



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2011-73 (1902)

Datum: 7. 3. 2014

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

Zadeva: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT KREMENJAK

Namen: 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)

**Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (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 in Skl.US: U-I-43/13-8)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)**

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec gradiva: BD projektiranje d.o.o.

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

- Predlog sklepov:**
- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak in ga sprejel s sprejetjem odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak v prvi obravnavi.**
 - 2. Pripombe Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.**

PODŽUPANJA

mag. Mojca ŠPEC POTOČAR

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak,
3. Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>).





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c. 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2011-73 (1902)

Datum: 7. 3. 2014

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

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT KREMENJAK

**PREDMET: OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA
(1. OBRAVNAVA)**

1. UVOD

S sprejetjem Občinskega prostorskega načrta 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. in 15/14; v nadaljevanju OPN) je bila na podlagi mnogih pobud zemljiščem vinogradniškega območja Kremenjak pri Ruperč vrhu določena osnovna namenska raba, stavbna zemljišča, površine podeželskega naselja (SKs).

OPN določa, da je potrebno za predmetno območje izdelati občinski podrobni prostorski načrt Kremenjak (STV/6-OPPN; v nadaljevanju OPPN), z namenom sanacije razpršene gradnje in ureditve novega naselja.

Območje EUP STV/6-OPPN se nahaja na severovzhodnem delu Stranske vasi oz. Ruperč vrha, severno od lokalne ceste LC 295091 Stranka vas-Rajnovšče-Poganci. Obravnavano območje je vinogradniško, pozidano z zidanicami in objekti, ki odstopajo od velikosti zidanic glede povečanih gabaritov in so v naravi stanovanjske hiše. Površine na območju obravnave so v naravi pretežno vinogradi, v manjši meri njive, vrtovi in sadovnjaki. Na severu, vzhodu in zahodu je območje omejeno z gozdom, na jugu pa delno s kmetijskimi površinami in delno z gozdnimi površinami. Območje obsega približno 7,5 ha.

Slika 1: Območje enote urejanja prostora STV/6-OPPN v prostoru



2. PROGRAMSKA NAMEMBOST IN VSEBINA

Glavni namen priprave OPPN je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za prostorsko zasnovo novega naselja, za manjkajočo komunalno opremo oz. za rekonstrukcijo le-te in za ostale spremljajoče ureditve. S sprejetjem OPPN bodo podani tudi pogoji za legalizacijo obstoječih nelegalno zgrajenih objektov/stanovanjskih hiš in zidanic oz. njihovih povečanih gabaritov. Z OPPN se bodo zagotovili pogoji za zapolnitev preostalih prostih zazidljivih površin ter za rekonstrukcijo oz. povečanje nekaterih obstoječih objektov. Vzpostavile se bodo zunanje površine (ulica, manjši park z otroškim igriščem). Istočasno se bodo zagotovili pogoji za sanacijo obstoječega cestnega omrežja ter ostale infrastrukture.

Izhodišče za novo pozidavo in ureditev gradbenih parcel bo obstoječa parcelacija. Glavni objekt na gradbeni parceli sta stanovanjska hiša ali zidanka; oboje se mora v primeru novogradenj držati gradbene linije oziroma ležati znotraj območja za razvoj objektov.

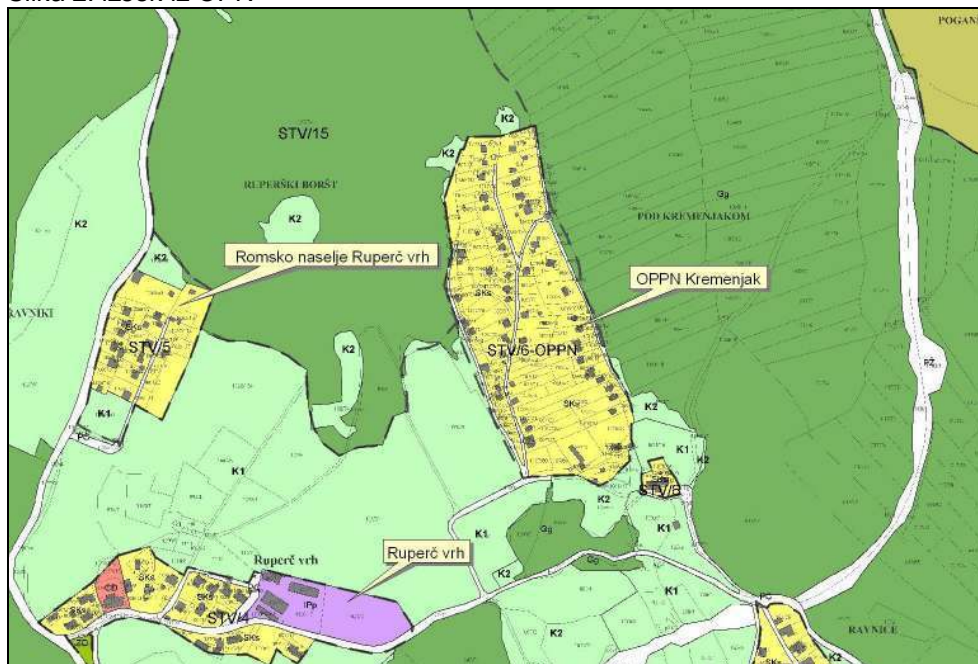
Prihodnja pozidava zajema predvsem zapolnjevanje prostih, še nepozidanih površin vzdolž obstoječih cest. Pričakovati je predvsem interes po gradnji stanovanjskih hiš; tudi kot nadomeščanje oz. rekonstrukcija obstoječih zidanic. Zaradi ozke in podolgovate strukture zemljiških parcel je izvedba novih hiš marsikje možna samo kot gradnja v nizu, v kolikor ne bi prišlo do združevanja ožjih parcel (trenutno različnih lastnikov) v širše.

Glede pogojev za oblikovanje objektov je potrebno upoštevati dejstvo, da pretežni del objektov že stoji. Glede novih je smotno upoštevati tradicionalno gradnjo kraja, s strmimi strehami in značilno gradnjo na nagnjenem terenu (delno vkopana klet s pritličjem in mansardo).

Ob rekonstrukciji sedaj neugodnega križišča na vstopu v naselje lahko ob njem nastane prostor za izvedbo skupne parkovne površine z nekaj otroških igral, kot zunanjega družabnega prostora prebivalcev. Ravno tako je možno na travniku južno od naselja (izven območja urejanja tega OPPN) izvesti sonaravno nogometno igrišče.

Na območju predvidenega OPPN je danes že zgrajeno električno, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje. Obstoječe omrežje bo potrebno na določenih delih dograditi ali pa sanirati, kot npr. nadomestiti obstoječo TP z močnejšo, razen kanalizacijskega omrežja, ki je bilo zgrajeno v letu 2012. Nujno potrebno pa je urediti oz. predvideti novo zasnovo prometnega omrežja s poudarkom na priključevanju internega cestnega omrežja na obstoječe javno prometno omrežje preko obstoječega oz. rekonstruiranega priključka na LC 295091 Stranska vas-Rajnovšče-Poganci.

