega igrišča za različne igre z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov, zunanega fitnesa ipd. Otroško igrišče se zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi, prav tako pa se zaradi varnosti ogradi tudi igrišče za različne igre z žogo. Ob slednjem se lahko višje ležeči teren oblikuje tudi kot odprta zatravljena tribuna.

(11) UE B1 se nameni javni rabi z namenom zagotavljanja ureditev javnih zelenih površin soseske, zato se zagotovi:

- otroško igrišče v površini vsaj 400 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m²;
- igrišče za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina za potrebe večjih otrok in mladostnikov) v velikosti, ki predstavlja najmanj površino polovice košarkarskega igrišča po normativih);
- parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

(12) Za ureditev v UE B1 se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljišč.

(13) UE B2 predstavlja javno ali zasebno zeleno površino v »pentlji« ceste C2, kjer je predvidena hortikultura (parkovna) ureditev z možnostjo ureditve manjšega parkirišča do 8 PM, ki sosednjim stanovanjskim stavbam zagotavlja do največ eno dodatno parkirno mesto.

(14) UE B3 predstavlja javno (zeleno) površino v križišču ceste C1 in C4, ki se uredi v min. površini 100 m², preostali del pa se lahko priključi k sosednji gradbeni parceli v UE A1. Predvidena je ureditev manjšega tlakovanega trga v kombinaciji z zazelenitvijo.

(15) UE B4 predstavlja zasebne zelene površine severno in južno od poti v UE B1, ki so del gradbenih parcel stanovanjskih stavb v UE A1 na katere mejijo, in ki se lahko le zazelenijo, medtem ko gradnja stavb v tem območju ni dovoljena.

UE C

(16) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 19. in 20. členu odloka.

13. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

(2) UE A1

- nezahtevni objekti: majhna stavba (velja le za nadstrešek v sklopu dozidav / dopolnilne gradnje ter na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega oziroma petega odstavka 12. člena), podporni zid (le izjemoma v primeru strmega terena, ko ni možno drugačno zavarovanje brežine);
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja le za nadstrešek v sklopu dozidav / dopolnilne gradnje ter na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega oziroma petega odstavka 12. člena), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja (le v primeru, ko jo je nujno potrebno namestiti zaradi zagotovitve varnosti), rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(3) UE A2

- nezahtevni objekti: majhna stavba (nadstrešek), ograja, podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešek), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja, podporni zid, rezervoar,

priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(4) UE B

- nezahtevni objekti: ograja (velja le za igriščno ograjo), podporni zid (dovoljen le pri igrišču in v primeru strmega terena, ko ni možno drugačno zavarovanje brežine), samostojno parkirišče (možno le v B2);
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi (npr. grajeno igralo na otroškem igrišču, brez stavb), ograja (velja le za igriščno ograjo, ograjo okrog območja igral in v sklopu poti pri klančini in stopnicah oziroma v primeru, ko jo je nujno potrebno namestiti zaradi zagotovitve varnosti (npr. na podporni zid)), podporni zid (dovoljen le pri igrišču), priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, športno igrišče na prostem, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(5) UE C

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid (le pri parkirišču ob cesti C4);
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja (le okrog stojnega mesta za kontejnerje), podporni zid (le pri parkirišču ob cesti C4), priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(6) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja za nadstreške ter tudi za manj zahtevno nadstrešnico pri večstanovanjski stavbi): oblikovno prilagodijo / uskladijo s stanovanjsko stavbo na gradbeni parceli, ki ji pripadajo, v UE A1 pa tudi skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem;
- ograja in igriščna ograja: kovinska oziroma žičnata v sivi, rjavi ali zeleni barvi;
- podporni zid: vidna površina se reliefno obdela / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter o merilih za postavitve in obliko objektov za oglaševanje, vključno z omejitvami v varovalnih pasovih cest.

(7) Postavitve certificiranih kontejnerjev oz. kontejnerske zloženke je dovoljena le v času gradnje, in sicer le v pritlični izvedbi ter za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(8) Možna je postavitve certificiranih šotorov, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

(9) Ostali prostorsko izvedbeni pogoji glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

14. člen (glavni dostopi)

UE A

(1) Glavni dostop do območja UE A1 je možen preko vzhodnega priključka z regionalno cesto, od katerega se dostop naprej vrši po zbirni cesti C1 ter po internih cestah C2 do C6 vse do dvorišč posameznih stanovanjskih stavb.

(2) Dostop do območja UE A2 je možen preko zahodnega priključka z regionalno cesto.

(3) Možen je tudi peš in kolesarski dostop.

UE B

(4) Dostop do javnih in zelenih površin je možen preko javnega prometnega omrežja. Do UE B1 se dostopa tudi preko UE A2 oziroma s severne strani, do UE B4 pa predvsem preko UE A1 in UE B1.

(5) V sklopu teh površin se uredijo tudi tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene površine, ki se navezujejo na ureditve v UE C.

UE C

(6) Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja državno omrežje (regionalna cesta in predviden DPN), s katerega je danes možen dostop preko dveh križišč do območja urejanja, znotraj katerega pa se nahajajo še nekategorizirana zbirna cesta C1 s priključnimi internimi cestami C2 do C6.

(7) Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se uredijo površine za pešce in kolesarje. Višinske razlike se lahko premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

(8) Zbirna cesta C1 se v svojem podaljšku v vzhodno križišče z regionalno cesto naveže na prometno omrežje predvideno z DPN.

(9) Cesta C4 se na koncu obračališča v podaljšku navezuje na cesto predvideno z DPN.

(10) V območju prometnih površin cest je predvideno urejanje površin za pešce in kolesarje z dostopi na tovrstne površine v UE B.

15. člen

(javne površine in javna infrastruktura)

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*, obsegajo pa območja UE B1 (zelene površine z igrali, igriščem in potmi) in UE B3 (trg) ter UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestami C1 do C6 s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo ter ekološkimi otoki.

(2) UE B2 se lahko preoblikuje v javno zeleno površino (park).

(3) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se do izdelave Kataloga urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM uporabljajo določila OPN.

(4) Javno infrastrukturo predstavljajo tudi glavni infrastrukturni vodi, ki so že izvedeni ali jih je potrebno še dograditi, in sicer cestna razsvetljava ter vodovod in kanalizacija brez hišnih priključkov.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

16. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je razviden iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 43. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

(3) Parcelacija gradbenih parcel v UE A1 in A2 ni dopustna pred izvedbo prve faze, skladno z 42. členom tega odloka.

17. člen

(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

(1) Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe.

(2) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje / v sklopu objekta) in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitve. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

(3) Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (enostanovanjske stavbe – 2 PM / stanovanje, dvostanovanjske stavbe – 1,5 PM / stanovanje, tri in večstanovanjske stavbe - 1,5 PM / stanovanje ter dodatno še 10 % na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM se ozelenijo z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirišča (kot npr. drevored) ter skladno z OPN, kar ne velja za predvidena oz. za še nerealizirana parkirna mesta vzdolž ceste C4 v UE C4-c, saj mejijo na (zazelenjene) vrtove.

(4) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, podporni zidovi in ograje so dopustni le izjemoma, skladno z določili tega odloka. Prikaz brežin v grafičnem delu je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, ograje in podporni zidovi pa najmanj 0,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele. To določilo ne velja za nadstreške, ki so bili predvideni v sklopu projektna dokumentacije za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(6) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do stanovanjske stavbe.

(7) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

UE A1

(8) Poleg samostojnih stanovanjskih stavb je dovoljena gradnja stanovanjskih stavb – dvojček in trojček v zamaknjenem nizu, z nadstreški ter skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(9) Stanovanjske stavbe - dvojček in trojček se zaradi združevanja v nize gradijo z eno stranico na stiku gradbenih parcel.

(10) Pri stanovanjskih stavbah – dvojček in trojček se vzdolž ceste C4, znotraj UE C4-b in UE C4, uredijo obojestranska vzdolžna parkirna mesta. Namenjena so parkiranju stanovalcev iz stanovanjskih stavb na parcelah pod oznakami D1 do D5.

UE A2

(11) Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vseh v stavbo, klančine z nadkritjem za dostop do podzemnih garaž ter skupne nadstrešnice nad zunanjimi parkirnimi mesti.

Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 5 m.

(12) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

(13) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju parkirnih mest na vsako deseto stanovanje zagotovi eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(14) Zagotovi se tudi PM za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila se na zunanjih površinah uredijo s stojali za kolesa (z možnostjo postavitve nadstreška zaradi zaščite koles pred vremenskimi vplivi), na notranjih pa v kolesarnici.

(15) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin.

(16) Okolica se zazeleni, južno od večstanovanjske stavbe pa se v sklopu gradbene parcele lahko uredijo tudi vrtovi za pristočasne dejavnosti stanovalcev.

UE B1

(17) Pri oblikovanju platoja za igrišče je dovoljena gradnja podpornega zidu v kombinaciji z brežinami in na katerega se zaradi varnosti namesti igriščna ograja. Zaradi varnosti in vzdrževanja čistoče se lahko ogradi tudi območje igral ter zunanega fitnessa.

(18) Strm teren se lahko uredi v obliki teras, delno (pri igrišču) tudi v obliki zazelenjenih tribun, preostale površine pa se zazelenijo.

3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

18. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

(1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah, in sicer kot prva faza, skladno z določili 42. člena tega odloka. Pri tem se upošteva:

- Projektna dokumentacija PGD / PZI Komunalna infrastruktura v območju OLN Mrvarjev hrib št. P-4/2007 (projektant: KAB d.o.o., Novo mesto, avgust 2007) in
- Gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (prometno, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) – v nadaljnjem besedilu: projektna dokumentacija za infrastrukturo z gradbenim dovoljenjem.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem OPPN predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

(4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali predstaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.

(6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

(8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

3.1 Prometna infrastruktura

19. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje urejanja se nahaja južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto (varovalni pas 15 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta; v

nadaljnem besedilu: regionalna cesta) oziroma meji na ureditveno območje, kjer velja DPN. Na regionalni cesti sta urejeni dveh križišč v km 19,533 desno in v km 19,690 desno za dostop do nove soseske, in sicer vzhodni priključek s podaljškom zbirne ceste C1 proti severu ter zahodni priključek, ki predstavlja dovoz do lokacije predvidene večstanovanjske stavbe. Zbirna cesta C1 in preostale dovozne interne ceste C2 do C6 na območju urejanja še niso kategorizirane.

(2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

(3) Pri gradnji novih cest, križišč ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah cestnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Predvidene ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

(4) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

(5) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah.

(6) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Morebitne zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil regionalne ceste ter ne smejo ogrozati varnosti v cestnem prometu.

(7) Večja parkirna in manipulativna površina se opreми z lovilec olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje. Pot za pešce in kolesarje se ureja z urbano opremo (klopi, koši, svetilke), za premostitev višinskih razlik pa tudi v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

(8) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

(9) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še veljavne tehnične in ostale predpise s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu.

(10) Za izvajanje del v območju regionalne ceste in občinskih cest se pridobi soglasje/mnenje upravljavcev.

20. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

UE C

(1) Za celovito ureditev soseske je predvidena dograditev obstoječega prometnega omrežja, in sicer:

- zgradita se dve slepi ulici (cesti C5 in C6), v severnem delu območja urejanja z navezavo na zbirno cesto C1, v širini 2 x 2,5 m z bankinama v skupni širini 1 m ter brez pločnika,) skladno s projektno dokumentacijo za infrastrukturo z gradbenim dovoljenjem;
- pot za pešce in kolesarje v širini do največ 3 m ter s potekom v smeri vzhod - zahod, na odseku med zbirno cesto C1 in lokacijo igrišča in igral v B1, ter v povezavi s potjo, ki poteka v smeri sever – jug do ceste C3 in potjo, ki poteka proti severu do hodnika za pešce na zahodnem priključku z regionalno cesto;
- ureditev postajališča za mestni avtobus na vozišču zbirne ceste (severno, izven območja urejanja), in sicer kot začasna rešitev do kasnejše morebitne realizacije avtobusnega postajališča oziroma obračališča v sklopu parkirne površine (po DPN) ob vzhodnem priključku z regionalno cesto. Pri tem se lahko cesta C6 podaljša oziroma naveže na zahodni priključek z regionalno cesto, in sicer za namen (začasne rabe, do ureditve končnega postajališča) rešitve pri zagotavljanju krožnega prometa za mestni / šolski avtobus.

- ureditev postajališča za šolski avtobus v pentlji na vozišču interne ceste C2;
 - ureditev (dodatnih) parkirnih mest ob cesti C4 v UE C4-b in UE C4-c, dimenzij 2 x 6 m z varnostno širino 0,5 m;
 - ureditev obstoječega zahodnega priključka tako, da se ustrezno naveže na regionalno cesto in enostranski pločnik ob njej (1. faza prometnega urejanja), kasneje (v končni fazi prometnega urejanja) pa se z realizacijo prometnih in ostalih ureditev naveže na prestavljeno traso te ceste. Pri tem je potrebno zagotoviti prometno preglednost.
- (2) Upošteva se varovalni progovni pas regionalne železniške proge Metlika - Novo mesto.

3.2 Energetska infrastruktura

21. člen (električno omrežje)

(1) Za napajanje območja urejanja se dogradi obstoječe električno omrežje, in sicer z nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodi v elektrokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) od TP Mrvarjev hrib (izven območja urejanja) do posameznih odjemnih mest. Ta naj bodo v prostostojećih omaricah in locirane na vedno dostopnih mestih. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

(2) Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij na ustrezni medsebojni razdalji. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi PVC cevmi.

(3) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

(4) Upošteva se tudi omejitve v varovalnem pasu (15 m, merjeno od osi skrajnih vodov) distribucijskega visokonapetostnega daljnovoda 2 x 110 kV Hudo – Gotna vas.

22. člen (razsvetljava cestnih in javnih površin)

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami v koridorjih obeh predvidenih cest ter poti, pa tudi na trgu. Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena na obstoječe omrežje na območju urejanja.

(2) Osvetljenost mora biti predvidena v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč predpise, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja in privzete evropske standarde.

23. člen (plinovodno omrežje)

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov.

24. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje.

(2) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

(2) Omrežje se gradi iz cevi ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v cestah oziroma v drugih povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Prikluček do objekta se zaključi z omarico ali prebojem zidu v objekt. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se upošteva ustrezen kot križanja ter vzporedni horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upoštevajo se predpisi o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

3.4 Okoljska infrastruktura

26. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Obstoječe vodovodno omrežje, ki se oskrbuje z javnim vodovodnim omrežjem, kateremu tlačno črto zagotavlja VH Marof, na koti 219 m n. v., se dogradi. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

(2) Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele, čim bližje glavni trasi cevovoda.

(3) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

27. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje na območju urejanja, ki je zgrajeno iz kanalizacije za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo, se dogradi.

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Odpadne komunalne vode

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

(5) V primeru, da javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, je možno odpadne komunalne vode speljati v malo čistilno napravo ali neprepustno greznico na praznjenje. Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja pa se izvede priklop na le-tega.

Odpadne padavinske vode

(6) Izpust čistih padavinskih voda je predviden s ponikanjem. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

(7) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj.

(8) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje, ob upoštevanju predpisov s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

28. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščen organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovo stavbe ali nadkrije z nadstreškom.

(6) V sklopu javnih (zelenih) površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

30. člen (splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti

povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

31. člen

(varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(3) Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se integrira v zasnovo stavbe tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

32. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju občinskega predpisa glede kakovosti zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo preprečevati:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

33. člen

(varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) je na območju urejanja v pretežni meri že izvedeno, delno pa še predvideno (po projektni dokumentaciji z izdanim gradbenim dovoljenjem), in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Čiste padavinske vode s streh se lahko odvaža v kapnice (npr. za sanitarno vodo, za zalivanje vrtov), sicer pa ponika.

(4) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko zgradi drenažni sistem z navezavo na kanalizacijsko omrežje.

(5) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

34. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

35. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

36. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi varnosti) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

(3) Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranjati obstoječo kvalitetno zasaditev.

(4) Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

37. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine ter da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame). Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

(3) Začasne deponije se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode. Imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati strug ali poplavnih prostorov vodotokov. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

38. člen

(ohranjanje narave)

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje ni poplavno, ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja delno označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Gradnja mora biti načrtovana v skladu v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, ki določa erozijska območja ter omejuje oziroma prepoveduje posege na teh območjih. Odvod padavinskih, očiščenih komunalnih odpadnih, drenažnih in zalednih voda mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih zemljiščih in, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.

(2) V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se po potrebi izdela elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

40. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

41. člen

(varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva tudi določbe predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom.

7. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

(1) Prva faza: v prvi fazi je dopustna sanacija že izvedene infrastrukture in gradnja manjkajoče infrastrukture, izvedba parcelacije za potrebe gradnje in evidentiranja infrastrukture v zemljiškem katastru ter izvedba ureditev javnih in zelenih površin v UE B1, B2 in UE B3.

(2) Druga faza: druga faza je dopustna šele po izvedbi prve faze, t.j. po pridobitvi uporabnega dovoljenja za infrastrukturo in prenosu infrastrukture pristojnim upravljavcem. V drugi fazi je dopustna izvedba parcelacije za gradnjo stanovanjskih objektov in gradnja objektov. Znotraj druge faze je dopustno izvajanje gradenj in parcelacije po posameznih funkcionalno zaključenih celotah.

8. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

43. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 17. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot znotraj druge faze;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- odstopanja od zakoličbenih točk v mejnem pasu z DPN zaradi geodetske uskladitve, ki so razvidne tudi iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*;
- dodatna parcelacija
zaradi določitve lastništva znotraj UE B2;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike večstanovanjske stavbe;
 - od etažnosti, ki dopušča izvedbo večstanovanjske stavbe z manj nadstropji, izvedbo stavbe brez kleti ter izvedbo stavbe z dodatno etažo, ob pogoju, da ne presega kote pritličij stanovanjskih stavb, ki so locirane v prvi liniji tik nad njo;
 - pri izvedbi pritlične etaže, ki ima lahko zaradi prilagajanja obstoječemu terenu delno ali v celoti zasuto »fasadno« ploskev na strani višje ležečega terena;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično parcelnih mej ob pogoju, da so odstopanja potrebna zaradi spremenjenih rešitev za gradnjo infrastrukture;
 - odstopanja od prikazane sheme poteka cest ob zagotavljanju tehničnih elementov ter skladno s predpisi o projektiranju cest;
 - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti gradbenih parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer velja, da zaradi odstopanj v velikosti ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih (zlasti sosednjih) gradbenih parcel.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, 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.

(3) 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.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

44. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma faz gradnje dolžni v prvi fazi izvesti vso potrebno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, skladno z določili 42. člena odloka.

(2) Investitorji so dolžni urediti javne in zelene površine v UE B1 in UE B3 skladno z določili 42. člena odloka.

(3) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka in izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007, katero je bilo izdano za gradnjo vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega, telekomunikacijskega in CATV omrežja. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljavo javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, stojna površina zabojnikov za odpadke in javne zelene površine), je potrebno z investitorji skleniti pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij za dokončanje načrtovane komunalne opreme na podlagi »Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib, Uradni list RS, št. 67/06« in »Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju OLN Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 68/07). Za ostalo infrastrukturo (električno in plinovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij) se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(4) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

III. GRAFIČNI DEL OPPN
46. člen
(vsebina grafičnega dela)

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN	M 1: 5000
a) – namenska raba	
b) – infrastruktura	
2. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Ureditvena situacija	M 1: 750
6. Ureditvene enote	M 1: 750
7. Načrt parcelacije	M 1: 750
8. Prometna infrastruktura	M 1: 750
9. Komunalno - energetska infrastruktura	M 1: 750
10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 750
11. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2500

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

48. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju urejanja z OPPN prenehajo veljati določila Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06).

49. člen

(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

50. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok se objavi v Dolenjskem uradnem listu in začne veljati 8 dan po objavi. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka: 350-45/2016

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni l.r.



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: 350-45/2016-45 (612)
Datum: 9. 1. 2019

Na podlagi 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), ob upoštevanju določil 273. člena Zakona o urejanju prostora- ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16 in 21/17) je župan Mestne občine Novo mesto dne 9.1.2019 sprejel

SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib. 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 na dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib, št. 350-45/2016-45 (612) z dne 9.1.2019.

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
- v objavo na spletni strani Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.



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: 350-45/2016-45 (612)

Datum: 9. 1. 2019

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRVARJEV HRIB

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

iz javne razgrnitve

dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib

Javna razgrnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (v nadaljevanju: OPPN) je potekala od 29. junija do vključno 31. julija 2018 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 18. julija 2018 v sejni dvorani Občinskega sveta 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 50. člena ZPNačrt 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 in prostor ter Odbora za komunalo in promet za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta MONM,
3. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM,
4. pripombe, podane na javni obravnavi,
5. pripombe, prispele po pošti.

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 upoštevane.
- **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 Miran Hvalec

V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN za Mrvarjev hrib bi rad podal nekaj pripomb in predlogov, ki bi omogočili v najboljši meri kvalitetno življenje že tam živečih in novih krajanov. V naselju z družino že živimo dobra 4 leta in lahko rečem, da smo začutili in zaživel v utripu okolice, ki združuje ruralno in urbano okolje. Veseli me da so lastniki in mestna občina združili moči in pripravili zelo dober prostorski plan.

Skladno z izkušnjami pozitivnimi in negativnimi bi rad podal nekaj predlogov, kako v najboljši meri lokalno in širše izboljšati življenje v dobro vseh obstoječih in novih občanov.

Predloga se nanašata predvsem na območje javnih in zelenih površin in na območje prometne infrastrukture.

1.1.1.

Javne in zelene površine:

Območje Mrvarjev hrib se širše gledano nahaja v območju Novega mesta z veliko zelenimi in gozdnimi površinami. Zato je zelo pomembno, da ste v prostorskem planu upoštevali, da je ključno v maksimalni možni meri obdržati veliko zelenih površin.

a) Moj predlog se nanaša na območje zelene površine z oznako B1. Teren v območju pred ureditvijo in po ureditvi v prostorskem planu je zelo strm in po mojem mnenju neprimeren za postavitev igrišča za igre z žogo.

Razen tega je v neposredni bližini zelo prometna cesta. V neposredni bližini se predvideva postavitev večstanovanjske zgradbe, kjer se bo po predvidevanjih naselilo veliko mladih družin. Zato predlagam, da se območje uredi kot zelen park s funkcionalnimi igrali za male otroke. Območje proti cesti Škrjanče pa se zavaruje z ograjo in zelenimi terasami.

b) Če pogledamo širše območje se v neposredni bližini v Košenicah nahaja športni center Košenice. V okviru tega bi se lahko infrastruktura obeh naselij združila in tam uredilo športne površine za igre z žogo za obe naselji.

