

ODLOK

DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.)) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne 2011 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Šipčev hrib

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 - tehn. popr., 26/11 - obv. razlaga; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Šipčev hrib (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. pod številko projekta OPPN-28/2010.

2. člen

(Vsebina OPPN)

OPPN vsebuje:

A. Tekstualni del (ODLOK)

B. Grafični del:

1. Pregledna situacija s prikazom območja urejanja v širšem prostoru	M 1: 50000
2. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM	M 1: 5000
3. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
4. TTN s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
6. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
7. Geodetski načrt	M 1: 500
8. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
9. Ureditvena situacija	M 1: 1000
10. Načrt ureditvenih enot	M 1: 1000
11. Načrt parcelacije	M 1: 1000
12. Načrt prometne infrastrukture	M 1: 1000
13. Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 1000
14. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja	M 1: 1000
15. Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 1000
16. Prečni prerezi območja	M 1: 500
17. Karakteristični prečni prerezi cest	M 1: 50
18. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2500

C. Priloge:

1. Izvleček iz OPN MONM
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Odločba o CPVO
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Povzetek za javnost
8. Seznam aktov in predpisov
9. Ocena stroškov za izvedbo OPPN

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

3. člen

(1) Območje je namenjeno bivanju z možnostjo dodatnih dejavnosti. Predvidena je gradnja desetih novih prostostojećih stanovanjskih hiš, s katerimi bo opredeljen južni rob stanovanjske pozidave na območju Drske. V zahodnem delu območja urejanja se v delu obstoječe stavbe, ki je bila nekdaj v celoti kurilnica, ohranja kurilnica (na plin z možnostjo drugih energentov), ostali del stavbe (nekdanja deponija za premog), ki trenutno ni v uporabi, pa se nameni drugi rabi (za centralne dejavnosti) z možnostjo podkletitve in razširitve. Ohrani se tudi obstoječa stavba za parkiranje. V osrednjem delu območja sta že zgrajena dva stanovanjska objekta, ki se ohranita. V vzhodnem delu območja, ki je v lasti oz. upravljanju Šolskega centra Novo mesto in na katerem sta danes kmetijska površina in drevored, se ohranijo zelene površine kot robni del šolskega kompleksa.

(2) Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage za širše območje urejanja OPPN Šipčev hrib (št. proj. OPPN-28/2010, GPI, d.o.o., Novo mesto, februar 2010), v katerih je bila v variantah narejena preveritev možnih zasnov pozidave, poteka prometnega omrežja in urejanja zelenega pasu.

III. OBMOČJE UREJANJA

4. člen

(Obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja z OPPN leži na južnem robu stanovanjske soseske Drska, jugovzhodno od strnjene večstanovanjske pozidave na Ulici Slavka Gruma in južno od Cesarjeve ulice. Na jugozahodnem robu meji na Osnovno šolo Drska, na vzhodnem pa na Šolski center Novo mesto. Vmesno območje obsega nepozidane zelene površine grebena Šipčevega hriba, ki se nadaljujejo v zaledje zelenega sistema Novega mesta.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 1,95 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parc. št., ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 886/1, 951/3, 956/5, 956/6, 956/8, 956/9, 956/10, 956/12, 960/4, 960/5, 960/6, 960/7, 960/8, 960/9, 960/10, 960/11, 960/12, 960/13, 960/14, 960/15, 967/5, 967/6, 969/21, 969/22, 977/1, 977/2, 977/49, 1303/1, 1303/4, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu.

(3) Zahodno mejo območja OPPN predstavlja Ulica Slavka Gruma. Meja se nato severno od stavbe za parkiranje zalomi proti vzhodu in nadaljuje po južnem robu parcel stanovanjskih stavb, ki so nanizane ob Cesarjevi ulici. Pri tem zajame še parcelo predvidene pešpoti, ki vodi do omenjene ulice. Potek meje se nadaljuje proti vzhodu vse do Šegove ulice, kjer zaobjame zeleno površino med stanovanjskimi stavbami in Šolskim centrom ter se nato obrne proti jugozahodu, kjer se nadaljuje po robu namenske rabe kmetijskih zemljišč vse do meje z osnovno šolo in vrtcem Drska. Nato se zalomi nazaj proti severozahodu, do izhodišče točke na Ulici Slavka Gruma. Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 6 – DKN s prikazom območja urejanja.

(4) Območje urejanja z OPPN je določeno na podlagi enote urejanja prostora NM/24-OPPN-d iz OPN MONM, ki narekuje izdelavo tega OPPN. V manjšem delu zajema tudi enoti urejanja prostora NM/24-a in NM/24-OPPN-c.