Slika 2: izsek iz OPN



3. IZVEDENE AKTIVNOSTI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudo za izdelavo OPPN so podali štirje lastniki zemljišč na predvidenem območju OPPN v času od novembra 2011 do januarja 2012 in sicer z namenom legalizacije povečanih gabaritov objektov - zidanic oz. v veliki meri stanovanjskih hiš. Pred sprejetjem OPPN legalizacije in novogradnje niso možne.

Na podlagi projektne naloge za izdelavo OPPN Kremenjak, izdelane v marcu 2013, je MONM povabila šest potencialno primernih ponudnikov k oddaji ponudbe za izdelavo OPPN. Na podlagi kriterija najnižja cena ob upoštevanju predpogojev iz razpisne dokumentacije je bilo najugodnejše podjetje BD projektiranje d.o.o., s katerim je MONM v mesecu maju 2013 sklenila pogodbo za izdelavo OPPN.

Julija 2013 je bil sprejet Sklep o začetku priprave OPPN Kremenjak, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 60/13.

Izdelovalec OPPN je MONM v mesecu avgustu predložil strokovne podlage, konec meseca oktobra 2013 je bil izdelan osnutek OPPN, novembra 2013 pa je bila s strani MONM posredovana vloga nosilcem urejanja prostora za podajo smernik k osnutku OPPN. Vse smernice nosilcev urejanja prostora so bile podane do sredine meseca januarja 2014. V februarju 2014 je bil MONM predložen dopolnjen osnutek OPPN, katerega bo MONM javno razgrnila od 14.3.2014 pa do vključno 14.4.2014. V sklopu javne razgrnitve bo organizirana tudi javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN, in sicer 2.4.2014.

Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi bo izdelovalec pripravil stališča do pripomb. Občina bo stališča do prejetih pripomb in predlogov zavzela s sklepom župana, ki bodo javno objavljena na razgrnitvenem mestu Urada za prostor, Seidlova c. 1, Novo mesto in spletnem portalu Mestne občine Novo mesto. Po zavzetih stališčih bo izdelovalec pripravil predlog OPPN, katerega bo pripravljavec posredoval nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj bo pripravljavec prostorski akt posredoval občinskemu svetu v sprejem.

4. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Ker gre za novo stanovanjsko sosesko, katere namembnost se je spremenila z uveljavitvijo OPN leta 2009 in sicer iz vinogradniškega območja v nov območje stanovanjske gradnje, kakor tudi na dejstvo, da je bilo območje leta 2012 komunalno opremljeno s kanalizacijo, ter številčno lastniško strukturo (66 lastnikov zemljišč), **Mestna občina Novo mesto krije stroške izdelave OPPN, in sicer v višini 14.400 EUR (z DDV)**. Sredstva za izdelavo OPPN bo Mestna občina Novo mesto dobila povrnjen preko zaračunanega komunalnega prispevka.

5. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak ter sprejme spodaj navedena sklepa:

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak in ga sprejel s sprejetjem odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak v prvi obravnavi.**

2. Pripombe Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe podane v času javne razgrnitve dopoljenega osnutka prostorskega akta.

Pripravila:

mag. Lidija PLUT,
PODSEKRETARKA

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Urška BAN
V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak,
2. Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>).

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.) in 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-skl. US-I-43/13-8) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka 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 in 44/13 – teh. popr., 83/13-obv.rabl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) za enoto urejanja prostora STV/6-OPPN sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Kremenjak (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(Vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je 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 hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba o potrebnosti izvedbe CPVO

(2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so elaborirane v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen

(Pomen izrazov)

UREDITVENA ENOTA je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vsebine ter urbanistično arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

OBSTOJEČI OBJEKTI po tem odloku so tisti, ki so bili zgrajeni do sprejetja sklepa o pripravi tega OPPN. Za obstoječe objekte se štejejo tudi tisti, ki so bili izvedeni po sprejetju sklepa o pripravi tega OPPN, če so bili zgrajeni na legalen način in je bilo gradbeno dovoljenje izdano pred uveljavitvijo tega OPPN. Za obstoječe objekte zgrajene pred sprejetjem sklepa o pripravi tega OPPN se štejejo tisti objekti, ki so razvidni iz geodetskega načrta, ki je bil podlaga za izdelavo tega OPPN.

HIŠA je enodružinska hiša, hiša-dvojček ali enostanovanjska hiša, ki je del hiš v nizu.

ENODRUŽINSKA HIŠA je prostostoječa enostanovanjska stavba.

HIŠA-DVOJČEK je prostostoječa dvostanovanjska stavba, katere vsaka stanovanjska enota ima svojo gradbeno parcelo.

HIŠE V NIZU: so enostanovanjske stavbe, grajene do (na) meje gradbene parcele tako, da tvorijo stavbni niz ob cesti oz. ulici.

ZIDANICA je kmetijsko-vinogradniški gospodarski objekt namenjen spravilu vina, sadja in orodja z možnostjo občasnega prenočevanja. Pogoji za izvedbo zidanice je pripadajoči vinograd oz. sadovnjak znotraj območja urejanja tega OPPN v velikosti najmanj 2 arov.

ZIDANICA-DVOJČEK sta dve enoti zidanice, združeni v eno stavbo, od katere ima vsaka enota svojo gradbeno parcelo.

ZIDANICE V NIZU: so posamične enote zidanice, grajene do (na) meje gradbene parcele tako, da tvorijo stavbni niz ob cesti.

POMOŽNA STAVBA k stanovanjski je lahko garaža, drvarnica, shramba, zimski vrt in podobno, z možnostjo združevanja naštetih namembnosti v eno stavbo. Njene dimenzije lahko presegajo merila, ki jih za nezahtevne in enostavne objekte določajo predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost

POMOŽNA STAVBA-DVOJČEK sta dve pomožni stavbi združeni v eno stavbo, obenem pa stojita vsaka na svoji gradbeni parceli. Obe pomožni stavbi sta v tem primeru postavljeni do (na) posestne meje in pripadata vsaka svoji stanovanjski enoti.

POMOŽNI OBJEKTI so pomožne stavbe, opredeljene s tem odlokom ter nezahtevni in enostavni objekti, razvrščeni skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost .

GRADBENA LINIJA je črta, na katero mora biti postavljen zunanji rob zidu hiše oz. fasada hiše, ki se gradi na zemljišču ob tej črti. Gradbena linija se pri hišah upošteva v najmanj 75% deležu fasade orientirane proti ulici, pri čemer zunanji zidovi stavbe te linije navzven ne smejo presegati. Pomožne stavbe kakor tudi nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb morajo gradbeno linijo upoštevati v smislu gradbene meje, katere načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja označenega s to mejo, razen v primeru, ko je s tem odlokom določeno drugače.