Območje prometne infrastrukture: Skladno s prejšnjim predlogom predlagam, da se poskuša najti ustrezno rešitev za navezavo ceste C4 s cesto do športnega centra Košenice. Že 4 leta živim na omenjenem območju in sem športno dejaven ter aktiven človek. Tako se vsako jutro s kolesom ali peš odpravim v službo na drug konec Novega mesta. Tudi otroci gredo peš ali s kolesom do OŠ Center. Odhod po regionalni cesti je prenevaren in tudi z novo ureditvijo v prihodnosti bo dokaj nevaren. Najvarnejši in najmanj prometni del poti je skozi Košenice do Krallove ulice in mimo Šmihelske vrtnarije v center mesta. Torej predlagam, da se cesta C4 kot območje za pešce in kolesarje poveže do športnega parka Košenice pod ali nad predvideno južno obvoznico.

a)

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Odlok OPPN ima v 12. členu že definirano oblikovanje javnih zelenih površin soseske, ki se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo in znotraj katerih se zagotovi:

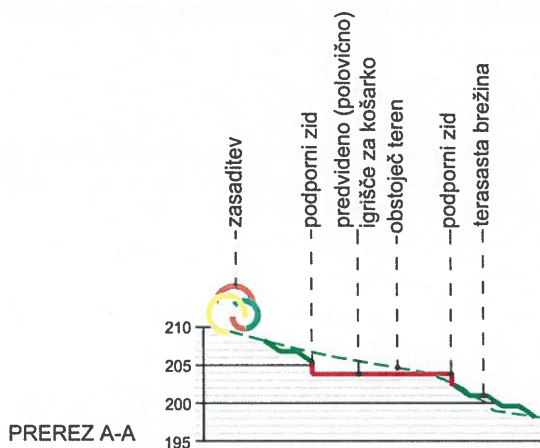
- »- otroško igrišče v površini vsaj 400 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m²;
- igrišče za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina za potrebe večjih otrok in mladostnikov) v velikosti, ki predstavlja najmanj površino polovice košarkarskega igrišča po normativih);
- parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

Poleg naštetega pa še ureditev tlakovanih ali z naravnimi materiali utrjenih večnamenskih poti (za pešce, kolesarje), namestitev urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.).

Otroško igrišče se zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi, prav tako pa se zaradi varnosti ogradi tudi igrišče za različne igre z žogo. Ob slednjem se lahko višje ležeči teren oblikuje tudi kot odprta zatravljena tribuna.

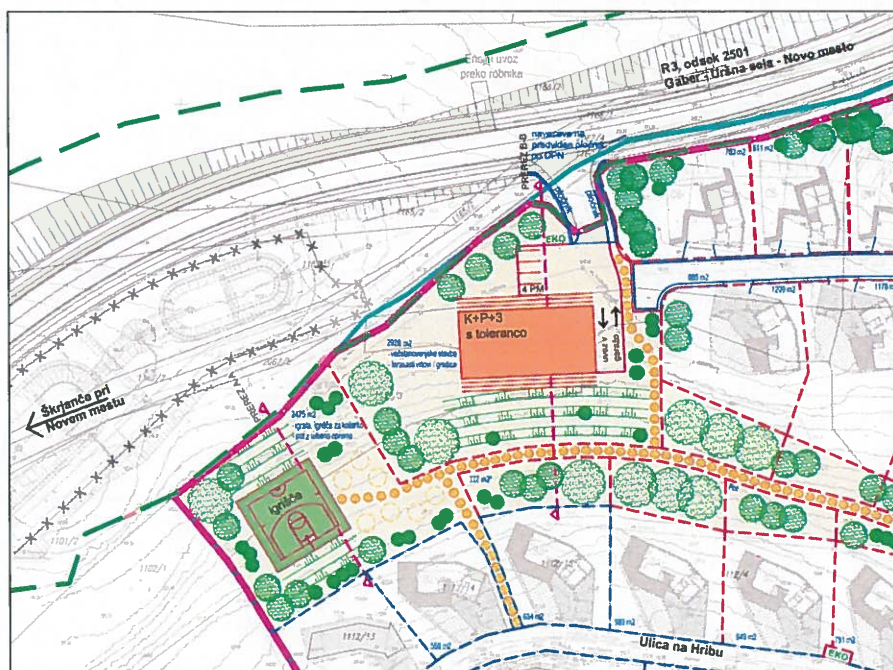
Za ureditev javnih zelenih površin v ureditveni podenoti B1 se izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljišč. »

Teren je na območju UE B1 na delu, kjer je predvideno igrišče, res strmejši, kar je razvidno tudi iz spodnjega prereza. Možno je preoblikovanje terena z ureditvijo terasastih brežin in pa ureditev platoja najmanj v velikosti polovičnega košarkarskega igrišča. Igrišče bo seveda potrebno ograditi, kar je že predvideno v OPPN.



- prikaz prereza čez plato igrišča v UE B1 -

Velja pa še poudariti, da regionalna cesta proti Škrjančam na odseku mimo predvidenega igrišča danes poteka bližje območju OPPN. Na podlagi določil Uredbe o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12; v nadaljevanju: DPN) pa je predvideno, da se cesta na tem odseku premakne proti severu, in sicer za vsaj 40 m od meje OPPN. V vmesnem prostoru pa se izvede zadrževalnik za padavinske vode, območje katerega se ogradi (okrog 15 m od meje OPPN), kar je razvidno (s križci) tudi iz spodaj priložene Ureditvene situacije.



- izsek iz Ureditvene situacije s prikazom novih prometnih ureditev po DLN -

b)

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pobudo podpiramo, saj je podana tudi v duhu celostne prometne strategije, zato si bomo ob pripravi projektne dokumentacije za zahodni del 3. razvojne osi (zahodna obvoznica) z Ministrstvom za infrastrukturo prizadevali uskladiti rešitve poteka paš povezave med stanovanjskima soseskama Regrške Košenice in Mrvarjev hrib, saj je območje pešpoti v območju DRN za 3. razvojno os. Za umestitev peš poti so že pričete aktivnosti, saj je v pripravi že izdelava idejne zasnove, ki pa bo podlaga za odkup zemljišč in izvedbo poti.

1.2 Darja Bobnar

Po pregledu predloga OPPN, za Mrvarjev Hrib nisem zasledila, da bi bil predmet spremembe obstoječega stanja tudi prometni priključek ceste iz naselja na regionalno cesto.

Jure Duh (MO NM) je namreč izdelal elaborat, ki določa, da je priključek na cesto nevaren, posledično tudi ne vozi šolski avtobus iz naselja in si moramo prevoze otrok v šolo/iz šole urejati sami.

Predlagam, da se pregleda, v kolikor že ni to upoštevano in se tudi ta priključek ustrezno uredi.

Stališče: Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN

Obrazložitev:

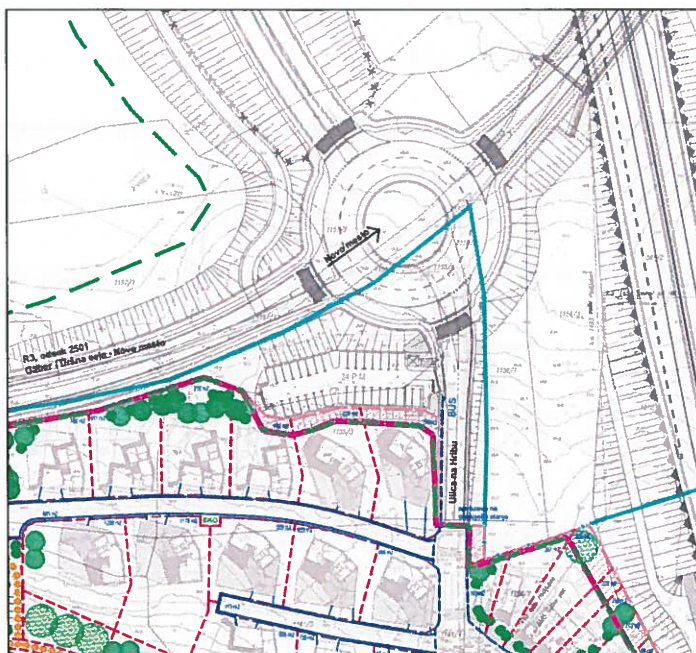
Omenjeno križišče je bilo del območja urejanja z Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06; v nadaljevanju OLN Mrvarjev hrib), danes pa se nahaja v območju DPN in v resnici ni več predmet urejanja s predmetnim OPPN. Tudi sicer je v sklopu DPN, kar je razvidno tudi iz spodnje grafike, predvideno, da se na mestu sedanjega priključka oblikuje drugačen tip križišča, in sicer krožno križišče, v sklopu katerega bodo predvidene tudi površine za pešce in kolesarje v povezavi s sosednjimi območji.

Predmetni priključek je izveden na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja v letu 2007 (*Gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) znotraj in zunaj OLN Mrvarjev hrib v Novem mestu ter ceste znotraj OLN Mrvarjev hrib; v nadaljevanju: gradbeno dovoljenje za infrastrukturo*), se pravi, da ima soglasje upravljavca prometnega omrežja in bi kot tak praviloma moral biti izveden v skladu z veljavnimi predpisi.

Bil pa je izveden tudi komisijski ogled in preizkus vključevanja merodajnega vozila (avtobusa dimenzij, ki ustreza vozilu za prevoz šoloobveznih otrok). Ugotovljeno je bilo (zapisnik MONM št. 371-3/2017 (704) z dne 14.8.2018), da je izvajanje avtobusnega prevoza šoloobveznih otrok z ulice Na hribu prometno varnostno problematično zaradi neustreznih prometno tehničnih dejavnikov in elementov infrastrukture ceste, ki se nanašajo na problem vključevanja in preglednosti. V zapisniku so bili predlagani ukrepi za izboljšanje stanja prometne varnosti v območju priključevanja in izvajanja prevoza z avtobusom, razvrščeni po stopnji pomembnosti, in sicer:

- omejitev hitrosti vožnje na R3-664/2501 na 60 km/h najmanj 100 m pred priključkom ulice Na hribu iz obeh smeri državne ceste. Uporabi se prometno signalizacijo s spremenljivo vsebino s pomočjo katere se omejitev hitrosti regulira glede na dejansko potrebo v času izvajanja prevozov zjutraj in po končanju pouka;
- ureditev, povečanje zavijalnega radija na priključku levo in desno;
- izvedba polne črte pred priključkom za prepoved prehitevanja vozil v vplivnem območju priključka;
- ureditev dostopov, prometne signalizacije in opreme avtobusnega postajališča na obračališču v ulici Na hribu.

Vse zgoraj navedene predlagane ureditve pa morajo biti pred realizacijo usklajene z Direkcijo RS za infrastrukturo, ki je upravljelec ceste.



- izsek iz Ureditvene situacije s prikazom novih prometnih ureditev iz DPN na uvozu v novo sosesko -

V OPPN imamo v sklopu prometnih ureditev v 20. členu že definirano, da se uredi postajališče za šolski avtobus v »pentlji« na vozišču interne ceste C2. Vse ostale predlagane ukrepe, ki jih navaja omenjeni zapisnik, pa bo MONM predstavila upravljavcu ceste z namenom, da se izboljša problematika vključevanja in preglednosti na območju in, da se bo posledično lahko tudi z območja Mrvarjev hrib zagotovilo varne šolske prevoze.

1.3 Avgust Vrščaj

1.3.1.

Pri večstanovanjski stavbi so predvideni vrtniki za stanovalce. Ker bodo lastniki potrebovali prostor za shranjevanje orodja, žara in ostalih pripomočkov predlagam, da se dovoli postavitve pomožnih lesenih objektov, ki pa bi jih moral postaviti že investitor bloka in se kasneje ne bi več spreminjali.

Predlagam naslednje:

- oblike objektov in okvirne razporeditve po zemljišču se določi pri projektu za blok;
- površina objektov 2x3 m in manjši nadstrešek pred vhodom;
- objekti so oblikovani tako, da se v največji možni meri prilagodijo okolici in sami večstanovanjski stavbi – npr. streha objekta;
- postavitve objektov naj bo taka, da ne bodo izstopali – npr. tik ob brežini terase, postavitve po 2 objekta skupaj.