5. člen

(Ureditvene enote)

Območje OPPN je razdeljeno na več ureditvenih enot:

- ureditvena enota A - območje stanovanj (podenote A1 - za gradnjo novih stanovanjskih stavb za bivanje in spremljajoče dejavnosti, A2 – obstoječe stanovanjske stavbe, A3 – obstoječa stavba za parkiranje in transformatorska postaja);
- ureditvena enota B - območje centralnih dejavnosti (obstoječa stavba kurilnice s skladiščem);
- ureditvena enota C - območje zelenih površin (podenoti C1 - zelene površine s pešpotjo / kolesarsko stezo in C2 – pešpot / kolesarska steza);
- ureditvena enota D - območje prometne infrastrukture (podenoti D1 - obstoječe prometne površine in D2 - predvidene prometne površine).

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji

6. 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) Obstoječi dovoz, ki poteka po zemljiščih s parc. št. 960/6, 1303/4 in 956/4 (vse k.o. Šmihel pri Novem mestu), se preoblikuje tako, da se naveže v križišče cest A in B.
- (4) 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 določili OPN MONM.
- (5) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbeno-tehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven ureditvenega območja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.
- (6) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven ureditvenega območja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.
- (7) 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, goriva iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.
- (8) Pri urejanju območja se navezujemo tudi na površine izven območja OPPN, in sicer:
- s peš in kolesarskimi potmi na obstoječe poti na Šipčevem hribu ter na Cesarjevo in Šegovo ulico;
 - na obstoječe prometno omrežje s hodniki za pešce ter ureditvijo križišča ceste A z Ulico Slavka Gruma;
 - z ureditvijo priključka na plinovodno omrežje na Ulici Slavka Gruma.
- (9) Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji so razvidni iz grafičnega načrta 18 - Prikaz vplivov na soslednja območja.

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

7. člen

(Vrste gradenj in vrste objektov)

- (1) V ureditvenem območju OPPN je v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05–popr. in 25/10) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:
- Stanovanjske stavbe (le v ureditvenih podenotah A1 in A2)
 - 11100 – Enostanovanjske stavbe.
 - Nestanovanjske stavbe
 - 12201 – Stavbe javne uprave (le v ureditveni enoti B za dejavnost Krajevne skupnosti),
 - 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti (le v ureditveni enoti B),
 - 12420 – Garažne stavbe (le v ureditveni podenoti A3),
 - 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo (le v ureditveni enoti B),
 - 12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (le v ureditveni enoti B),
 - 12650 – Športne dvorane (le v ureditveni enoti B).
 - gradbeno inženirski objekti:
 - 21120 – Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste,
 - 222 – Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,
 - 24205 – Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (2) Dovoljena je še:
- gradnja škarp in podpornih zidov, ki so višje od 1,5 m (le v primeru, če je to nujno potrebno zaradi strmega terena, sicer se ureja z brežinami);

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 10. členu odloka;
- 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;
- dela v skladu s predpis, ki urejajo geodetsko dejavnost.

8. člen **(Vrste dejavnosti)**

Obravnavano območje je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi dejavnostmi (storitvene, poslovne), ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in izpolnjujejo druge pogoje tega odloka. V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

Ureditvena enota A (le za podenoti A1 in A2)

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- 14.13 Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
- 63 Druge informacijske dejavnosti

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

- 68 Poslovanje z nepremičninami

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

- 69.2 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje
- 70.2 Podjetniško in poslovno svetovanje
- 71.1 Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje
- 72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost
- 73 Oglaševanje in raziskovanje trga
- 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost
- 86.9 Druge dejavnosti za zdravje

S) DRUGE DEJAVNOSTI

- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)

T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

- 97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
- 98 Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo

Predvidene in obstoječe stanovanjske stavbe so v prvi vrsti namenjene stanovanjski rabi. Spremljajoče dejavnosti so dovoljene le pod pogoji, ki so v skladu z 8. členom odloka. Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v skladu z OPN MONM.

Razporeditev posameznih prostorov v stanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča normalno izvajanje programa le te, pri čemer velja, da se poslovni program lahko umesti le v pritlični in / ali kletni etaži, medtem ko je mansarda namenjena izključno stanovanjski rabi.

V obstoječi stavbi za parkiranje (podenota A3) je prostor namenjen parkiranju stanovalcev večstanovanjske stavbe Ulica Slavka Gruma št. 104. Parkirna mesta so urejena v kletni etaži ter na zunanji parkirni ploščadi, ki hkrati predstavlja tudi streho stavbe.

Ureditvena enota B

I) GOSTINSTVO

- 56.3 Strežba pijač

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas

(razen 93.210 Dejavnost zabaviščnih parkov, 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov).

Stavba kurilnice s skladiščem se ob preoblikovanju gabaritov uredi za namen novih dejavnosti. Razen v delu, kjer še vedno ostaja kurilnica, se objekt v celoti nameni dejavnostim v skladu z 8. členom odloka. Za funkcioniranje dejavnosti se uredi ustrezno število parkirnih mest v skladu z OPN MONM.

C. Lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo

9. člen

Ureditvena enota A

- podenota A1

(1) Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot individualne enostanovanjske hiše z možnostjo opravljanja mirne, nemoteče dejavnosti. Od predlagane sheme pozidave so dopustna odstopanja po pogojih, ki so določeni v odloku.