GRADBENA MEJA je črta, katere načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja označenega s to mejo, razen v primeru, ko je s tem odlokom določeno drugače.

OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB je v grafičnem delu označen predel, znotraj katerega je možno graditi hišo in pomožno stavbo ter nezahtevne in enostavne objekte iz kategorije stavb po predpisih o vrstah objektov glede na zahtevnost. Predel je opredeljen deloma z gradbeno linijo in deloma z gradbeno mejo, lahko pa tudi samo z gradbeno mejo.

GRADBENA PARCELA obsega zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stojijo oziroma na katerem so predvideni objekti in površine, ki služijo načrtovanemu objektu.

LEGALIZACIJA je pridobitev gradbenega dovoljenja za nelegalno ali neskladno gradnjo objektov, obravnavanih s tem OPPN, skladno z določili tega odloka.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(Območje urejanja)

(1) Območje urejanja obsega enoto urejanja prostora STV/6-OPPN, posega pa tudi v del enot OPR-7 in STV/15, določenih z OPN. Območje urejanja se glede na izhodišče iz OPN nekoliko spreminja, saj se prilagaja obravnavi v podrobnejšem merilu od OPN.

(2) Območje urejanja OPPN obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 1020/2, 1021/3, 754/2 in 1020/120, 1087/83, 1087/84, 1087/60, 1087/80, 1087/67, 1087/73, 1087/79, 1087/72, 7087/78, 1087/63, 1087/87, 1087/85, 1087/56, 1087/77, 1087/76, 1087/40, 7087/41, 1087/6, 1087/7, 1087/42, *279, 1087/39, 1087/75, 1096/16, 1087/37, 1096/15, 1096/5, 1087/34, 1096/14, 1087/35, 1087/32, 1087/33, 1087/62, 1087/12, 1096/13, 1087/13, 1087/15, 1087/31, 1087/16, 1096/12, 1087/17, 1087/20, 1096/11, 187/20, 1096/6, 1087/21, 1087/22, 1087/23, 1096/10, 1096/9, 1096/8, 1096/7, 1096/3, 1096/4, 1780/1, 1781/1, 1080/4, 1097/1, 1100/5, 1096/5, 1087/69, 1087/58, 1087/44, 1087/45, *280, 1087/3, *279, 1087/61, 1084/22, 1087/51, *290, 1084/25, 1084/26, 1084/27, 1084/20, 1087/52, 1087/53, 1087/55, 1084/29, 1084/30, 1087/54, 1087/71, 1087/65, 1096/4, 1096/34, 1096/5, 1096/6, 1096/7, 1087/30, 1096/6, 1087/4, 1087/81, 1087/82, 1086/9, 1087/8, 1087/9, 1086/10, 1086/11, 1086/31, 1086/13, *278, 1086/12, 1087/10, 1087/11, 1086/43, 1086/15, 1086/16, *277, 1087/14, 1086/44, 1086/17, 1086/19, 1086/41, 1087/18, 1087/19, 1086/42, 1086/35, 1086/46, 1086/45, *274, 1086/23, 1087/24, 1086/3, *273, 1086/24, 1084/14, 1084/15, 1084/16, 1084/3, 1084/31, 1087/74, 1084/10, 1084/11, 1084/17, *270, 1087/25, 1086/32, *272, 1086/33, *269, 1087/26, *268, *271, 1087/27, 1086/26, 1086/25, 1087/69, 1087/68, 1087/28, 1086/27, 1086/28, 1087/29, 1086/2, 1780/4, 186/36, 1086/37, 1080/5, 1086/29, 1079/4, 1080/4, 1084/18, *280, 1079/4 vse k.o. Stranska vas.

(3) Območje urejanja je grafično določeno v grafičnem delu na karti št. 3. Prikaz območja urejanja.

(4) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN.

6. člen

(Načrtovane prostorske ureditve)

(1) S tem OPPN se načrtuje ureditev:

- stanovanjskega naselja, ki obsega hiše in zidanice ter hišam in zidanicam pripadajoče pomožne objekte,
- notranjih cest ter druge infrastrukturne opreme,
- manjše javne parkovne površine,
- območja, ki ostane namenjeno vinogradom in sadovnjakom ter gozdu.

(2) Ureditveno območje je členjeno na ureditvene enote (UE), za vsako od teh enot pa so s tem odlokom predpisani pogoji urejanja. Območje urejanja se deli na naslednje UE:

- območje stanovanjskih hiš in zidanice: UE S1, S2, S3 in S4,

- območje parka: PA,
- javno cestno omrežje: UE C,
- območje vinogradov in sadovnjakov: UE V1 in V2 ter
- območje gozda: UE G.

(3) Vse ureditve so prikazane v grafičnem delu.

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen

(Odnos do sosednjih območij)

(1) Vinogradniško območje Kremenjak leži južno od Novega mesta, v bližini Stranske vasi. Dostopno je z lokalne ceste LC 295091 Stranska vas - Rajnovšče - Poganci, od tod pa se navezuje na regionalno cesto R3 2501 Novo mesto - Uršna Sela - Gaber. Leži na odmiku od ostale poselitve in se proti severu zajeda v Pogansko Hostojužnood Novega mesta. Proti zahodu se dotika nekdanje grajske posesti Ruperč Vrh. Skrit od pogledov z gozdovi, je Kremenjak iz okolice malo viden. Lega v bližini Novega mesta zagotavlja prebivalcem relativno lahko dostopnost do zaposlitvenega središča in drugih storitev, vendar so povsem odvisni od motornega prometa, saj je razdalja prevelika za peš dostop.

(2) Z potrebe ureditve območja Kremenjaka bo potrebno posegati tudi izven območja urejanja tega OPPN. Ti posegi se nanašajo na infrastrukturne ureditve, predvsem cest (npr. brežin ipd) ter na ureditve elektro in telekomunikacijskih vodov in naprav.

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(Vrste dopustnih dejavnosti in programov)

(1) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN je v UE S1, S2, S3, S4, V1 in V2 dopustno:

- A. Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01.2. Gojenje trajnih nasadov.

(2) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN so v UE S1, S2, S3, in S4 poleg stanovanjske namembnosti ter občasnega bivanja dopustne naslednje dejavnosti:

- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil: 47.11 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili, 47.19 Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah,
- I Gostinstvo: 55.202 Turistične kmetije s sobami, 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi in 56.3 Strežba pijač - zadnje je dopustno samo v okviru turističnih zidanic in vinotočev kot dopolnitev vinogradniške in/ali sadjarske dejavnosti,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti: 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti in 63 Druge informacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M. Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti: 69 Pravne in računovodske dejavnosti, 70.2 Podjetniško in poslovno svetovanje, 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje - 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,
- P Izobraževanje: 85.1 Predšolska vzgoja, 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje - 85.52 Izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje na področju kulture in umetnosti in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo: 86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost in 86.9 Druge dejavnosti za zdravje,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti: 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti - 90.03 Umetniško ustvarjanje,
- S Druge dejavnosti: 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo; 96 Druge storitvene dejavnosti razen 96.03 Pogrebna dejavnost.