Menim, da bi na tak način preprečili individualno in nekontrolirano postavljanje pomožnih objektov, ki bi jih morda kasneje postavljali lastniki vrtnikov.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Velikost načrtovane večstanovanjske stavbe je zadostna, da je v sklopu ureditve prostorov možno načrtovati kleti in shrambe, v katerih lahko stanovalci shranijo vrtno orodje in podobno. Pri urejanju gradbene parcele pa je potrebno poudariti tudi vidno izpostavljenost lokacije. V primeru dopustnosti gradnje pomožnih lesenih objektov, bi le-ti vizualno preč izstopali, poleg tega ne postavitve tovrstnih objektov ne bo oviralo vrtnarjenja na zgornje ležečih brežinah.

Na podlagi zgoraj navedenega je potrebno uskladiti določila 43. člena odloka, in sicer v delu, ki se nanaša na parcelacijo parkirnih mest in vrtičkov, znotraj gradbene parcele večstanovanjskega objekta.

1.3.2.

Predlagam, da se pri dvojčku in trojčkih omogoči združevanje enot, tako da npr. iz dvojčka nastane ena stavba, ali iz trojčka npr. 2 stavbi ali 1 stavba. Ker so predvidene hiše z majhno površino – enota 50 oz. 100 m², je po mojem mnenju smiselno dovoliti združevanje enot. Pri tem se zunanost ne spreminja.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V OPPN se kot toleranca omogoči možnost notranjega združevanja dveh ali treh stavb v eno v območju UE A1. Za vse tovrstne spremembe in posledice, ki izhajajo iz tega (npr. spremembe tlorisa, fasade ipd.) naj veljajo enaka pravila kot za dozidave v UE A1, in sicer, da so dopustne le na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije (Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana). Pri tem pa še vedno velja, da se pri stanovanjskih stavbah – dvojček in trojček vzdolž ceste C4, v sklopu UE C, lahko (skladno s potrebami po parkirnih mestih na podlagi določil OPN) uredi dodatna obcestna linija parkirnih mest, saj jih je trenutno premalo.

1.3.3.

Predlagam še, da se na parkiriščih predvidenih za dvojček in trojčke dovoli postavitve nadstrešnic za avtomobile. Sedaj te hiše nimajo predvidenih pokritih parkirnih mest. Cesta ob kateri so parkirna mesta je namenjena zgolj dostopu do teh hiš in ne bo prometna, zato nadstreški ne bodo ogrožali prometne varnosti, bodo pa omogočili udobnejše bivanje. Nadstreški bi morali biti oblikovno enaki ter arhitekturno ustrezno usklajeni s hišami.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Cesta C4 je načrtovana kot javna cesta, vključno z hodnikom za pešce in parkirišči ob njej. V 1. fazi je namenjena dostopu do predvidenih stanovanjskih hiš, v 2. fazi pa se z južne strani nanjo navezuje cesta, ki je predvidena po DPN, kar je razvidno tudi iz grafičnega dela OPPN Mrvarjev hrib.

Predlagani nadstreški bi bili tako umeščeni tik ob cesti C4 ter postavljeni vzdolž ceste, ki pa nima predvidenega ravnega koridorja, ampak v krivini. Konstrukcija (predvidoma konzolnih) nadstreškov, bi bila postavljena na rob pločnika. S postavitvijo nadstreškov se tako nekoliko zmanjša pot pešca, hkrati pa zmanjšuje vidljivost na cesti C4, saj je obstoječa javna razsvetljava locirana na nasprotni strani obstoječega pločnika vzdolž katerega bi bili nadstreški postavljeni. Postavitev nadstreškov tudi oblikovno ni najbolj smiselna, saj bi bili postavljeni v krivini, se pravi horizontalno zamaknjeni, pa tudi višinsko zamaknjeni, glede na to, da se potek ceste višinsko spremeni za okrog 1,7 m padca v smeri proti obračališču.

Na podlagi zgoraj navedenega je potrebno uskladiti določila 15. in 43. člena odloka.

1.3.4.

Zanima me ali bomo po sprejetju OPPN ja Mrvarjev hrib lahko brez težav parcelirali zemljišča na mejnem delu z DPN-jem. Gre za tista zemljišča, ki so v našem OPPN-ju, pa tudi zaradi nevpetega katastra v DPN-ju. Zakoličbene točke – mejniki so tudi na »območju DPN-ja. Ali se lahko že kaj prej poskusimo dogovoriti z državo glede tega?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

OPPN oziroma pridobljeno gradbeno dovoljenje (*Gradbeno dovoljenje št. 351-852/2007-11 z dne 10.10.2007 za gradnjo manj zahtevnih stanovanjskih objektov (43) – enostanovanjski*

objekti tipa A, B, C ter dvo in trostanovanjski objekti tipa D (varovani objekti – 14 stanovanj; v nadaljevanju: gradbeno dovoljenje za stanovanjske stavbe) je podlaga za parcelacijo. Investitorju predlagamo, da v izogib kasnejšim morebitnim težavam okrog parcelacije oz. določevanja mej gradbenih parcel na stiku z območjem DPN že v času priprave OPPN sproži postopek ureditve meje med DPN (pristojnim ministrstvom) in OPPN, še posebej ker so bila že v fazi strokovni podlag ugotovljena geodetska neskladja. V povezavi s to problematiko, se v 43. členu odloka doda možnost odstopanja od zakoličbenih točk oziroma mej parcel, ki je posledica uskladitve mej gradbenih parcel na stiku z območjem DPN.

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

2.1 Odbor za okolje in prostor

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalno in promet sta gradivo prvič obravnavala na 28. skupni seji, dne 10. 7. 2018.

Odbor za okolje in prostor ni imel pripomb, Odbor za komunalno in promet (Tomaž Levičar) pa je podal naslednje pripombe:

2.1.1.

NEMOTORNI PROMET: nujni pogoj nadaljevanju gradnje naselja je zagotovitev pločnika in kolesarske steze vsaj do šmihelske osnovne šole (ne zgolj v načrtih, temveč dejansko izvedeno), v nasprotnem je očitno, da sem umeščena zazidava in tako zasnovana zazidava vzpodbuja predvsem motorni promet. V bližini zazidave ni šole, ni vrtca, ni trgovine, mestno središče je precej oddaljeno, nič od navedenega ni varno dostopno s peš ali s kolesom, mestni potniški promet je preslab.

UPORABNIKI: pomembno je slediti interesom/željam investorjev, vendar pa je še pomembneje odgovoriti na vprašanja glede primernosti lokacije in zasnove skozi prizmo bodočih uporabnikov, ki bodo tu pač živeli desetletja - v boljše ali slabše urejenem naselju, v boljše ali slabše dostopnem delu mesta...

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Najbližja trgovina v Šmihelu je od območja pozidave znotraj predmetnega OPPN oddaljena okrog 1400 m, najbližje nakupovalno središče pa še več. Tudi sicer je južni del Novega mesta tako trgovsko kot tudi glede javnih programov, podhranjen. MONM se trudi, da bi tovrstno problematiko (izboljšanje prometnih in urbanističnih razmer, umestitev javnih programov,...) v prihodnosti tudi ustrezno rešila. Poleg DPN, ki poteka mimo območja OPPN kot zahodna novomeška obvoznica z odcepom tako za območje Regrških Košenic kot tudi Mrvarjevega hriba, je predvidena gradnja obvoznice Šmihel (na odseku med priključkom Regrške Košenice in območjem pokopališča Šmihel, med drugim tudi z odcepom do Šolskega centra Novo mesto in tudi do soseske Drska). Zanj se trenutno že izdeluje OPPN.

Izdelana je projektna dokumentacija za izvedbo rekonstrukcij cest z novim pločnikom v Šmihelu, na odseku, ki poteka mimo cerkve pa vse do osnovne šole in je delno že izvedena. V javnosti so bile tudi že predstavljene strokovne podlage z variantnimi rešitvami (na spodnji sliki) za razvoj tako prometnega omrežja na odseku med Regrškimi Košenicami in Poganci z gradnjo nove povezovalne ceste t.i. južne zbirne ceste. Ob njej je v približno enaki oddaljenosti od Mrvarjevega hriba kot je sedaj najbližja manjša trgovina predvideno oblikovanje območja centralnih dejavnosti (z novim OPPN) z umestitvijo trgovin, gostinskih lokalov, lokalne tržnice, pošte, banke, zdravstvenih, osebnih in drugih storitvenih dejavnosti, centra krajevne skupnosti s knjižnico, osnovne šole z vrtcem, telovadnico in večnamensko dvorano ter doma starejših občanov in delno stanovanj. To hkrati pomeni, da so določeni načrti že narejeni in, da se širše območje razvija v taki smeri, da bodo v bodoče v tem delu Novega mesta umeščeni tudi ustrezni programi za oskrbo prebivalcev ter druge dejavnosti, vključno z javnimi programi.

POVEZAVA Z REGRŠKIMI KOŠENICAMI: treba je izvesti vsaj peš in kolesarsko povezavo pod/nad bodočo zahodno obvoznico in železnico ter mimo teniškega/športnega centra do Regrških Košenic, ki je obstoječe, sosednje stanovanjsko okolje.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Med naseljema Regrške Košenice in Mrvarjev hrib je predvideno urejanje na podlagi določil DPN, katerega investitor je pristojno Ministrstvo. Z DPN je predvideno tudi urejanje površin za pešce in kolesarje, kar bo po izgradnji nove zahodne obvoznice v povezavi z realizacijo nove obvoznice Šmihel in južne povezovalne ceste v smeri proti Pogancem omogočalo stanovalcem Mrvarjevega hriba boljšo in tudi bolj varno dostopnost v druge dele mesta. Pobudo za peš povezavo z Regrškimi Košenicami podpiramo, saj je podana tudi v duhu celostne prometne strategije, zato si bomo ob pripravi projektne dokumentacije za zahodni del 3. razvojne osi (zahodna obvoznica) z Ministrstvom za infrastrukturo prizadevali uskladiti rešitve poteka paš povezave med stanovanjskima soseskama Regrške Košenice in Mrvarjev hrib. Za umestitev peš poti so že pričete aktivnosti, saj je v pripravi že izdelava idejne zasnove, ki pa bo podlaga za odkup zemljišč in izvedbo poti.

2.1.3.

IGRIŠČA, FITNESS, ETAPNOST:

a) Treba je opredeliti jasnejša določila v zvezi z ureditvijo otroškega in športnega igrišča. Najbolj pomembno je, da se opredeli, da je vse zelene površine naselja treba urediti hkrati s prvo naslednjo gradnjo oz. etapo - nikakor ne šele ob izgradnji večstanovanjskega objekta ali celo šele na koncu vsega.

b) Na območju zelenih površin naj se zagotovi celo, ne pa zgolj polovično košarkarsko igrišče, smiselno je dodati tudi zahtevo po ureditvi zunanjega fitness-a (kar bi lahko bil standard za vsako stanovanjsko okolje vsaj te velikosti;

a)

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Investitor je v 12. členu odloka že zavezan, da za ureditev javnih zelenih površin v UE B1 izdela idejno zasnovo, ki mora biti potrjena s strani MONM. Skladno s pripombo se dopolni 42. člen odloka, kjer se jasneje določijo obveznosti investitorja, in sicer v smislu ureditve vseh javnih zelenih površin v prvi fazi.

b)

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

V sklopu ureditev v območju UE B1 je že definirano, da se igrišče za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina za potrebe večjih otrok in mladostnikov) uredi v velikosti, ki predstavlja najmanj površino polovice košarkarskega igrišča po normativih, se pravi, da je na območju možno postaviti tudi celega, orientiranega sicer drugače kot je shematsko prikazan sedaj.