(2) ZASNOVA NOVIH STANOVANJSKIH STAVB:

- *Horizontalni gabariti:*
 - izhodiščni tloris osnovne stavbe je pravokotne oblike velikosti 8,0 m x 12,0 m (tolerance $\pm 10\%$), pri čemer je možno horizontalno zamikanje v primeru, ko volumen stavbe razdelimo po daljši stranici objekta;
 - dopustna so odstopanja iz linije osnovne stavbe s tolerancami do največ $\pm 20\%$, vendar na razdalji, ki ni daljša od 1/3 dolžine oziroma širine fasade.
- *Vertikalni gabariti:*
 - največ do etažnosti K (klet - delno ali v celoti vkopana) + P (pritličje) + M (mansarda – izkoriščen podstrešni del);
 - kolenčni zid višine do maks. 1,20 m s kapno lego vred;
 - svetla višina posamezne etaže od 2,5 – 3,0 m (tolerance $\pm 10\%$);
 - najvišja kota strehe ne sme presegati višinske kote 205 m nadmorske višine.
- *Volumen stavbe:*
 - volumen osnovne stavbe je lahko enoten ali pa se po daljši stranici objekta razdeli na dva dela tako, da je možno horizontalno zamikanje in / ali vertikalno (medetažno) zamikanje;
 - v primeru delitve volumna morata oba dela imeti enak vertikalni gabarit oziroma etažnost.
- *Streha:*
 - pri stavbah vzhodno od ceste A: streha osnovne stavbe je enokapna, naklona do 10° , z najvišjo koto strehe orientirano v smeri višjeležečega terena, kot je to prikazano v grafičnem načrtu 9 – Ureditvena situacija -
 - pri stavbah na severozahodni strani ceste A: streha osnovne stavbe je dvokapna, naklona $35-45^\circ$ -, vključno z obstoječima stanovanjskima stavbama;
 - sleme strehe osnovne stavbe je orientirano vzporedno z daljšo stranico objekta in skladno s prikazom na grafičnem načrtu 9 – Ureditvena situacija;
 - kritina je lahko opečna ali iz drugih materialov (odvisno od naklona strehe), ki ne smejo biti svetleči oziroma trajno bleščeči;
 - za osvetlitev podstrešij je možno namestiti strešna okna;
 - v mansardi je dovoljena izvedba teras in balkonov in posledično prilagoditev strešne ploskve;
 - dovoljena je izvedba frčad pri stavbah na severozahodni strani ceste A, ki se oblikujejo z enokapno, dvokapno ali z ravno streho;
 - frčade na eni strehi imajo enako obliko odprt in enako obliko streh;
 - na eni strešni ploskvi so lahko največ tri frčade;
 - dopustno je oblikovanje solarne strehe oziroma namestitve sončnih kolektorjev, pod pogojem, da čim manj odsevajo v širšo okolico in so nameščeni vzporedno s strešno ploskvijo.

- **Fasada:**
 - vhodna fasada oziroma fasada, ki je orientirana proti najpomembnejšemu javnemu prostoru, se lahko bolj bogato oblikuje;
 - uporaba nevsiljivih (sonaravnih) barv, v medsebojnih usklajenih barvnih kombinacijah;
 - za popestritev fasade so dopustni močnejši barvni toni, vendar le za posamezne detajle, kot npr. okenski in vratni okvirji, leseni elementi – balkonska ograja, zatrepi ipd.;
 - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami, kakor tudi izvedba lesenih fasad;
 - dopustna je gradnja balkonov, teras in lož;
 - izzidki so dovoljeni v okviru dopustnih odstopanj iz osnovne linije objekta;
 - vhod v stanovanjski in vhod v poslovni del se lahko oblikujeta ločeno.

- podenota A2

(3) SPLOŠNI POGOJI ZA PRENOVO OBSTOJEČIH OBJEKTOV

Na zemljiščih, kjer je obstoječa grajena struktura (parc. št. 956/12 in 956/9, k.o. Šmihel pri Novem mestu), so dopustne gradnje in objekti na podlagi pridobljenih gradbenih dovoljenj ter v skladu z 7. členom odloka. Obstoječi stavbi se ohranjata v sedanjih gabaritih ter urejata v skladu s pogoji za gradnje novih stanovanjskih stavb v ureditveni podenoti A1.

- podenota A3

(4) Na zemljišču stavbe za parkiranje so dopustne gradnje in objekti v skladu z 7. členom odloka. Obstoječa stavba se ohranja v gabaritu K (delno vkopana klet) + P (zunanja parkirna ploščad).

Zgornja ploščad, ki ima hkrati funkcijo strehe nad kletjo, se ohranja. Dopusti pa se možnost namestitve enega ali več nadstreškov enotnega oblikovanja tako, da en nadstrešek pokrije najmanj eno dolžino parkirnega platoja (kovinska konstrukcija, transparentna kritina in streha z minimalnim naklonom).

Fasada objekta se lahko pobarva z uporabo nevsiljivih (sonaravnih) barv, v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah.

Ohranja se tudi obstoječa transformatorska postaja.