(3) Dejavnosti iz drugega odstavka se lahko odvijajo pod naslednjimi pogoji,:

- v hišah so lahko prisotne kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti, prostori zanjo pa ne smejo presegati dveh tretjin neto površin hiše,

- v zidanicah so lahko prisotne samo v prejšnjem odstavku navedene dejavnosti iz kategorij »G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil« in »I Gostinstvo«. Tem dejavnostim je lahko namenjena cela zidanca (turistična zidanca in/ali vinotoč),
- če so parkirne površine zagotovljene na gradbeni parceli objekta, v katerem se dejavnost odvija in ne obsegajo več kot 5 parkirnih mest,
- da dejavnost ne povzroča motenj v okolju.

(4) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v UE C ter smiselno na celotnem območju urejanja tega OPPN dopustne naslednje dejavnosti:

- D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO: 35.12 Prenos električne energije, 35.13 Distribucija električne energije, 35.22 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži in 35.3 Oskrba s paro in vročo vodo
- E OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA
- H PROMET IN SKLADIŠČENJE: 49.3 Drug kopenski potniški promet
- J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 61.1 Telekomunikacijske dejavnosti po vodih in 61.2 Brezžične telekomunikacijske dejavnosti
-

9. člen

(Vrste dopustnih del in gradenj)

Dopustne so legalizacije, novogradnje, rekonstrukcije, vzdrževalna dela vključno z vzdrževanjem objekta po predpisih o razvrščanju objektov, odstranitve objektov, sprememba namembnosti dela objekta znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom, dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

10. člen

(Vrste dopustnih objektov glede na namen)

(1) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE S1, S2, S3 in S4 dopustna gradnja naslednjih manj zahtevnih objektov: enodružinskih hiš, hiš-dvojčkov, hiš v nizu ter njihovih pomožnih stavb; vsi ti objekti v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji objektov sodijo med 111 Enotanovanjske stavbe, 1242 Garažne stavbe in 1274 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje. V UE S1, S2, S3 in S4 je dopustna tudi izvedba zidanic, zidanic-dvojčkov in zidanic v nizu kot manj zahtevnih objektov, ki po predpisih o enotni klasifikaciji objektov sodijo med 12713 Stavbe za spravilo pridelka in 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe.

(2) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE S1, S2, S3 in S4 dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: majhna stavba: drvarnica, garaža, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitness, zimski vrt in podobni objekti, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave: lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti, pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, mala komunalna čistilna naprava, nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodomet, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje: vodni zbiralnik, bazen za kopanje, za gašenje požara, grajen ribnik, okrasni bazen, objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost: zidanca ter pomožni komunalni objekt.

(3) UE PA je namenjena ureditvi manjšega parka, kot skupne zelene površine naselja Kremenjak. V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je tam dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, vodnjak, vodomet, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pomožni komunalni objekt, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno.

(4) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE V1 in V2 dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno, pomožni kmetijsko-gozdarski objekt: grajena ograja ter opora za trajne nasade, grajena poljska pot.

(5) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v G dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno.

(6) V UE C je dopustna izvedba infrastrukturnih objektov in naprav, ki v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov spadajo med naslednje gradbeno-inženirske objekte: 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopna) komunikacijska omrežja in 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(7) V skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost je v UE C dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: pomožni objekt v javni rabi, razen grajenega igrala na otroškem igrišču, grajene opreme trim steze in vadbene opreme, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pomožni komunalni objekt, samostojno parkirišče, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno.

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

11. člen

(Velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE S1, S2, S3 in S4)

(1) V okviru posameznega območja za razvoj stavb v UE S1, S2, S3 in S4 lahko stoji ena enodružinska hiša ali ena stanovanjska enota hiše-dvojčka ali ena stanovanjska enota hiš v nizu in ena pomožna stavba. Namesto pomožne stavbe se lahko izvedejo tudi

nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb, vendar je potrebno v primeru, da je takšnih objektov več kot eden, le-te združiti pod isto streho; izjema so že zgrajeni tovrstni objekti. Izjemo predstavljajo tudi naslednji nezahtevni ali enostavni objekti: zimski vrt, uta, senčnica, savna. Vsi v tem odstavku navedeni objekti lahko stojijo izven območja za razvoj stavb samo v primeru, da gre za obstoječe objekte.

(2) Stavbe se zasnujejo sodobno, ob upoštevanju tradicionalnega izročila kraja. Če ima stavba vidno več kot eno etažo, je potrebno težiti k njenemu optičnemu znižanju (npr.: obitje morebitnih trikotnih čel z lesom). Oblikovanje vseh stavb na posamezni gradbeni parceli mora biti poenoteno, celoten vtis pa estetski.

(3) Kota pritličja je na nivoju terena ali največ 70 cm nad njim. Če je teren nagnjen, se kota poravna z najvišjim delom zemljišča ob stavbi. Morebitna odstopanja navzgor ali navzdol je potrebno v projektni dokumentaciji utemeljiti.

(4) Hiše:

- tloris: razmerje med osnovnima stranicama enodružinskih hiš je najmanj 1:1,2; izjema so obstoječe hiše. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovatega tlorisa L, T - oblike ipd.,
- višinski gabarit: povsem vkopana ali delno vidna klet, pritličje in mansarda. Klet je lahko delno vidna samo kot posledica nagnjenega terena in mora imeti najmanj dve tretjini zunanje stene zasute. Kolenčni zid hiše je lahko največ 1,0 m s kapno lego vred, merjeno od betonske plošče med pritličjem in mansardo; izjema so obstoječe hiše,
- strehe hiš naj bodo dvokapne, z naklonom od 35° do 45° z dopustnim odstopanjem +/-10%. Na strehah so dopustni: strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi se poenotijo po obliki in velikosti. Na eni strešini so lahko največ tri frčade. Kritina naj bo opečna v naravni oranžno-opečni barvi; izjema so obstoječi objekti in njihove rekonstrukcije, v primeru, da bi izvedba drugačnega naklona strehe oz. uporaba drugačne kritine lahko pomenila oblikovno neskladje,
- fasade: oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni, barve fasad pa umirjene.

(5) Zidanice:

- tloris naj bo podolgovat velikosti do 50 m² (v primeru legalizacije so možna odstopanja),
- zidanica ima lahko poleg prostora za spravilo vina in vinogradniške opreme (klet) tudi del za občasnno bivanje,
- največja dopustna višina: klet, pritličje in podstrešje ali mansarda brez kolenčnega zidu. Klet je lahko delno vidna samo kot posledica nagnjenega terena in mora imeti najmanj dve tretjini zunanje stene zasute,
- strehe zidanic naj bodo dvokapne, z naklonom od 35° do 45° z dopustnim odstopanjem +/-10%. Na strehah so dopustna ležeča strešna okna. Kritina naj bo opečna v naravni oranžno-opečni barvi; izjema so obstoječi objekti in njihove rekonstrukcije,
- fasade: veljajo enaka določila kot pri hišah.