Pri določilih glede možnega nabora vsebin na območju UE B1 pa se lahko doda tudi možnost postavitve zunanjega fitness-a.

2.1.4.

TRGOVINA, STORITVE: v pritličju večstanovanjskega objekta (ali na drugi primerni lokaciji znotraj naselja) je treba zagotoviti površine za vsaj manjšo trgovino z osnovnimi življenjskimi potrebščinami in določene storitvene dejavnosti, ki bodo zanimive za prebivalce v bližini in širše.

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT: primeren je dodaten razmislek o nujnosti umestitve večstanovanjskega objekta v območje, posebej pa glede njegove mikrolokacije, ki je zdaj tik ob regionalni cesti.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

V OPPN se pri dejavnostih doda tudi možnost umestitve trgovskih dejavnosti v sklopu večstanovanjske stavbe (47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili – na podlagi Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08), ne pa tudi kot samostojnega trgovskega objekta. Dejanska umestitev morebitne trgovske dejavnosti pa je v nadaljevanju odvisna od povpraševanja oziroma programa investitorja.

V letu 2006 je bil za območje OLN Mrvarjevega hriba namreč sprejet odlok, ki je definiral pogoje urejanja pozidave tako, da je bil prostor ob regionalni cesti namenjen gradnji trgovsko-servisnega in poslovnega objekta (banka, pošta, trgovina, družabni prostori, lokali), ki bodo služili tudi okoliškemu naseljem.

Na osnovi tega prostorskega akta je bila v letu 2007 pripravljena projektna dokumentacija za gradnjo soseske Mrvarjev hrib, oktobra istega leta pa izdani gradbeni dovoljenji za infrastrukturo in za stanovanjske stavbe. Poleg spremenjene zasnove pozidave, med drugim v projektni dokumentaciji tudi ni bilo več predvidenih obeh poslovnih objektov, ampak dve večji parkirni površini.

Parkirna površina na vzhodni strani je v vmesnem času prešla pod območje DPN, za vzhodno stran pa je bila s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (OPPN Mrvarjev hrib) (Dolenjski uradni list RS, št. 7/17) definirana sprememba namembnosti poslovnega objekta v večstanovanjski objekt, kar je izhodišče za pripravo predmetnega OPPN.

Sicer pa regionalna cesta proti Škrjančam na odseku mimo v OPPN predvidene večstanovanjske stavbe danes res poteka bližje območju OPPN, vendar bo na podlagi določil DPN ravno na tem odseku premaknjena proti severu, s čimer bodo bivalni pogoji stanovalcev kvečjemu izboljšani.

Glej tudi stališče pod točko 2.1.1.

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 ni bilo pripomb.

5. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

Pripomb po pošti 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

faza: ~~DOPOLNJEN OSNUTEK~~ USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom in 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 in 14/15 – ZUUJFO) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na redni seji dne sprejel

**ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Mrvarjev hrib**

I. UVODNE DOLOČBE

**1. člen
(podlaga za OPPN)**

S tem odlokom se ob upoštevanju Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl.-in., 13/18, 13/18-obv.razl.-., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Mrvarjev hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

**2. člen
(vsebina in oblika OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

**3. člen
(priloge OPPN)**

- (1) Priloge OPPN so:
 1. Izvleček iz OPN
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage
 4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 7. Povzetek za javnost
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

**4. člen
(pomen izrazov)**

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

(2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

(4) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nove stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

(5) Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Progovni pas pa je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju.

(6) Stanovanjska stavba: (v sklopu objekta je dopustna ureditev spremljajočih dejavnosti, skladno z določili 11. člena):

- samostojna stanovanjska stavba je stavba, v kateri se nahaja eno ali dve stanovanji;
- ~~stanovanjska~~dvostanovanjska stavba –(v nadaljnjem besedilu: dvojček) je sestavljena iz dveh enostanovanjskih stavb, ki se z eno steno stikata na parcelni meji tako, da tvorita na ločenih parcelah eno stavbno telo z dvema ločenima vhodoma;
- ~~stanovanjska~~tristanovanjska stavba –(v nadaljnjem besedilu: trojček) je sestavljena iz treh enostanovanjskih stavb, ki se z eno steno ~~stikata~~stikajo na parcelni meji tako, da ~~tvorita~~tvorijo na ločenih parcelah eno stavbno telo ~~z dvema ločenima vhodoma~~ s tremi ločenimi vhodi;
- večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

(7) Oblika strehe:

- dvokapna streha je streha z naklonom 35-40°, ki jo sestavljata dve strešini enakega naklona s potekom slemena vzdolž daljše stranice stavbe;
- enokapna streha je streha z eno strešino naklona do maks. 10°, orientacijo najvišje kote slemena proti višje ležečemu terenu in potekom slemena vzdolž daljše stranice stavbe;
- ravna streha je streha brez ali z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna, pri večstanovanjski stavbi pa izjemoma tudi kot pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani) ali v kombinaciji obeh.

(8) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino - tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom pri dokončani stavbi in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo sekundarni deli (balkoni, napušči, zunanja stopnišča, klančine ipd.), upošteva pa se tudi tlorisna projekcija nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe (vključno z nadstreški) na gradbeni parceli.

(9) Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

(10) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

(11) Faznost je časovna enota izvajanja OPPN.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

(2) Gradnja novih stavb je predvidena južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto. Vpeta je v več zazidalnih otokov z raznoliko tipologijo stanovanjske gradnje.

(3) Pasove pozidave prekinjajo pasovi javnih in zelenih površin, tudi z namestitvijo igral ter ureditvijo igrišča za namen prostočasnih aktivnosti ter z večnamenskimi potmi.

(4) Zgradi se vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja. Gradnja infrastrukture je časovno pogojena in ima za posledico izvajanje OPPN, določeno v 42. členu tega odloka.

(5) Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage prostora Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2017/07, julij 2017 in dopolnitev oktober 2017), v katerih so bile v variantah preverjene možne zasnove pozidave.

6. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje predvidenega OPPN, je del enote urejanja prostora EUP NM/23-OPPN-b, ki se nahaja na jugozahodnem robu Novega mesta v bližini soseske Regrške Košenice in naselja Škrjanče pri Novem mestu. Vpeto je v območje med železniško progo na vzhodni strani, regionalno cesto na severni strani ter kmetijske površine na zahodni in na južni strani.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel:

- 1112/3, 1161/2, 1160/2, 1155/3, 1155/4, 2110/5, 1161/3, 1161/4, 1156/7, 1156/6, 2110/4, 1156/5, 1149/19, 1149/20, 2110/3, 1149/18, 1149/21, 1149/29, 1149/28, 1149/17, 1149/16, 1149/15, 1149/22, 1149/23, 1149/26, 1149/27, 1149/25, 1156/4, 2110/3, 1149/12, 1149/13, 1149/24, 2065/6, 1114/3, 1114/5, 1114/4, 2065/5, 2065/4, 1112/7, 1112/6, 1112/5, 1112/8, 1112/9, 1112/10, 1112/11, 1112/12, 1112/13, 1112/14, 1112/15, 1112/4 (vse k.o. 1493 – Veliki Podljuben);
- 1010/3, 1010/4 (obe k.o. 1485 – Gotna vas).

7. člen

(posegi izven območja urejanja)

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter zaradi oblikovanja posameznih gradbenih parcel predvidenih stanovanjskih stavb (na podlagi gradbenega dovoljenja iz 12. člena odloka), bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- za ureditev (začasnega, do ureditve končne postaje) stojnega mesta za mestni avtobus na vozišču v podaljšku zbirne ceste C1 do vzhodnega priključka z regionalno cesto (že v območju, kjer velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN); in sicer na zemljišču s parc. št. 1155/4, k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za povezavo z obstoječo kanalizacijo padavinskih voda, in sicer na zemljišču s parc. št. 1160/2, k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za izvedbo navezave na obstoječe komunikacijsko omrežje v Vorančevi ulici na zemljišču s parc. št. 1007/1, k.o. Gotna vas – trasa bo prečkala območje DPN, podrobneje pa se določi v projektni dokumentaciji;
- za ureditev obstoječega zahodnega priključka z navezavo na obstoječ pločnik ob regionalni cesti (1. faza) ter na predviden pločnik in kolesarsko stezo po DPN (končna faza) po zemljišču s parc. št. 1160/1 in 1160/2, obe k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za geodetsko ureditev meje z DPN in posledično gradbenih parcel na lokacijah B12, C1, C2, C3, D1aD1-a, D1b, D2a, D2b, D2c, D3a, D3b, D3c, D4a, D4b, D4c, D4d, D5a, D5b in D5cD2-a, D2-b, D2-c, D3-a, D3-b, D3-c, D4-a, D4-b, D4-c, D5-a, D5-b, D5-c, F1 in F4 (razvidne iz grafičnega načrta 7. Načrt parcelacije), kjer posegi s pridobljenim gradbenim dovoljenjem segajo v območje DPN je bilo predhodno že pridobljeno gradbeno dovoljenje, in sicer na zemljiščih s parc. št. 1155/3, 1155/4, 1156/7, 2110/5, vse k.o. 1493 – Veliki Podljuben ter parc. št. 1009/3, 1010/3, 1010/4, vse k.o. 1485 – Gotna vas.

(2) EventualniPredvideni posegi izven območja urejanja bodo razvidni iz grafičnega načrta 11. *Prikaz vplivov in povezav na sosednja območja.*

8. člen

(ureditvene enote in podenote)

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote in podenote (v nadaljnjem besedilu: UE):

- UE A - območje stanovanj:
 - UE A1 - samostojne stanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe – dvojček in trojček;
 - UE A2 – večstanovanjska stavba;
- UE B - območje javnih in zelenih površin:
 - UE B1 – pot, igrala in igrišče;
 - UE B2 – park;
 - UE B3 – trg;
 - UE B4 – zelene površine pri stanovanjskih stavbah;
- UE C - območje prometne infrastrukture:
 - UE C1 – zbirna cesta C1;
 - UE C2, UE C3, UE C4, UE C4-a - cesta, UE C4-b - vzdolžna parkirišča na vzhodni strani, UE C4-c - vzdolžna parkirišča na zahodni strani, UE C5, UE C6 – interne ceste.

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosodnjimi območji

9. člen

(1) Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosodnjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

(4) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen

(vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Stanovanjske stavbe:
 - 1110 - Enostanovanjske stavbe
 - 1121 - Dvostanovanjske stavbe
 - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe
- Nestanovanjske stavbe:
 - 12420 - Garažne stavbe (velja za pokrito parkirišče, kolesarnico ipd. v UE A2)
 - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 2411 - Športna igrišča (velja za igrišča za športe na prostem v UE B1)
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine v UE B)
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m v UE A2-pri eventualni gradnji klančine za dovoz do parkirne etaže ter pri ureditvi zunanjih parkirnih površin na stiku z višje ležečim terenom v UE A2;
- postavitev manj zahtevne igriščne ograje v UE B1:
- oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

11. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi dejavnostmi (storitvenimi, poslovnimi, trgovskimi). V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

UE A

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil)
- TRGOVINA (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in

tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)

- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovidna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

(2) Stanovanjske stavbe so v prvi vrsti namenjene stanovanjski rabi. Spremljajoče dejavnosti pa so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in so v skladu z določili tega odloka.