Ureditvena enota B

(5) Na zemljišču stavbe kurilnice s skladiščem so dopustne gradnje in objekti v skladu z 7. členom odloka. Obstoječa stavba se ohranja v gabaritu K (delno vkopana klet) + P (pritličje) v delu kurilnice, medtem ko se lahko del, kjer je danes skladišče, poruši in zgradi na novo v velikosti 22 x 12 m (tolerance $\pm 10\%$). Nov, dograjeni del, se zgradi v enaki etažnosti, kot je stavba kurilnice. Slednjo je mogoče dograditi v vzhodnem delu v velikosti 7 x 12 m (tolerance $\pm 10\%$). Dopustne so dvokapne ali enokapne strehe naklona do 10° , pri čemer najvišja kota strehe ne sme presegati višinske kote 205 m nadmorske višine.

Fasada objekta se lahko pobarva z uporabo nevsiljivih (sonaravnih) barv, v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah.

Ureditvena enota C

(6) Urejanje v območju zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja s prilagajanjem obstoječemu terenu ter uporabo naravnih materialov.

(7) Dopustna je ureditev tlakovanih in z naravnimi materiali utrjenih peš in kolesarskih poti ter stopnišč (izjemoma, le na strmih delih) v širini do 3 m ter zasaditev različnih drevesnih in grmovnih vrst. Ob pešpoteh se namesti klopi za sedenje, ambientalne (nizke) svetilke, koše za smeti.

Ureditvena enota D

(8) Pogoji urejanja so podrobneje podani v 14. - 16. členu odloka.

10. člen

Nezahtevni in enostavni objekti

(1) V območju OPPN je poleg stanovanjskih stavb dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08 in spremembe).

(2) Ureditvena enota A (podenoti A1 in A2)

- nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi;

- enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); spominska obeležja, urbana oprema (objekt za oglaševanje).
- (3) **Ureditvena enota A (podenota A3)**
 - nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi;
 - enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); spominska obeležja; urbana oprema (objekt za oglaševanje).
- (4) **Ureditvena enota B**
 - nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (garaža, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi;;
 - enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, zbiralnik za kapnico, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); spominska obeležja, urbana oprema (objekt za oglaševanje).
- (5) **Ureditvena enota C**
 - nezahtevni objekti: ograje; škarpe in podporni zidovi, spominska obeležja;
 - enostavni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); vadbni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); urbana oprema (skulptura in druga prostorska inštalacija).
- (6) **Ureditvena enota D**
 - nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče); spominska obeležja;
 - enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni žičniški objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti); vadbni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja; urbana oprema.
- (7) **Oblikovni pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov:**
 - drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, enoetažna pritlična lopa, nadstrešek, enoetažni pritlični objekt: oblikovno prilagojeni osnovnemu objektu na gradbeni parceli, ki ji pripadajo, predvsem glede barve kritine in naklona strehe, dopustna je tudi ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu, objekti se lahko gradijo kot samostojni ali tako, da se stikajo s skupnimi konstrukcijskimi elementi, možno jih je postaviti tik ob osnovni objekt;
 - ograja: lesena, kovinska ali kombinirana npr. z betonskim podstavkom (maks. višine 50 cm);
 - škarpa in podporni zid: vidna površina naj bo reliefno obdelana, obložena s kamnom ali ozelenjena s plezalkami.

11. člen (Glavni dostopi)

Ureditvena enota A

(1) Podenoti A1 in A2: Glavni dovoz v območje stanovanj vodi iz obstoječega in predvidenega prometnega omrežja, in sicer po Ulici Slavka Gruma na interno cestno mrežo – proti stanovanjski ulici. Z glavnih dovoznih cest se dostopa na dvorišča posameznih stanovanjskih stavb. Glavni vhodi v objekte se organizirajo na daljši stranici objekta, orientirano proti javnemu prostoru ter v skladu s prikazom na grafičnem načrtu 9 – Ureditvena situacija. Vhod v poslovni del objekta se lahko oblikuje ločeno od vhoda v zasebni – stanovanjski del. Do lokacije obstoječe transformatorske postaje je možen dostop preko obstoječega prometnega omrežja, in sicer v križišču ceste A in Ulice Slavka Gruma.

(2) Podenota A3: Glavni dovoz / vhod do stavbe za parkiranje je urejen z Ulice Slavka Gruma na spodnji kletni nivo ter s ceste A na zgornji parkirni nivo. Poleg dostopa za motorna vozila je možen tudi peš dostop, in sicer s hodnika za pešce ob omenjenih cestah.

Ureditvena enota B

(3) Dostop do stavbe kurilnice je možen s ceste A in tudi s ceste B. Vhodi v stavbo so, glede na potrebe dejavnosti, urejeni z vseh strani.

Ureditvena enota C

(4) Dostop v območje zelenih površin s peš in kolesarskimi povezavami je možen preko javnega cestnega omrežja.