(6) Pomožne stavbe, nezahtevni in enostavni objekti:

- nezahtevni in enostavni objekti se gradijo v skladu z določili glede njihove velikosti iz predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače. Na gradbenih parcelah, ki pripadajo stanovanjski stavbi, se lahko zgradi največ po en majhen objekt ali majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave iste vrste (kar ne velja za nadstreške, ki v skupni površini ne smejo presežati 45 m²),
- tloris: razmerje stranic je lahko poljubno. Bruto tlorisna površina pomožne stavbe je lahko največ 60 m² (izjemoma več v primeru obstoječih objektov). K pomožni stavbi se lahko dogradijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj s pomožno stavbo ne smejo presežati s tem odlokom predpisano skupno bruto tlorisno površino za pomožno stavbo,
- višinski gabarit: pomožna stavba je lahko samo pritlična,
- strehe naj bodo dvokapne, z naklonom od 35° do 45° z dopustnim odstopanjem +/-10%. Kritina naj bo opečna v naravni oranžno-opečni barvi. Dopusten je tudi naklon do 15°. V primeru strehe z nizkim naklonom naj bo kritina ravna kovinska. Nadstrešnice imajo lahko tudi svetlobo-prepustno kritino,
- fasade: veljajo enaka določila kot pri hišah,
- ograje in podporni zidovi: med-sosedske ograje so lahko visoke največ 2 m. Podporni zidovi ali škarpe so na vidni strani lahko samo kamniti. Kamniti zidovi vseh vrst in obloge iz kamna morajo biti narejeni iz domačih vrst kamna ter položenih na tradicionalen način (daljše stranice kamnov morajo ležati vodoravno, fuge so minimalne, t.i. »kiklopski zidovi« niso dopustni);
- v primeru legalizacije obstoječih objektov, ki služijo kot pomožni, so dopustna odstopanja od določil, navedenih v zgornjih alinejah te točke, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno obrazloženo in utemeljeno.

12. člen

(Velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE PA)

Ureditvena enota je v celoti namenjena izvedbi skupne zelene površine v obliki parka z nekaj otroških igral. Pohodne površine se tlakujejo oz. posujejo s peskom, pod otroškimi igrali pa uporabijo manjši prodovci. Ostale površine se vzdržujejo v sonaravni obliki z uporabo tradicionalnega zelenja na podeželju (trava, domače rože, visokodebelno sadno drevje, grmovnice kot so snežene kepe ipd.). Višina ograj se prilagodi njihovemu namenu. Oporni zidovi ali škarpe naj bodo iz domačega kamna, položenim na tradicionalen način. Urbana oprema se oblikuje po načelih sodobnega oblikovanja in usklajeno s preostalimi elementi občestnega prostora.

13. člen

(Velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE C)

Pogoji za projektiranje in gradnjo objektov v okviru UE C so predpisani v točki 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Glede velikosti, zmogljivosti in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov v UE C veljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost ter določila za podporne zidove, ograje in urbano opremo, navedena drugje v tem odloku.

14. člen

(Lega objektov na zemljišču)

(1) Lega objektov v okviru UE S1, S2, S3 in S4:

- enodružinske hiše in zidanice: te morajo biti postavljene ob gradbeno linijo, kjer je ta določena ter ležati znotraj območja za razvoj stavb, razen v primeru, da gre za obstoječe objekte. Od meja sosednjih zemljišč oz. od meje gradbene parcele morajo biti odmaknjene 2 m ob ustreznih protipožarnih ukrepih; določilo ne velja za obstoječe objekte, v kolikor je njihov odmik manjši (v tem primeru mora biti na objektih zagotovljena požarna varnost). Določilo prejšnjega stavka ne velja tudi v primeru gradnje hiš-dvojčkov, hiš v nizu, zidanic-dvojčkov in zidanic v nizu, ko se lahko objekt postavi do/na mejo sosednjega zemljišča oz. do/na mejo gradbene parcele. Ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča se lahko enodružinske hiše in zidanice gradijo tudi bližje meji, lahko vse do nje, kjer to območje za razvoj stavb iz grafičnega dela tega OPPN dopušča ter ob upoštevanju ustreznih protipožarnih ukrepov na objektu;
- pomožne stavbe in nezahtevni ter enostavni objekti iz kategorije stavb: ti morajo ležati v območju za razvoj stavb, razen v primeru, da gre za obstoječe objekte. Izven območja za razvoj stavb, vendar ne preko gradbene linije ter ne izven gradbene parcele, se lahko izvajajo naslednji nezahtevni ali enostavni objekti iz kategorije stavb: zimski vrt, uta, senčnica, savna. Območja za razvoj stavb in gradbene linije ni potrebno upoštevati v primeru naslednjih objektov: nadstreški, utrjene dovodne poti, utrjeno dvorišče, med-sosedske ograje, podporni zidovi, pomožni infrastrukturni objekti, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto in zbiralnik za kapnico; slednja dva morata biti vkopana;
- drugi pomožni objekti se lahko gradijo znotraj in izven območja za razvoj stavb; v primeru izvedbe bazena za kopanje ali ribnika le-ta ne sme presegati gradbene linije. Nepretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava in rezervoar morajo biti vkopani. Medsosedske ograje se lahko postavljajo med gradbenimi parcelami posameznih hiš ali zidanic; med hišami oz zidanicami in javno cesto ograje niso dopustne.

(2) Lega objektov in opreme v okviru UE PA se opredeli skladno z njihovim namenom, funkcionalno in oblikovno zasnovo ureditve območja ter zahtevami po varnosti.

(3) Lega objektov v okviru območja UE C je prikazana v grafičnem delu OPPN.

15. člen

(Ureditve zunanjih površin)

Pri vseh zunanjih ureditvah naj prevladuje uporaba tradicionalnih, podeželskih vrst zelenja. Škarpe naj se uporabljajo izjemoma; višinski prehodi terena naj se izvedejo z ozelenjenimi brežinami.

16. člen

(Javne površine)

Med javne površine sodita UE PA in C, katerih obseg je prikazan v grafičnem delu na karti št. 4 Prikaz ureditvenih enot.

17. člen

(Pogoji urejanja v UE V1, V2 in G)

(1) V UE V1 in V2 se kot osnova rabe zemljišča ter posledične ureditve ohranjata vinogradniška in sadjarska dejavnost, ki sta prevladujoči kmetijski panogi, katerima se podrejajo ostale kmetijske dejavnosti.

(2) UE G je namenjena parkovnemu gozdu, katerega osnovne funkcije so varovanje (pred neugodnimi vremenskimi vplivi, vizualna in okoljevarstvena zaščita, zaščita pred hipnim odtokom voda, pred erozijo tal ipd., rekreacija, krajinsko-ambientalna funkcija in podobno, zato se ga ohranja in vzdržuje.