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti, pri večstanovanjski stavbi pa tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb. Pri slednji se čim več parkirnih mest zagotavlja v sklopu kletne in / ali pritlične etaže.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(1) Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot samostojne stanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe – dvojček / trojček in kot večstanovanjska stavba, kjer je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

UE A1

(2) Gradnja stanovanjskih stavb (z nadstreški) se dovoli na podlagi:

- Projektne dokumentacije PGD št. 615241 za naselje Urbanje v Novem mestu – Načrt arhitekture št. 161-07 (projektant: Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana, julij 2007)
- Gradbenega dovoljenja št. 351-852/2007-11 z dne 10.10.2007 za gradnjo manj zahtevnih stanovanjskih objektov (~~– 43 – enostanovanjski objekti enostanovanjskih objektov~~ tipa A, B, C ter ~~14 dvo in trostanovanjski objekti trostanovanjskih objektov~~ tipa D (~~varevani objekti – 14 stanovanj~~)) – v nadaljnjem besedilu: projektna dokumentacija za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(3) Ohranjajo se obstoječe stanovanjske stavbe ter nezahtevni in enostavni objekti, ki so legalno zgrajeni, in sicer v sedanjih gabaritih in naklonih streh. Obstoječi nezahtevni in enostavni objekti se urejajo v skladu z določili ~~v-13. člena~~ tega odloka.

(4) Dovoljena je povečava do največjih dovoljenih gabaritov / površin, skladno s pogoji za gradnjo novih stanovanjskih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov. Vsi oblikovni elementi novega in obstoječega dela objekta morajo biti medsebojno usklajeni.

(5) ZASNOVA STANOVANJSKIH STAVB:

- Zasnova stanovanjskih objektov:

Dopustna je gradnja pritličnih in enonadstropnih stanovanjskih enot ter montažni sistem lesene gradnje, ki omogoča sistemsko zasnovo objekta, prilagojeno optimalnim pogojem lokacije ter individualnim željam lastnikov-stanovalcev. Vsak objekt ima pet osnovnih elementov, ki jih je mogoče prilagajati glede na lokacijo ter želje po velikosti objektov in notranji organizaciji:

1. Sončna terasa je temeljna plošča objekta, lega je določena glede na optimalne pogoje, ki izhajajo iz lokacije objekta, je pritlična terasa objekta, v dveh soseskah tudi določi velikost zasebnega zemljišča, glede na pozicijo objekta je pod sončno teraso garaža in shramba objekta.
2. Zimski vrt je dvoetažni prehodni prostor, obrnjen proti JV, J, JZ, nanj so vezani vsi bivalni prostori objekta.
3. Razgledovalnica je terasa v prvem nadstropju umeščena tako, da so od tu omogočeni najbolj privlačni pogledi na okolico.

4. Solarna streha pokriva južni del objekta in je osnovni energijski element.
 5. Nosilni okvirji z moduli bivalnih ambientov so osnovna konstrukcija objektov, ki dajo objektom poseben, razpoznaven značaj, moduli nosilnih sten in plošč omogočajo variabilnost objektov in prilagajanje glede na potrebe posameznikov.
- Strehe:
Strehe objektov so kombinacija dvokapnic naklona do 10° in ravnih streh. Predvidene so pločevinaste strehe. Na strehah so predvideni sončni kolektorji. Oblikovanje streh objektov, ki tvorijo zaključeno celoto znotraj ureditvene enote, se obravnava enotno.
 - Horizontalni gabariti:
Posamezna stanovanjska enota je sestavljena:
 - sončna terasa min. velikosti 14,40 x 18,000 m, max. velikosti 20,00 x 20,00 m,
 - na teraso so postavljeni objekti sestavljeni iz 3 do 4 modula dim. 3,60 x 7,20m20 m, moduli so lahko v zamikih,
 - maksimalna dolžina/širina objekta je 14,40 m.
 - Vertikalni gabariti:
 - stanovanjski objekti (do največ K + P + 1 – maksimalna višina 9,40 m).
 - Dovoljena odstopanja:
 - horizontalni in vertikalni gabariti +/-10%, če ne vplivajo na zasnovo območja urejanja in ne posegajo v rešitve prometne in komunalne infrastrukture,
 - zgostitev pozidave do 10% (povečanje števila stanovanjskih objektov ali površine bruto površin stanovanjskih objektov),
 - lega objekta in višinska postavitev, če ni v nasprotju z določili tega OPPN-odloka:
 - možnost notranjega združevanja dvo in tristanovanjskih objektov v en objekt – tovrstne spremembe in posledice, ki lahko izhajajo iz tega (npr. spremembe tlorisa, fasade ipd.), so dopustne le na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega odstavka tega člena.
 - Dozidave / dopolnilna gradnja:
 - dopustne le na podlagi potrjenih idejnih zasnov, ki so priloge tega OPPN, za gradbene parcele pod oznako A1, A5 in A6 ter razvidne tudi iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*;
 - dozidava na A1:
 - kletna garaža + pritlična terasa, na zahodni strani v velikosti približno 35 m²;
 - zunanje stopnišče na vzdolžni stranici na zahodni strani za dostop na višje ležečo teraso v skupni širini (stopnice + podporni zid) do največ 1,30 m;
 - podporna zidova višine do 1,40 m in z ograjo višine do 1,10 m nad tlemi na vzhodni strani, dolžine do največ 6 m;
 - dozidava na A5: pritlična, z ravno streho, (lopa na vzhodni strani v velikost do največ 20 m², nadstrešek na zahodni strani v velikost do največ 16 m²);
 - dozidave na A6: pritlične, z ravnimi strehami, na zahodni in južni strani v skupni velikosti do največ 130 m² (vhod s hodnikom v velikosti približno 20 m², garaža v velikosti približno 34 m², nadstrešek za avto v velikosti približno 23 m², drvarnica v velikosti približno 18 m², nadstrešek nad teraso v velikosti približno 35 m²), pri tem se obstoječa nadstrešnica odstrani oziroma preoblikuje skladno z novimi posegi;
 - dopustne tudi za preostale gradbene parceleeventualne dodatne dozidave / dopolnilne gradnje na gradbenih parcelah pod oznako A1, A5 in A6 ter za dozidave / dopolnilne gradnje na preostalih gradbenih parcelah stanovanjskih stavb, vendar le na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega odstavka tega člena;
 - oblikovanje mora biti skladno z oblikovanjem stanovanjske stavbe.

UE A2

(6) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
 - v osnovi pravokotna stavba z zazidano površino do največ 550 m² in širine vsaj 10,0 m;
 - možnost povečanja pritlične / kletne etaže v podzemnem delu za namen ureditve parkirnih površin tudi do meje parcele;

- Vertikalni gabariti:
 - etažnost do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji) + M (mansarda) s kolenčnim zidom višine do največ 1,20 m - v primeru izvedbe dvokapne strehe;
 - etažnost do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) - v primeru izvedbe ravne ali enokapne strehe;
 - najvišja kota stavbe se oblikuje na višinski koti 213 m nadmorske višine s toleranco etažnosti (vendar le za največ eno etažo) do kote pritličij stanovanjskih stavb (skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem) v prvi liniji tik nad njo, ki pa je ne sme preseči;

Volumen stavbe:

- zunanji volumen stavbe je lahko sestavljen iz več volumnov, ki se sestavljajo v horizontalnih in vertikalnih smereh tako, da se doseže usklajeno oblikovanje celotnega zunanjega volumna;
- dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov;
- pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
- odstopanja iz osnovnega volumna stavbe v horizontalni smeri so dopustna tudi pri urejanju parkirnih površin v pritlični / kletni etaži;
- Streha:
 - pravokotna stavba: dvokapna, enokapna in ravna streha;
 - vrsta kritine je odvisna od naklona strehe, s tem da material ne sme biti trajno bleščeč. Barva kritine se prilagaja splošni oziroma kakovostni podobi stanovanjske soseske;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna in sončne kolektorje;
 - pri gradnji balkonov in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve;
- Fasada:
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
 - dopustna je gradnja balkonov in teras ter lož;
 - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo;
 - ob fasadi se lahko uredi zunanje stopnišče za dostop na višje ali nižje ležeči teren.

Sočasno z gradnjo nove večstanovanjske stavbe je predvidena oziroma možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine z nadkritjem (kot nadstrešek) za dvosmerni promet v klet. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le na vzhodni strani, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se mora klančina maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

(7) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje:
 - usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe;
 - izvede se lahko tudi kot delno vkopana in z nasutjem na strešni plošči (pohodna zelena streha zavarovana pred padci v globino (npr. z namestitvijo ograje).

UE B

(8) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(9) Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili v 13. člena tega odloka.

(10) Dopustna je ureditev tlakovanih ali z naravnimi materiali utrjenih večnamenskih poti (za pešce, kolesarje), namestitev urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa,

ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ter manjšega igrišča za različne igre z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov, zunanjega fitnessa ipd. Otroško igrišče se zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi, prav tako pa se zaradi varnosti ogradi tudi igrišče za različne igre z žogo. Ob slednjem se lahko višjeležeči višje ležeči teren oblikuje tudi kot odprta zatravljena tribuna.

(11) ~~Ureditvena-podenota~~UE B1 se nameni javni rabi z namenom zagotavljanja ureditev javnih zelenih površin soseske, zato se zagotovi:

- otroško igrišče v površini vsaj 400 m², od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m²;
- igrišče za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina za potrebe večjih otrok in mladostnikov) v velikosti, ki predstavlja najmanj površino polovice košarkarskega igrišča po normativih);
- parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

(12) Za ureditev v ~~ureditveni-podenoti~~UE B1 se izdela idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljišč.

(13) ~~Ureditvena-podenota~~UE B2 predstavlja javno ali zasebno zeleno površino v »pentlji« ceste C2, kjer je predvidena hortikultura (parkovna) ureditev z možnostjo ureditve manjšega parkirišča do 8PM8 PM, ki sosednjim stanovanjskim stavbam zagotavlja do največ eno dodatno parkirno mesto.

(14) ~~Ureditvena-podenota~~UE B3 predstavlja javno (zeleno) površino v križišču ceste C1 in C4, ki se uredi v min. površini 100 m², preostali del pa se lahko priključi k sosednji gradbeni parceli v ~~ureditveni-podenoti~~UE A1. Predvidena je ureditev manjšega tlakovanega trga v kombinaciji z zazelenitvijo.

(15) ~~Ureditvena-podenota~~UE B4 predstavlja zasebne zelene površine severno in južno od poti v UE B1, ki seso del gradbenih parcel stanovanjskih stavb v UE A1 na katere mejijo, in ki se lahko le zazelenijo, medtem ko gradnja- stavb v tem območju ni dovoljena.

UE C

(16) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 19. in 20. členu odloka.

13. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

(2) UE A1

- nezahtevni objekti: majhna stavba (velja le za nadstrešek v sklopu dozidav / dopolnilne gradnje ter na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega oziroma petega odstavka 12. člena), podporni zid (le izjemoma v primeru strmega terena, ko ni možno drugačno zavarovanje brežine);
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja le za nadstrešek v sklopu dozidav / dopolnilne gradnje ter na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega oziroma petega odstavka 12. člena), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja (le v primeru, ko jo je nujno potrebno namestiti zaradi zagotovitve varnosti), rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(3) UE A2

- nezahtevni objekti: majhna stavba (nadstrešek), ograja, podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešek), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja, podporni zid, rezervoar,

priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(4) UE B

- nezahtevni objekti: ograja (velja le za igriščno ograjo), podporni zid (dovoljen le pri igrišču in v primeru strmega terena, ko ni možno drugačno zavarovanje brežine), samostojno parkirišče (možno le v B2);
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi (npr. grajeno igralo na otroškem igrišču, brez stavb), ograja (velja le za igriščno ograjo, ograjo okrog območja igral in v sklopu poti pri klančini in stopnicah oziroma v primeru, ko jo je nujno potrebno ~~namestiti~~ zaradi zagotovitve varnosti (npr. na podporni zid)), podporni zid (dovoljen le pri igrišču), priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, športno igrišče na prostem, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(5) UE C

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid (le pri parkirišču ob cesti C4);
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja (le okrog stojnega mesta za kontejnerje), podporni zid (le pri parkirišču ob cesti C4), priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(6) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja za nadstreške ter tudi za manj zahtevno nadstrešnico pri večstanovanjski stavbi): oblikovno prilagodijo / uskladijo s stanovanjsko stavbo na gradbeni parceli, ki ji pripadajo, v UE A1 pa tudi skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem;
- ograja in igriščna ograja: kovinska oziroma žičnata v sivi, rjavi ali zeleni barvi;
- podporni zid: vidna površina se reliefno obdela / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter o merilih za postavitve in obliko objektov za oglaševanje, vključno z omejitvami v varovalnih pasovih cest.