Ureditvena enota D

(5) Obstoječe križišče z Ulico Slavka Gruma pri stavbi za parkiranje se delno preoblikuje tako, da se nanj naveže cesta A, ki vodi do stavb na območju OPPN in predstavlja glavno prometno žilo. Na njej je pred stavbo kurilnice oblikovano križišče s priključkom ceste B in priključkom na zemljišče s parc. št. 956/4 (k.o. Šmihel pri Novem mestu). Predvideno je tudi urejanje površin za pešce in kolesarje.

12. člen

(Usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Ureditvena enota A

- podenoti A1 in A2

(1) Površine za stanovanjsko gradnjo so locirane v dveh pasovih, ki potekajo vzdolž dveh dostopnih cest. Znotraj posameznega pasu se površina razdeli na več gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih stavb. Na eni gradbeni parceli je dopustna le gradnja ene stanovanjske stavbe in največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je sicer dopustna v skladu z določili 10. člena odloka.

(2) Ostali pogoji za urejanje gradbenih parcel:

- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:
 - na območju stanovanjske rabe je faktor zazidanosti (z) 0,4, v primeru spremljajoče dejavnosti v stanovanjskem objektu pa se faktor zazidanosti (z) lahko poveča do 0,6.
 - Na gradbeni parceli je možna še ureditev parkirnih in manipulativnih površin, tlakovanih površin / ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi zasaditev in zazelenitev. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja škarp in podpornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- gradbena meja: definirana je z minimalnim odmikom od meje sosednje gradbene parcele, preko katere objekt ne sme posegati niti z najbolj izpostavljenim delom.
- odmiki stavb in objektov:
 - celotna stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom, mora biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 3,0 m;
 - objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, kar pa ne velja za utrjene dovozne poti in utrjena dvorišča, ki lahko segajo tudi do meje gradbene parcele;
 - dopustna je zasaditev žive meje, postavitve ograj, škarp in podpornih zidov tudi na mejo gradbene parcele, in sicer ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča, v nasprotnem primeru biti odmik najmanj 0,5 m
 - nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe naj se zgradijo podrejeno v odnosu do stanovanjske stavbe;
 - škarpe in podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. 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.

(3) Urejanje vzhodnega dela zemljišča s parc. št. 969/21, ki po namenski rabi iz OPN MONM sodi pod območje ZD – druge urejene zelene površine, in je del gradbene parcele v podenoti A1, se dovoli tako, da je možna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z določili 10. člena odloka.

- podenota A3

(4) Dovoljeno je urejanje in vzdrževanje stavbe za parkiranje stanovalcev sosednje večstanovanjske stavbe. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna v skladu z določili 10. člena odloka.

(5) Ostali pogoji za urejanje gradbene parcele:

- Na parceli je možna zasaditev in ozelenitev. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja škarp in podpornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- gradbena meja: definirana je z minimalnim odmikom od meje sosednje gradbene parcele, preko katere objekt ne sme posegati niti z najbolj izpostavljenim delom in tako, da je čim bolj vzporedna z dovozno cesto.
- odmiki stavb in objektov:
 - celotna stavba, vključno s strešno konstrukcijo oziroma najbolj izpostavljenim delom stavbe, mora biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 2,5 m;
 - objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, kar pa ne velja za utrjene dovozne poti in utrjena dvorišča, ki lahko segajo tudi do meje sosednje gradbene parcele;

- dopustna je zasaditev žive meje, postavitve ograj, škarp in podpornih zidov tudi na mejo gradbene parcele, in sicer ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča, v nasprotnem primeru biti odmik najmanj 0,5 m
- nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe naj se locirajo podrejeno v odnosu do stavbe za parkiranje kot osnovnega objekta;
- škarpe in podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. 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.

Ureditvena enota B

(6) Dovoljeno je urejanje in vzdrževanje stavbe kurilnice s skladiščem. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna v skladu z določili 10. člena odloka.

(7) Ostali pogoji za urejanje gradbene parcele:

- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom: faktor zazidanosti 0,6
- Na gradbeni parceli je možna še ureditev parkirnih in manipulativnih površin, tlakovanih površin / ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi zasaditev in ozelenitev. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja škarp in podpornih zidov, oblikovanje brežin in teras.
- gradbena meja: definirana je z minimalnim odklikom od meje sosednje gradbene parcele, preko katere objekt ne sme posegati niti z najbolj izpostavljenim delom.
- odkliki stavb in objektov:
 - celotna stavba, vključno s strešno konstrukcijo oziroma najbolj izpostavljenim delom stavbe, mora biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 2,5 m – do preoblikovanja stavbe skladišča je lahko odklik zahodnega vogala stavbe tudi manjši;
 - objekti za lastne potrebe morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, kar pa ne velja za utrjene dovozne poti in utrjena dvorišča, ki lahko segajo tudi do meje gradbene parcele;
 - dopustna je zasaditev žive meje, postavitve ograj, škarp in podpornih zidov tudi na mejo gradbene parcele, in sicer ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča, v nasprotnem primeru biti odmik najmanj 0,5 m
 - nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe naj se locirajo podrejeno v odnosu do stavbe kurilnice kot osnovnega objekta;
 - škarpe in podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. 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.