(3) Oporne zidove se sme uporabiti le v primeru, da zavarovanje brežine ni možno na drugačen način. Morebitne poti se izvedejo v netlakovani, sonaravni obliki.

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

18. člen

(1) Gradbene parcele so prikazane na karti 8. Prikaz gradbenih parcel. Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo le skladno s karto št. 8 Prikaz gradbenih parcel. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

- (2) Dopustno je združevanje dveh ali več sosednjih gradbenih parcel v eno ter na njej gradnja ene same hiše ali zidanice, kar je še posebej smiselno pri manjših gradbenih parcelah.
- (3) Parcele v UE S1, S2, S3 in S4 so namenjene stanovanjski pozidavi in zidnicam.
- (4) Parcele v UE PA so namenjene ureditvi parka, kot skupne zelene površine.
- (5) Parcele v UE V1, V2 in G se uporabljajo v vinogradniško/sadjarske namene oz. kot gozd.
- (6) Parcele v UE C so namenjene ureditvi ceste, pločnika in gospodarske javne infrastrukture.
- (7) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

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

19. člen

(Splošni pogoji za izvedbo infrastrukturne opreme v območju urejanja)

- (1) Pri izvedbi posegov v prostor je treba zaradi izgradnje objektov in omrežij infrastrukture zagotoviti sprotno in končno sanacijo poškodb prostora ter izvedbo različnih vrst infrastrukture načrtovati sočasno.
- (2) Za priključitev na posamezne infrastrukturne vode in naprave je potrebno pridobiti pogoje in soglasje upravljavcev. Pred gradbenim posegom v varovalni pas infrastrukturnih objektov je potrebno pridobiti pogoje upravljavca posameznega voda. Smernice, podane k temu OPPN v okviru postopka njegove priprave, se smiselno upoštevajo v nadaljnjih fazah projektiranja.
- (3) Podrobnosti, ki niso zajete v tem OPPN in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, ne smejo presežati smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu OPPN.
- (4) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorsko izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka

3.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA

20. člen

- (1) Koncept prometne ureditve temelji na izboljšavi obstoječih cest, ki omogočajo dostopnost do obstoječih in novih gradbenih parcel. Cestno omrežje sestavljajo:
- Cesta »A«: odsek ceste je del kategorizirane javne poti št. 793511 in predstavlja glavno cestno povezavo do območja urejanja, s priključkom na lokalno cesto št. LC 295091 na južnem delu območja. Dolžina odseka je 240 m. V 1.fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, v 2.fazi pa je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob levem robu vozišča.
 - Cesta »B«: je del javne poti št. 793511. Na južnem delu se navezuje na cesto »A«, nato pa poteka preko osrednjega dela območja urejanja in se na severnem delu priključuje na cesti »G« in »E«. Dolžina odseka je 387 m. V 1.fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, z ureditvijo izogibališča za srečanje dveh vozil, ki je lociran med priključkoma za cesto »C« in cesto »D«. V 2.fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob levem robu vozišča.
 - Cesta »C«: je javna pot št. 793521. Zaradi prometno neustreznega priključevanja na javno pot št. 793511 je predvidena rekonstrukcija le-tega. Priključek se izvede na cesto »B«. Cesta se na severnem delu podaljša v dolžini cca 95 m, s čemer bo omogočen dostop do novih gradbenih parcel. Dolžina ceste je 332 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, z ureditvijo izogibališča za srečanje dveh vozil, ki je lociran na lokaciji, ki omogoča ustrezno preglednost vozilom in ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob desnem robu vozišča.
 - Cesta »D«: je javna pot št. 793531 in se navezuje na cesto »B«. Dolžina ceste je 160 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča. Ker se cesta zaključuje kot slepa ulica je predvidena ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob desnem robu vozišča.
 - Cesta »E«: je javna pot št. 793541, s priključkom na cesto »B« in poteka ob SV delu območja. Cesta se na JV delu območja podaljša za cca 40 m, s čemer bo omogočen dostop do obstoječih gradbenih parcel. Dolžina ceste je 320 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, z ureditvijo izogibališča za srečanje dveh vozil, ki je lociran na lokaciji, ki omogoča ustrezno preglednost vozilom in ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob desnem robu vozišča.
 - Cesta »G«: je del javne poti št. 793511, s priključkom na cesto »B« in cesto »E« ter poteka ob SV delu območja. Dolžina ceste je 125 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča. Ker se cesta zaključuje kot slepa ulica je predvidena ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob levem robu vozišča.
- (2) V 1. fazi ostanejo prečni profili cest obstoječi in se jih ne spreminja.
- (3) Tipiski prečni profil ceste »A« v 2. fazi znaša:
- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - vozni pas | 2 x 2,75 = 5,50 m |
| - hodnik za pešce | 1 x 1,20 = 1,20 m |
| - bankina ob hodniku | 1 x 0,30 = 0,30 m |
| - bankina (mulda) ob vozišču | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - skupaj | = 7,50 m |

- (4) Tipski prečni profili cest »B«, »C«, »D«, »E« in »G« v 2. fazi znašajo:
- | | |
|----------------------|-------------------|
| - voznik pas | 1 x 3,50 = 3,50 m |
| - hodnik za pešce | 1 x 1,20 = 1,50 m |
| - bankina ob hodniku | 1 x 0,30 = 0,30 m |
| - bankina ob vozišču | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - skupaj | = 5,80 m |

(5) Končno debelino posameznega sloja cestišča se določi v projektni dokumentaciji glede na predvideno prometno obremenitev, ugotovljeno nosilnost osnovne posteljice in geoloških raziskav.

(6) Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

21. člen

(Mirujoči promet)

Objekti v območju urejanja morajo imeti zagotovljena parkirišča na lastni parceli.

22. člen

(Požarne poti in dostopne ceste)

Kot požarne poti so opredeljene vse ceste znotraj območja urejanja. Njihova označitev na terenu se izvede skladno s predpisi o varstvu pred požarom. Požarni in intervencijski dostopi so prikazani v grafičnem delu.

3.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

23. člen

(Vodovod)

(1) Predmetno območje je oskrbljeno z javnim vodovodnim omrežjem. Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se za potrebe novogradenj izvedejo priključki do objektov.

(2) Pri projektiranju in izvedbi vodovodnih priključkov se upoštevajo predpisi, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo. Upoštevati je potrebno ustrezno varovanje obstoječega vodovodnega sistema ter potrebne prilagoditve novemu stanju terena.

(3) V kolikor se v fazi projektiranja objektov izkaže potreba po razširitvi vodovodnega omrežja, je potrebno izdelati ustrezno PGD in PZI projektno dokumentacijo.