(7) Postavitve certificiranih kontejnerjev oz. kontejnerske zloženke je dovoljena le v času gradnje, in sicer le v pritlični izvedbi ter za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(8) Možna je postavitve ~~certificiranega šotor~~ certificiranih šotorov, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

(9) Ostali prostorsko izvedbeni ~~pegej pogoji~~ glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

14. člen (glavni dostopi)

UE A

(1) Glavni dostop do območja UE A1 je možen preko vzhodnega priključka z regionalno cesto, od katerega se dostop naprej vrši po zbirni cesti C1 ter po internih cestah C2 do C6 vse do dvorišč posameznih stanovanjskih stavb.

(2) Dostop do območja UE A2 je možen preko zahodnega priključka z regionalno cesto.

(3) Možen je tudi peš in kolesarski dostop.

UE B

(4) Dostop do javnih in zelenih površin je možen preko javnega prometnega omrežja. Do ~~ureditvene podenote UE~~ B1 se dostopa tudi preko ~~ureditvene podenote UE~~ A2 oziroma s severne strani, do ~~ureditvene podenote UE~~ B4 pa predvsem preko ~~ureditvenih podenot UE~~ A1 ~~in B4 in UE~~ B1.

(5) V sklopu teh površin se uredijo tudi tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene površine, ki se navezujejo na ureditve v ~~ureditveni enoti UE~~ C.

UE C

(6) Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja državno omrežje (regionalna cesta in predviden DPN), s katerega je danes možen dostop preko dveh križišč do območja urejanja, znotraj katerega pa se nahajajo še nekategorizirana zbirna cesta C1 s priključnimi internimi cestami C2 do C6.

(7) Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se uredijo površine za pešce in kolesarje. Višinske razlike se lahko premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

(8) Zbirna cesta C1 se v svojem podaljšku v vzhodno križišče z regionalno cesto naveže na prometno omrežje predvideno z DPN.

(9) Cesta C4 se na koncu obračališča v podaljšku navezuje na cesto predvideno z DPN.

(10) V območju prometnih površin cest je predvideno urejanje površin za pešce in kolesarje z dostopi na tovrstne površine v UE B.

15. člen

(javne površine in javna infrastruktura)

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*, obsegajo pa območja ~~ureditvenih padenot~~ UE B1 (zelene površine z igrali, igriščem in potmi) in UE B3 (trg) ter ~~ureditvene enote~~ UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestami C1 ~~—C5 do C6~~ s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo ter ekološkimi otoki.

~~(2) Parkirna mesta ob cesti C4 se lahko preoblikujejo tudi v zasebne parkirne površine.~~

~~(3) Ureditvena padenota~~ (2) UE B2 se lahko preoblikuje v javno zeleno površino (park).

~~(43)~~ Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se do izdelave Kataloga urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM uporabljajo določila OPN.

~~(54)~~ Javno infrastrukturo predstavljajo tudi glavni infrastrukturni vodi, ki so že izvedeni ali jih je potrebno še dograditi, in sicer cestna razsvetljava ter vodovod in kanalizacija brez hišnih priključkov.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

16. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je razviden iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili ~~4243~~. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

(3) Parcelacija gradbenih parcel v UE A1 in A2 ni dopustna pred izvedbo prve faze, skladno z 42. členom tega odloka.

17. člen

(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

(1) Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe.

(2) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje / v sklopu objekta) –in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

(3) Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (enostanovanjske stavbe – 2 PM~~/~~ stanovanje, dvostanovanjske stavbe – 1,5 PM~~/~~ stanovanje, tri in večstanovanjske stavbe - 1,5 PM~~/~~ stanovanje ter dodatno še 10 % na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM~~pa~~ se ozelenijo z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirišča (kot npr. drevored) ter

skladno z OPN, kar ne velja za predvidena oz. za še nerealizirana parkirna mesta vzdolž ceste C4 v UE C4-c, saj mejijo na (zazelenjene) vrtove.

(4) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, podporni zidovi in ograje so dopustni le izjemoma, skladno z določili tega odloka. Prikaz brežin v grafičnem delu je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, ograje in podporni zidovi pa najmanj 0,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele. To določilo ne velja za nadstreške, ki so bili predvideni v sklopu projektne dokumentacije za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(6) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do stanovanjske stavbe.

(7) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

UE A1

(8) Poleg samostojnih stanovanjskih stavb je dovoljena gradnja stanovanjskih stavb – dvojček in trojček v zamaknjenem nizu, z nadstreški ter skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(9) Stanovanjske stavbe - dvojček in trojček se zaradi združevanja v nize gradijo z eno stranico na stiku gradbenih parcel.

(10) Pri stanovanjskih stavbah – dvojček in trojček se uredijo vzdolž ceste C4, v sklopu UE Gvzdolž ceste C4, znotraj UE C4-b in UE C4, uredijo obojestranska vzdolžna parkirna mesta. Namenjena so parkiranju stanovalcev iz stanovanjskih stavb na parcelah pod oznakami D1 do D5.

UE A2

(11) Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vseh vstopih v stavbo, klančine z nadkritjem za dostop do podzemnih garaž ter skupne nadstrešnice nad zunanjimi parkirnimi mesti.

Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 5 m.

(12) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

(13) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju parkirnih mest na vsako deseto stanovanje zagotovi eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(14) Zagotovi se tudi PM za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila se na zunanjih površinah uredijo s stojali za kolesa (z možnostjo postavitve nadstreška zaradi zaščite koles pred vremenskimi vplivi), na notranjih pa v kolesarnici.

(15) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin.

(16) Okolica se zazeleni, južno od večstanovanjske stavbe pa se v sklopu gradbene parcele lahko uredijo tudi vrtovi za prostočasne dejavnosti stanovalcev.

UE B1

(17) Pri oblikovanju platoja za igrišče je dovoljena gradnja podpornega zidu v kombinaciji z brežinami in na katerega se zaradi varnosti namesti igriščna ograja. Zaradi varnosti in vzdrževanja čistoče se lahko ogradi tudi območje igral ter zunanjega fitnessa.

(18) Strm teren se lahko uredi v obliki teras, delno (pri igrišču) tudi v obliki zazelenjenih tribun, preostale površine pa se zazelenijo.

3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

18. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

(1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah, in sicer kot prva faza, skladno z določili 42. člena tega odloka. Pri tem se upošteva:

- Projektna dokumentacija PGD / PZI Komunalna infrastruktura v območju OLN Mrvarjev hrib št. P-4/2007 (projektant: KAB d.o.o., Novo mesto, avgust 2007) in
- Gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (prometno, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) – v nadaljnjem besedilu: projektna dokumentacija za infrastrukturo z gradbenim dovoljenjem.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem OPPN predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

(4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.

(6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

(8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

3.1 Prometna infrastruktura

19. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje urejanja se nahaja južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto (varovalni pas 15 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta; v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta) oziroma meji na ureditveno območje, kjer velja DPN. Na regionalni cesti sta urejeni dve križišči, ~~in sicer~~ v km 19,533 desno in v km 19,690 desno za

dostop do nove soseske, in sicer ~~z zbirno cesto na vzhodni stran~~ priključek s podališkom zbirne ceste C1 proti severu ter ~~s priključkom zahodni priključek, ki predstavlja dovoz~~ do lokacije predvidene večstanovanjske stavbe. Zbirna cesta C1 in preostale dovozne interne ceste C2 do C6 na območju urejanja še niso kategorizirane.

(2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

(3) Pri gradnji novih cest, križišč ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah cestnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Predvidene ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

(4) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

(5) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah.

(6) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Morebitne zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil regionalne ceste ter ne smejo ogrožati varnosti v cestnem prometu.

(7) Večja parkirna in manipulativna površina se opreми z lovilec olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje. Pot za pešce in kolesarje se ureja z urbano opremo (klopi, koši, svetilke), za premostitev višinskih razlik pa tudi v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

~~(8)~~ Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

(9) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še veljavne tehnične in ostale predpise s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu.

(10) Za izvajanje del v območju regionalne ceste in občinskih cest se pridobi soglasje/mnenje upravljavcev.

20. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

UE C

(1) Za celovito ureditev soseske je predvidena dograditev obstoječega prometnega omrežja, in sicer:

- zgradita se dve slepi ulici (cesti C5 in C6), v severnem delu območja urejanja z navezavo na zbirno cesto C1, v širini 2 x 2,5 m z bankinama v skupni širini 1 m ter brez pločnika,) skladno s projektno dokumentacijo za infrastrukturo z gradbenim dovoljenjem;
- pot za pešce in kolesarje v širini do največ 3 m ter s potekom v smeri vzhod - zahod, na odseku med zbirno cesto C1 in lokacijo igrišča in igral, v B1, ter v povezavi s potjo, ki poteka v smeri sever – jug do ceste C3 in potjo, ki poteka proti severu do hodnika za pešce na zahodnem priključku z regionalno cesto;
- ureditev postajališča za mestni avtobus na vozišču zbirne ceste (severno, izven območja urejanja), in sicer kot začasna rešitev do kasnejše morebitne realizacije avtobusnega postajališča oziroma obračališča v sklopu parkirne površine (po DPN) ob vzhodnem priključku z regionalno cesto. Pri tem se lahko cesta C6 podaljša oziroma naveže na zahodni priključek z regionalno cesto, in sicer za namen (začasne rabe, do ureditve končnega postajališča) rešitve pri zagotavljanju krožnega prometa za mestni / šolski avtobus.
- ureditev postajališča za šolski avtobus v pentlji na vozišču interne ceste ~~C3~~C2;

- ureditev (dodatnih) parkirnih mest, ~~vzdolž vozišča~~ ob cesti C4 v UE C4-b in UE C4-c, dimenzij 2 x 6 m z varnostno širino 0,5 m;
- ureditev obstoječega zahodnega priključka tako, da se ustrezno naveže na regionalno cesto in enostranski pločnik ob njej (1. faza prometnega urejanja), kasneje (v končni fazi prometnega urejanja) pa se z realizacijo prometnih in ostalih ureditev naveže na prestavljeno traso te ceste. Pri tem je potrebno zagotoviti prometno preglednost.

(2) Upošteva se varovalni progovni pas regionalne železniške proge Metlika - Novo mesto.

3.2 Energetska infrastruktura

21. člen (električno omrežje)

(1) Za napajanje območja urejanja se dogradi obstoječe električno omrežje, in sicer z nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodi v elektrokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) od TP Mrvarjev hrib (izven območja urejanja) do posameznih odjemnih mest. Ta naj bodo v prostostojećih omaricah in locirane na vedno dostopnih mestih. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

(2) Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij na ustrezni medsebojni razdalji. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi PVC cevmi.

(3) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

(4) Upošteva se tudi omejitve v varovalnem pasu (15 m, merjeno od osi skrajnih vodov) distribucijskega visokonapetostnega daljnovoda 2 x 110 kV Hudo – Gotna vas.

22. člen (razsvetljava cestnih in javnih površin)

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami v koridorjih obeh predvidenih cest ter poti, pa tudi na trgu. Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena na obstoječe omrežje na območju urejanja.

(2) Osvetljenost mora biti predvidena v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč predpise, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja in privzete evropske standarde.

23. člen (plinovodno omrežje)

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov.

24. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje.

(2) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

(2) Omrežje se gradi iz cevi ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v cestah oziroma v drugih povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Priključek do objekta se zaključi z omarico ali prebojem zidu v objekt. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se upošteva ustrezen kot križanja ter vzporedni horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upošteva se predpisi o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

3.4 Okoljska infrastruktura

26. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Obstoječe vodovodno omrežje, ki se oskrbuje z javnim vodovodnim omrežjem, kateremu tlačno črto zagotavlja VH Marof, na koti 219 m n. v., se dogradi. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

(2) Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele, čim bližje glavni trasi cevovoda.

(3) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

27. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje na območju urejanja, ki je zgrajeno iz kanalizacije za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo, se dogradi.

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Odpadne komunalne vode

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

(5) V primeru, da javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, je možno odpadne komunalne vode speljati v malo čistilno napravo ali neprepustno greznico na praznjenje. Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja pa se izvede priklop na le-tega.

Odpadne padavinske vode

(6) Izpust čistih padavinskih voda je predviden s ponikanjem. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

(7) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj.

(8) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje, ob upoštevanju predpisov s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

28. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščen organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovo stavbe ali nadkrije z nadstreškom.

(6) V sklopu javnih (zelenih) površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

30. člen (splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

31. člen

(varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(3) Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se integrira v zasnovo stavbe tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

32. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju občinskega predpisa glede kakovosti zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo preprečevati:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

33. člen

(varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) je na območju urejanja v pretežni meri že izvedeno, delno pa še predvideno (po projektni dokumentaciji z izdanim gradbenim dovoljenjem), in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Čiste padavinske vode s streh se lahko odvaja v kapnice (npr. za sanitarno vodo, za zalivanje vrtov), sicer pa ponika.

(4) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko zgradi drenažni sistem z navezavo na kanalizacijsko omrežje.

(5) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

34. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

35. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

36. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi varnosti) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

(3) Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranяти obstoječo kvalitetno zasaditev.

(4) Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

37. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine ter da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame). Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

(3) Zčasne deponije se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode. Imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati strug ali poplavnih prostorov vodotokov. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

38. člen

(ohranjanje narave)

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje ni poplavno, ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja delno označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Gradnja mora biti načrtovana v skladu v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, ki določa erozijska območja ter omejuje oziroma prepoveduje posege na teh območjih. Odvod padavinskih, očiščenih komunalnih odpadnih, drenažnih in zalednih voda mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih zemljiščih in, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.

(2) V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se po potrebi izdela elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

40. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

41. člen

(varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva tudi določbe predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom.

7. ~~ETAPNOST~~**FAZNOST** IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

~~(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah oziroma podenotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov, vključno z urejenimi javnimi zelenimi površinami. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.~~

~~(2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena gospodarska javna infrastruktura in javne zelene površine, ki so potrebne za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo samostojnih stanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb — dvojčkov / trojčkov oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.~~

~~(3) Javne zelene površine morajo biti urejene in predane v last ter upravljanje MONM sočasno z izgradnjo in predajo v upravljanje gospodarske javne infrastrukture. Ureditve javnih zelenih površin se izvajajo odvisno od gradnje stanovanjskih stavb. Ureditvena podenota B1 se izvede odvisno od izvedbe gradenj v ureditveni podenoti A1 in A2. Delež javnih zelenih površin se zagotavlja v skladu z določili etapnosti oziroma faznosti izvedbe prostorskih ureditev, in sicer tako, da se:~~

- ~~— predvidene ureditve v ureditveni podenoti B1 v celoti izvedejo (brez igrišča) ter predajo v last in upravljanje MONM pred ali istočasno z izgradnjo in predajo v uporabo gospodarske javne infrastrukture za prvih osem stanovanj v sklopu posameznih stavb;~~
- ~~— igrišče za igro z žogo izvede v skladu z določili enajstega odstavka 12. člena odloka ter preda v last in upravljanje MONM pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.~~

~~(4) S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne faze ob urejanju izhodiščne enote.~~

(1) Prva faza: v prvi fazi je dopustna sanacija že izvedene infrastrukture in gradnja manjkajoče infrastrukture, izvedba parcelacije za potrebe gradnje in evidentiranja infrastrukture v zemljiškem katastru ter izvedba ureditev javnih in zelenih površin v UE B1, B2 in UE B3.

(2) Druga faza: druga faza je dopustna šele po izvedbi prve faze, t.j. po pridobitvi uporabnega dovoljenja za infrastrukturo in prenosu infrastrukture pristojnim upravljavcem. V drugi fazi je dopustna izvedba parcelacije za gradnjo stanovanjskih objektov in gradnja objektov. Znotraj druge faze je dopustno izvajanje gradenj in parcelacije po posameznih funkcionalno zaključenih celotah.

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

43. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 17. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;

- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot znotraj druge faze;
- ~~- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;~~
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- ~~- odstopanja od zakoličbenih točk v mejnem pasu z DPN zaradi geodetske uskladitve, ki so razvidne tudi iz grafičnega načrta 7. Načrt parcelacije;~~
- dodatna parcelacija:
 - ~~- znotraj obstoječe gradbene parcele večstanovanjske stavbe zaradi določitve lastništva parkirnih mest in vrtov;~~
 - ~~- zaradi določitve lastništva parkirnih mest ob cesti C4;~~
 - zaradi določitve lastništva znotraj UE B2;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike večstanovanjske stavbe;
 - od etažnosti, ki dopušča izvedbo večstanovanjske stavbe z manj nadstropji, izvedbo stavbe brez kleti ter izvedbo stavbe z dodatno etažo, ob pogoju, da ne presega kote pritličij stanovanjskih stavb, ki so locirane v prvi liniji tik nad njo;
 - pri izvedbi pritlične etaže, ki ima lahko zaradi prilagajanja obstoječemu terenu delno ali v celoti zasuto »fasadno« ploskev na strani višjeležečegavišje ležečega terena;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično parcelnih mej ob pogoju, da ~~se ne spreminja koncepta urejanja območja~~ so odstopanja potrebna zaradi spremenjenih rešitev za gradnjo infrastrukture;
 - odstopanja od prikazane sheme poteka cest ob zagotavljanju tehničnih elementov ter skladno s predpisi o projektiranju cest;
 - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti gradbenih parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer velja, da zaradi odstopanj v velikosti ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih (zlasti sosednjih) gradbenih parcel.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, 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, ustreznejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) 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.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

44. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

- (3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma ~~etap /~~ faz gradnje dolžni ~~sočasno prvi fazi~~ izvesti tudi vso potrebno ~~gospodarsko javno~~ infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ~~ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 42. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem skladno z določili 42. člena odloka.~~

(2) Investitorji ~~stanovanjskih stavb~~ so dolžni urediti javne in zelene površine v ~~ureditvenih pedenotah~~ UE B1 in UE B3 skladno z določili 42. člena odloka.

(3) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka in izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007, katero je bilo izdano za gradnjo vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega, telekomunikacijskega in CATV omrežja. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljavo javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, stojna površina zabojnikov za odpadke in javne zelene površine), je potrebno z investitorji ~~pezidave sklenjena pogodba~~ skleniti pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij za dokončanje ~~obveznosti iz naslova komunalnega načrtovane komunalne opreme na podlagi »Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib, Uradni list RS, št. 67/06« in »Odloka o programu opremljanja območja urejanja zemljišč za gradnjo na območju OLN Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 68/07).~~ Za ostalo infrastrukturo (električno in plinovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij) se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(4) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

46. člen

(vsebina grafičnega dela)

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN | M 1: 5000 |
| a) – namenska raba | |
| b) – infrastruktura | |
| 2. DOF s prikazom območja urejanja | M 1: 2500 |
| 3. DKN s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1: 1000 |
| 5. Ureditvena situacija | M 1: 750 |
| 6. Ureditvene enote | M 1: 750 |
| 7. Načrt parcelacije | M 1: 750 |
| 8. Prometna infrastruktura | M 1: 1000 750 |
| 9. Komunalno - energetska infrastruktura | M 1: 1000 750 |
| 10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 1000 750 |
| 11. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1: 2500 |

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

48. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka ~~se zaradi zmanjšanja območja urejanja z OPPN ustrezno zmanjša območje enote urejanja prostora iz OPN na katero se posega z OPPN. na območju urejanja z OPPN prenehajo veljati določila Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06).~~

49. člen

(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

50. člen

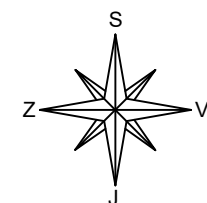
(začetek veljavnosti)

Ta odlok ~~se objavi v Dolenjskem uradnem listu in~~ začne veljati ~~osmi~~8 dan po objavi ~~v Dolenjskem uradnem listu~~. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka: 350-45/2016

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni l.r.



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	Dopustne dozidave na podlagi potrjenih idejnih zasnov, ki so priloge tega OPPN, za gradbene parcele pod oznako A1, A5 in A6: - enoetažna dozidava (črtkano - zunanje stopnišče) - podporna zidova - zaradi dozidave se obstoječ objekt odstrani oz. ustrezno preoblikuje
	predvidena večstanovanjska stavba (etažnost K+P+3) z zunanjimi tlakovanimi in parkirnimi površinami - shematski prikaz (število/lokacija vseh parkirnih mest se določi v fazi projektiranja)
	parkirne površine vzdolž interne ceste (C4)
	parcelne meje - shematski prikaz
	meja med območjem stanovanj in zelenih površin
	zasaditev (drevesa, grmovje)
	EKO ekološki otok (tip / število kontejnerjev določi upravljavec)
	BUS mestni avtobus - začasno na vozišču (do ureditve postajališča) * - postajališče za šolski avtobus
	predvidena pot (pešci, kolesarji) / predviden manjši trg, info točka - z urbano opremo (klopi, koši, svetilke), stopnicami in klančinami
	brežina
	igralo
	Predvidena gradnja na podlagi OLN*: - Projektna dokumentacija PGD št. 615241 za naselje Urbanje v Novem mestu - Načrt arhitekture št. 161-07 (projektant: Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana, julij 2007) - Gradbeno dovoljenje št. 351-852/2007-11 z dne 10.10.2007 za gradnjo manj zahtevnih stanovanjskih objektov - 43 enostanovanjskih objektov tipa A, B, C ter 14 dvo in trostanovanjskih objektov tipa D
	prometno omrežje (cesta C5, cesta C6 in zahodni priključek na regionalno cestro - sedanja 1. faza) na podlagi OLN*: - Projektna dokumentacija PGD / PZI Komunalna infrastruktura v območju OLN Mrvarjev hrib št. P-4/2007 (projektant: KAB d.o.o., Novo mesto, avgust 2007) - Gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) znotraj in zunaj OLN Mrvarjev hrib v Novem mestu ter ceste znotraj OLN Mrvarjev hrib
	mejni pas, kjer je potrebna geodetska uskladitev meje z DPN zaradi posegov, kjer je bilo predhodno že pridobljeno gradbeno dovoljenje
	Izvedbeni prostorski akti:
	območje veljavnega DPN**, ki je delno razveljavil območje OLN
	območje OLN*, ki (dokončno) preneha veljati s sprejemom OPPN
	del območja NM/23-OPP-b, kjer je predviden OPPN

* Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06)

** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cestro od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12)

UREDITVENA SITUACIJA

M = 1:1250

faza: USKLAJEN PREDLOG, junij 2019

Opomba:

- Podlaga za seznam zemljišč na obravnavanem območju je Geodetski načrt (izdelal: Geodet, d.o.o., Novo mesto, M 1: 500, datum: 3.4.2017)