Ureditvena enota C

(8) Dovoljeno je urejanje te ureditvene enote ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih, podanih v 10. členu odloka.

Ureditvena enota D

(9) Dovoljena je:

- gradnja in urejanje gradbenih parcel po pogojih, podanih v 14. – 16. členu odloka;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih, podanih v 10. členu odloka;
- gradnja škarp in podpornih zidov, ki so višji od 1,5 m, zaradi urejanja strmega terena. Slednje morajo biti oblikovno predmet strokovne prostorske preveritve s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave;
- gradnja ostale komunalno–energetske in okoljske infrastrukture.

13. člen

(Usmeritve za ureditev javnih in poljavnih površin)

(1) Ob cesti A se v delu pri stavbi za parkiranje ohranjajo oziroma dogradijo hodniki za pešce. Ob prometnicah se namesti luči javne razsvetljave in postavi koše za smeti. Stojno površino zabojnikov za odpadke se asfaltira ali tlakuje (npr. z betonskimi ploščami), ob robu pa predvidi ustrezna ozelenitev ali namesti enostavno oblikovano ograjo v višini zabojnika. Možna je tudi postavitve nadstreška nad zabojniki z višino do največ 3 m (kovinska konstrukcija, z enokapno transparentno streho in minimalnim naklonom).

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

14. člen

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

- (1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.
- (2) Pri projektiranju je potrebno upoštevati obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi. Če z načrtovanimi gradnjami posegamo v varovalne pasove, je v projektni dokumentaciji potrebno prikazati detajlne 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 pridobiti njihova soglasja.
- (3) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del je potrebno pridobiti podatke oziroma ugotoviti položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvestiti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev. Trase infrastrukturnih vodov naj v čim večji meri potekajo v javnih površinah.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

15. člen

(Pogoji pri posegih v prometno omrežje)

- (1) Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječo prometno mrežo preko dveh internih dovoznih cest. Predvideni so naslednji posegi na prometnem omrežju:
 - gradnja ceste A in ceste B s preoblikovanjem na delu že zgrajenega omrežja,
 - ureditev obstoječega križišča z Ulico Slavka Gruma,
 - gradnja križišča na cesti A s priključkom ceste B in preurejenim priključkom na zemljišče s parc. št. 956/4 (k.o. Šmihel pri Novem mestu),
 - gradnja površin za pešce in kolesarje,
 - upoštevanje arhitektonskih ovir za invalide.
- (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 je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Predvidene ceste morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa so lahko tudi v drugih izvedbah, vendar dvignjene od cestišča in od njega fizično ločene z betonskim robnikom.
- (4) 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.
- (5) Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Način zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Ob urejanju obcestnega pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja škarp in podpornih zidov, katerih gabariti se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.
- (6) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih mora biti izvedeno v skladu s predpisi.
- (7) Za izvajanje del v območju lokalnih cest je treba pridobiti soglasje upravljavca.

16. člen
(Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

UREDITVENA ENOTA D

D1 – obstoječe prometne površine

- (1) Načrtovano območje posega v varovalni pas javne poti JP 799153 Ulica Slavka Gruma.
- (2) Predvideno je manjše preoblikovanje križišča z Ulico Slavka Gruma, kjer je že danes uvoz na obravnavano območje urejanja, in sicer z dograditvijo hodnikov za pešce ter popravkom zavijalnih radijev. Obstoječa cesta do stavbe kurilnice in v nadaljevanju do stanovanjske stavbe se preoblikuje tako, da se uredi dve interni dovozni cesti, ki napajata obstoječe in predvidene stavbe.

D2 – predvidene prometne površine

- (3) Znotraj območja urejanja sta predvideni dve interni dovozni cesti, brez hodnika za pešce. Cesta A je daljša in se zaključi z obračališčem, medtem ko je cesta B krajša in se konča pri dovozu stanovanjske stavbe. S ceste A je omogočen dovoz na zunanjo parkirno površino stavbe za parkiranje v ureditveni podenoti A3 ter priključek na zemljišče s parc. št. 956/4 (k.o. Šmihel pri Novem mestu). Na bodoči prometnici se vežejo tudi peš in kolesarske povezave iz območja zelenih površin.

Karakteristični prečni prerez interne dovozne ceste:

- bankina	$2 \times 0,75 = 1,50 \text{ m}$
- <u>vozna pasova</u>	<u>$2 \times 2,25 = 4,50 \text{ m}$</u>
skupaj	6,00 m

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

17. člen
(Električno omrežje)

- (1) Napajanje območja z električno energijo je predvideno preko nizkonapetostnega voda od obstoječe transformatorske postaje TP Blok Mrzla dolina, v križišču z Ulico Slavka Gruma, do lokacije posameznih priključnih omaric. Te morajo biti prostostoječe in locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.
- (2) Nova kabelska kanalizacija naj bo izvedena z jaški standardnih dimenzij. Kablovod naj bo položen v elektrokabelski kanalizaciji ali prosto v zemljo (glede na potrebe), pod povoznimi površinami pa mora biti zaščiten z obbetoniranimi PVC cevmi $\Phi 160 \text{ mm}$.
- (3) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise.