24. člen

(Fekalna kanalizacija)

(1) Znotraj območja urejanja poteka obstoječa fekalna kanalizacija. Za potrebe novogradenj se izvedejo individualni priključki na javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Vse fekalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno. Pri dejavnostih, pri katerih se pojavljajo obremenjene odpadne vode, se morajo predhodno dodatno obdelati tako, da je možna kontrola pred izpustom v javno kanalizacijo. Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upošteva vsa veljavna zakonodaja, ki se nanaša na odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.

(3) Materiali, s katerimi bo zgrajena fekalna kanalizacija, morajo ustrezati vsem zahtevanim normativom in standardom.

25. člen

(Meteorna kanalizacija)

(1) Za odvod meteornih vod iz cest se v fazi rekonstrukcije cestnega omrežja v vozišču cest oz. pod hodnikom za pešce izvede meteorna kanalizacija, ki se jo spelje v ponikovalnice. Ustrezno je tudi odvodnjavanje cestišča preko asfaltnih muld razpršeno po terenu..

(2) Padavinske vode s streh objektov se lahko odvajajo preko peskolova in čistilnega jaška v rezervoar za deževnico-kapnico s prelivom v ponikovalnico oz. iz čistilnega jaška direktno v ponikovalnico. Padavinske vode z utrjenega dvorišča in dostopnih površin se odvajajo preko linijske rešetke oz. vtočnih jaškov, po predhodnem čiščenju, v ponikovalnico v okviru investitorjeve zemljiške parcele.

(3) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in meteorne vode.

26. člen

(Odstranjevanje odpadkov)

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

(2) Posode za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.

(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

27. člen
(Ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno individualno. Stavbe se lahko ogrevajo klasično z drvni, ekstra lahkim kurilnim oljem, plinom, dopustna pa so tudi druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotnimi črpalkami, itd.

3.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

28. člen
(srednje napetostni razvod ter transformatorska postaja)

Na obravnavanem območju ne potekajo obstoječi SN 20kV kablovodi in daljnovodi, tudi transformatorske postaje ni. S predvidenimi posegi za ureditev obravnavanega območja je potrebno predvideti novo transformatorsko postajo, ki naj bo kompaktne kovinske izvedbe oz. jamborska na betonskem drogu, s transformatorjem ustrezne moči in notranjim posluževanjem, ki bo lahko zadovoljila potrebe po električnem odjemu predvidenih objektov (tip nove TP je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z Elektro Ljubljana d.d., ker v fazi priprave OPPN še niso znane priključne moči). Navedena TP se vzanka v obstoječi kablovod in daljnovod. Predvidena je izgradnja 20kV kableske povezave v ceveh ustreznih kapacitet do obstoječe TP pri gasilnem domu na Ruperč vrhu.

29. člen
(Nizkonapetostni razvod in EKK)

- (1) Električni vodniki nizke napetosti so obstoječi, deloma položeni prosto v zemljo, večinoma pa potekajo zračno.
- (2) Za potrebe napajanja novih objektov in navezavo do obstoječih objektov ni potrebno izvesti elektokableske kanalizacije (EKK), pač pa je potrebno zgraditi nizkonapetostne 0,4 kV razvode do posameznih odjemnih mest., skladno z zahtevami in pogoji upravljavca. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Nova odjemna mesta bodo v omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Vgradijo se lahko omarice za več odjemnih mest. Tehnični parametri odjemnih mest bodo podani v soglasju za priključitev za posamezno odjemno mesto.
- (3) Kablovodi morajo biti pod povoznimi površinami zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi.

30. člen
(Javna razsvetljava)

- (1) Sočasno z rekonstrukcijo cestnega omrežja in izgradnjo hodnikov za pešce se uredi klasična cestna oz. ulična razsvetljava. Svetilke so tipizirane in skladne z veljavno zakonodajo. Svetilke javne razsvetljave se navežejo na obstoječe elektro omrežje. Kabli se vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce v cevni kableski kanalizaciji. Tip kandelabrov in njihova višina se določi v fazi izdelave PGD projektne dokumentacije. Kabli naj bodo tipske zemeljske izvedbe za polaganje v stigmafleks cevi. Vsa križanja in vzporedno vodenje naprav javne razsvetljave se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.
- (2) Izvede se novo odjemno mesto s krmiljenjem javne razsvetljave, in sicer prostostoječa omarica OJR z ločenim merilnim in krmilnim delom, postavljeno na tipski obbetoniran podstavek. Pozicija OJR je v bližini ceste napajana iz ustreznega priključnega mesta elektro omrežja (nova TP).

3.4 TELEKOMUNIKACIJE

31. člen
(Telekomunikacijski vodi)

- (1) Na obravnavanem območju poteka obstoječe TK omrežje (zemeljsko in zračno). V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno, v primeru tangenc, predvideti ustrezno zaščito.
- (2) Za načrtovane prostorske ureditve in posodobitve obstoječega omrežja, se skladno s pogoji in potrebami upravljavca ustrezno dopolni telekomunikacijsko omrežje in sicer s TK kablesko kanalizacijo s pomožnimi kableskimi jaški in pripadajočimi kableskimi objekti ustreznih dimenzij, z navezavo na obstoječo TK kablesko kanalizacijo, ki poteka ob lokalni cesti LC 295091. Omrežje se uredi z zaščito in prestavitvijo tangiranih TK vodnikov. Kableski objekti bodo predmet kasnejše projektne dokumentacije in se izvedejo skladno s potrebami novih odjemalcev oz. investitorjev. Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih in krajevnih kableskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi kot tudi pod nadzorom oz. v soglasju z upravljavcem posameznega voda. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo TK vodov in posameznega TK priključka bo podal pristojen predstavnik sektorja za kableska omrežja.
- (3) Na območju urejanja ni obstoječega krajevnega kableskega omrežja (KKS). Za potrebe priključitve objektov na obstoječe KKS omrežje je predvidena izgradnja cevne kableske kanalizacije ustreznih dimenzij, z vmesnimi revizijskimi jaški. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo KKS vodov in posameznega KKS priključka bo podal pristojen predstavnik upravljavca voda.
- (4) Vsi telekomunikacijski vodi morajo biti izvedeni znotraj območja cestnega telesa.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

32. člen

V območju urejanja tega OPPN ni registriranih območij ali enot kulturne dediščine. V primeru, da se med izvedbo zemeljskih del odkrijejo arheološke plasti ali arheološke strukture, se o tem obvesti pristojno ustanovo.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

33. člen

(Splošno)

Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da njegove emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti. Povzročitelj obremenitve mora pri svojem ravnanju upoštevati vsa pravila, ki so potrebna za preprečevanje in zmanjševanje obremenjevanja okolja. Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

34. člen

(Varstvo pred hrupom)

Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter v skladu z OPN MONM spada območje obravnave v III. stopnjo varstva pred hrupom. Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

35. člen

(Varstvo zraka)

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

36. člen

(Varstvo pred elektromagnetnimi sevanji)

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

37. člen

(Varstvo plodne zemlje)

(1) Objekti, ki bi lahko ogrozili tla, plodno zemljo in naravne dobrine, niso dopustni.

(2) Tla pod delovnimi stroji za časa gradnje objektov morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(3) Investitorji morajo plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu, višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice ipd.). Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in po zaključeni gradnji ustrezno urediti.

38. člen

(Varstvo vegetacije)

Pogoji za varstvo vegetacije so podani v točki 2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov.

39. člen

(Varstvo voda)

(1) Vse fekalne odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem. Padavinske vode iz obravnavanega območja (s streh, parkirišč, cest...) je treba prek ustreznih filtrov (lovilec olj ipd.) speljati v ponikovalnice, izvedene v skladu z določili poglavja 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico). Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

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

40. člen

(Varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo vseh objektov mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Objekti v okviru območja urejanja tega prostorskega akta morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma morajo izvesti druge proti-požarne ukrepe, če so odmiki manjši (npr. protipožarno zasnovane vmesne fasade).
- (3) V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.
- (4) Cestni sistem omogoča neposreden dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (glej karto 8 iz grafičnega dela tega odloka, ki prikazuje dostope za intervencijska vozila), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

41. člen

(Varstvo pred naravnimi in drugim nesrečami)

- (1) Pri rekonstrukciji obstoječih objektov in gradnji novih je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje Evropske potresne lestvice kakor tudi projektni pospešek (g), ki znaša 0,175.
- (2) Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja.
- (3) V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno upoštevati protipožarne predpise. Pri gradnji je potrebno upoštevati potrebne protipožarne odmike med objekti in/ali izvajati druge protipožarne ukrepe.
- (4) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

42. člen

(Obramba)

- (1) Pri pripravi projektnih dokumentacij je glede obrambe potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte.
- (2) V primeru vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

7. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

43. člen

- (1) Prva faza OPPN zajema ureditev obstoječega cestnega omrežja glede na določila iz točke 3.1 Prometna infrastruktura ter izvedbo nove trafo-postaje. V prvi fazi je možna tudi legalizacija obstoječih objektov, vendar povečan odvzem električne energije ni možen pred izgradnjo nove trafo-postaje.
- (2) Druga faza zajema ureditev preostale načrtovane infrastrukture ter gradnjo novih hiš in zidanic.
- (3) Posamezno fazo za izvedbo tega OPPN je možno deliti na posamezne etape. 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.
- (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 etape ob urejanju izhodiščne enote.

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

44. člen

- (1) Rešitve, ki so s tem prostorskim aktom določene okvirno, se podrobneje opredelijo v projektni dokumentaciji. Pri realizaciji OPPN so dopustna manjša odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Za podrobnosti, ki niso zajete v tem OPPN in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno, če presegajo smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, podanih k temu OPPN, ponovno pridobiti njihovo soglasje k PGD.
- (2) Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja.
- (3) Odstopanja od pogojev, določenih v tem odloku v poglavju 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, so dopustna, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih

predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje infrastrukturnih objektov in naprav, če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega odloka.

(4) Pri izvedbi javnih cest in drugih prostorskih ureditev, načrtovanih s tem odlokom, je zaradi zagotavljanja funkcionalnosti gradnje in uporabe navedenih prostorskih ureditev v času gradnje ali času fazne/etapne izvedbe investicij dopustno z brežinami in drugimi ukrepi za prilagoditev raščnemu reliefu oz. za zaščito pred rušenjem terena ter z začasnimi infrastrukturnimi ureditvami posegati tudi na površine drugih gradbenih parcel izven območja gradbene parcele, na kateri je prostorska ureditev načrtovana.

(5) Ob izvedbi posamezne etape ali faze, ki predvideva izgradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustno izvesti tudi nujno potrebne ureditve gospodarske javne infrastrukture, sicer načrtovane v drugih etapah ali fazah.

(6) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, načrtovanih programov, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju tega OPPN oziroma na sosednjih območjih in ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z odstopanji morajo soglašati soglasodajalci in organizacije delovnih področij, h katerim spadajo ta odstopanja.

(7) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, oziroma je dopustna naknadna parcelacija zaradi prilagajanja obstoječi parcelaciji, urejanja lastništva, delitve/združitve parcel, izvedbe del pri gradnji prometne in druge javne infrastrukture (npr. vkopi, nasipi ipd.), spremembe kapacitete čistilne naprave ipd., vendar ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel, pri čemer morajo nove gradbene parcele izpolnjevati pogoje za gradnjo po tem OPPN. Nove gradbene parcele morajo biti oblikovane kot funkcionalno smiselne celote, primerne za gradnjo oz. druge ureditve predpisane s tem OPPN.

(8) V primeru legalizacije obstoječih objektov so dopustna odstopanja od velikosti, zmogljivosti in oblikovanju objektov v okviru UE S1, S2, S3 in S4, določenih v 2.3 poglavju (11. člen), da se dopusti možnost legalizacije v obstoječih gabaritih.

(9) Vsa s tem odlokom dopustna odstopanja od določil tega OPPN morajo biti v projektni dokumentaciji utemeljena.

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

45. člen

Po izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev OPPN lahko preneha veljati in se območje ureja z občinskim prostorskim načrtom. Urejanje se prednostno usmeri v vzdrževanje in obnovo.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.

(2) Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(3) Investitorji krijejo stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica.

(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.

(5) Investitorji izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so svoje komunalne vode dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo.

(6) Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

47. člen

(Vsebina grafičnega dela)

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM - PNRP in EUP M 1:2500
2. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3. Prikaz območja urejanja	M 1:1000
4. Prikaz ureditvenih enot	M 1:1000
5a. Prikaz ureditvene situacije - 1. faza	M 1:1000
5b. Prikaz ureditvene situacije - 2. faza	M 1:1000
6. Prikaz prereza A-A	M 1:500
7a. Prikaz območij varovanj in požarnih poti - 1. faza	M 1:1000
7b. Prikaz območij varovanj in požarnih poti - 2. faza	M 1:1000
8. Prikaz gradbenih parcel	M 1:1000
9. Prikaz gradbenih parcel na novi NRP	M 1:1000
10. Prikaz cestnega omrežja	M 1:1000
11. 1. Vzдолžni profil ceste »A«	M 1:1000/100
11. 2. Vzдолžni profil ceste »B«	M 1:1000/100
12.1. Tipski prečni profil ceste »A«	M 1:50
12.2. Tipski prečni profil ceste »B«	M 1:50
13. Zbirna situacija komunalne infrastrukture	M 1:500

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

(Občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka se zaradi popravljene meje območja urejanja tega OPPN ustrezno prilagodijo območja sosednjih enot urejanja prostora iz OPN MONM.

49. člen

(Hramba OPPN)

(1) OPPN je izdelan v analogni in digitalni obliki.

(2) 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 začne veljati osmi (8) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Grafični del se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Št.
Novo mesto, dne

PODŽUPANJA
MESTNE OBČINE NOVO MESTO
mag. Mojca ŠPEC POTOČAR