18. člen
(Javna razsvetljava)

- (1) Z novimi ureditvami prometnih površin, kakor tudi pešpoti in kolesarskih stez, je predvidena postavitve luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdelava iz 1x PEHD cevi $\Phi 60$. V območju zelenih površin je možna postavitve nizkih (solarnih) svetilk dekorativnega značaja.
- (2) Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil v skladu s predpisi, ki določajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

19. člen
(Plinovodno omrežje)

- (1) Za potrebe oskrbe območja je možna gradnja distribucijskega plinovodnega omrežja dimenzije d 40 s potekom od obstoječega plinovoda d110 na Ulici Slavka Gruma do ostalih stavb na območju urejanja.
- (2) Po izgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW.
- (3) Izvajalec mora pisno obvestiti upravljavca najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda ter pet dni pred posegom v ožji zaščitni pas ($2 \times 2 \text{ m}$ glede na os plinovoda).

(4) Podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom upravljavca. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju), in proti premikom.

20. člen (Ogrevanje)

- (1) Ogrevanje stavb je možno iz lastne kotlovnice na lahko kurilno olje, na plin ali iz kotlovnice na (lesno) biomaso (alternativa ogrevanju s plinom; možna na mestu sedanje plinske kotlovnice – stavbe kurilnice) ali na druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.
- (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.

KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

21. člen (Telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Za oskrbo novega stanovanjskega območja je potrebno dograditi obstoječe primarno telekomunikacijsko (TK) omrežje, ki poteka preko območja OPPN.
- (2) Za zagotavljanje povezav novih stavb je potrebno zgraditi kabelske objekte na novopredvideni kabelski kanalizaciji s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi. Naročniški kabli na relaciji pomožni kabelski jašek – naročnik, pa naj bodo položeni v zaščitni PEHD 50 cevi na globini 0,8 m. Naročniška cev naj bo zaključena neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta.
- (3) Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo minimalno 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Nad traso TK kabla in TK kabelske kanalizacije (30 cm) naj bo položen opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču oziroma v drugih povoznih površinah je potrebno PEHD cevi dodatno ščititi s PVC 125 cevmi.

22. člen (Kabelsko komunikacijsko omrežje)

- (1) Objekti se lahko priključijo na obstoječe kabelsko komunikacijsko (KKS) omrežje, ki poteka preko območja OPPN, in sicer s povečanjem dimenzije obstoječe ojačevalne omarice kot osnovne točke priklopa, ter z umestitvijo cevi ustreznega premera (Φ 110 mm) in vmesnih revizijskih jaškov.
- (2) Priklop objektov se izvede v zvezdiščnem sistemu v simetrično razporejenih razdaljah od posameznih odjemnih točk (približno enake razdalje od točke delitve v zvezdišče). Dovodne (PVC) cevi do objektov so premera Φ 63 mm ter so zaključene v pod ometno vgrajenih omaricah na vsakem posameznem objektu.
- (3) Pri križanju KKS vodov z ostalimi komunalnimi vodi mora biti kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45° . Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša vsaj 0,2 m. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom ter z uskladitvijo tehnične rešitve.

OKOLJSKA INFRASTRUKTURA

23. člen (Vodovodno omrežje)

- (1) Za navezavo novih objektov na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov, ki se bodo oskrbovala iz obstoječega VH Rok, na koti 240 m n.v. Točka navezave je predvidena na zahodni strani območja OPPN. Nove cevovode se projektira iz nodularne litine (NL), K9, ki bo zagotavljala Q_{kri} .
- (2) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.
- (3) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe tehničnih predpisov glede javnega vodovoda ter predpise o oskrbi s pitno vodo.

24. člen **(Kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Za odvodnjavanje odpadnih voda iz območja urejanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.
- (2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov z življenjsko dobo vsaj 50 let in, ki ustrezajo veljavnim predpisom in standardom za tovrstna dela.
- (3) Pri projektiranju in izvedbi projekta je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode v vode in javno kanalizacijo.

- Komunalne odpadne vode

- (4) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno s priključki na obstoječe omrežje in v nadaljevanju po obstoječem kanalizacijskem sistemu v Centralno čistilno napravo Novo mesto.

- Padavinske vode

- (5) Padavinske vode s streh se spelje v ponikalnice. Onesnažene padavinske vode s cest, parkirišč in dvorišč se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Odvodnjavanje z vozišč in hodnikov za pešce ter s pešpoti in kolesarskih stez se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.
- (6) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je potrebno predvideti v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov ne pritekajo na javno površino.
- (7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki urejajo odvajanja padavinske vode z javnih cest in odvajanje odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

Na lokaciji ni prisotnih objektov in območij varovanja kulturne dediščine.

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

26. 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 predpisih glede mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- (2) V času gradnje mora biti uporabljena tehnično brezhibna gradbena mehanizacija z upoštevanjem veljavnih predpisov. Na mestih, kjer se gradbišče približa stanovanjskim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

27. člen

(Varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega 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.

28. člen

(Varstvo pred onesnaženjem voda)

- (1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem kanalizacijskem sistemu v Centralno čistilno napravo Novo mesto.

(2) Padavinske vode s streh se spelje v ponikalnice. Onesnažene padavinske vode s cest, parkirišč in dvorišč pa se bodo očistile preko peskolovov in lovilcev olj.

(3) Odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajeno z veljavno zakonodajo s področja varstva voda in s predpisi s področja varstva okolja.

(4) Upravitelj sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavlja skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Pri tem mora upoštevati veljavne predpise s področja varovanja pitne vode.

29. 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.

30. člen

(Ravnanje z odpadki)

(1) Med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje je treba uvesti sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke je treba oddajati pooblaščenim organizacijam, začasno pa jih hraniti 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 (brežine ipd., kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(4) 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 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.

31. člen

(Osončenje fasad in odprtih površin)

Oblikovanje novih stanovanjskih stavb ter notranja organizacija prostorov mora biti predvideno tako, da v največji možni meri zagotavlja dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov. Pomembna je lega bivalnih prostorov na južni, jugozahodni ali jugovzhodni strani, medtem ko se spalni in delovni prostori locirajo na nasprotni strani neba. V primeru, ko ima objekti kletno etažo, naj bo le ta po možnosti maksimalno vkopana v teren.

32. člen

(Varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Načrtovani objekti ne bodo presegali višine K (klet - delno ali v celoti vkopana) + P (pritličje) + M (mansarda – izkoriščen podstrešni del), ob upoštevanju maks. dovoljene kote najvišje točke strehe, in sicer 205 m nadmorske višine, pri čemer višinsko ne bodo izstopali iz okolice.

(2) Pri zasaditvi zelenih površin je treba upoštevati krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) in avtohtono vegetacijo.

(3) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in na začasnih gradbenih površinah.

33. člen

(Varstvo plodne zemlje in tal)

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se časovno izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine.

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

(3) Izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

(4) Zemeljska in gradbena dela je treba izvajati tako, da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame) ter prepreči nekontrolirane izpuste nevarnih snovi na in v tla. Pri gradnji je dopustna le uporaba brezhibnih transportnih vozili in gradbenih strojev.

34. člen **(Ohranjanje narave)**

Na območju urejanja in ožjem vplivnem območju ni evidentiranih naravnih vrednot ali zavarovanih območij.

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

35. člen **(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) V primeru ugotovljenih naravnih omejitev je potrebno v fazi priprave projektne dokumentacije predvideti ustrezne tehnične rešitve gradnje ali predhodno izdelati hidrološke in geološke raziskave glede morebitne erozivnosti ali plazovitosti, ki se jih upošteva pri projektiranju.

(2) Za zagotavljanje varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila predpisov glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

36. člen **(Varstvo pred požarom)**

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov je potrebno upoštevati določila predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter 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 morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarno varstvenim 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.

(5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

(6) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

37. 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 objektov je potrebno upoštevati karto potresne nevarnosti Slovenije, to je Karto projektnega pospeška tal in določila Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

(3) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno upoštevati tudi določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

IX. NAČRT PARCELACIJE

38. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 11 – Načrt parcelacije.

(2) Možna so odstopanja od oblike in velikosti posameznih gradbenih parcel stanovanjskih stavb, vendar za toleranco največ ± 2 m. Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 40. člena odloka.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah oziroma podenotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

(2) 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 etape ob urejanju izhodiščne enote.

XI. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

40. člen

(Velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 9. in 38. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 8. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na gradbeno parcelo oziroma v objekte, če gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja;
- izvedba stanovanjske stavbe brez garaže (če se zagotovi parkirna mesta na gradbeni parceli ter v skladu z normativi za določitev potrebnega števila parkirnih mest) oziroma kleti, kakor tudi z neizkoriščenim podstrešjem;
- gradnja objektov, ki so predmet tega OPPN, brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta OPPN, 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;
- dopustna so odstopanja od zakoličbenih točk, določenih s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- dopustna je ureditev kotlovnice na (lesno) biomaso znotraj ureditvene podenote B (alternativa predvideni plinski kurilnici, možno tudi v kombinaciji z njo).

(2) Odstopanje od potekov predvidenih prometnic, lokacij predvidenih objektov oziroma tehničnih rešitev 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, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

41. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem OPPN, mora investitor oziroma izvajalec del 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.

XII. PREHODNE DOLOČBE

42. člen

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

43. člen

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

Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo. Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN MONM.

XIII. KONČNE DOLOČBE

44. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta (Uradni list RS, št. 122/04) v območju urejanja tega OPPN.

45. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto.

46. člen

OPPN je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

47. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka 350-12/2010

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič