

Številka: 350-05-14/2007 (1908)
Datum: 10. 10. 2007

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

Zadeva: OBČINSKI PODROBNI PROTORSKI NAČRT TURKOV HRIB

Namen: 1. obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta na občinskem svetu

Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 - uradno prečiščeno besedilo)

Pripravljalec gradiva: Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor

Izdelovalec gradiva: Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje

Poročevalec: Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet se je na svoji ___ seji dne _____ seznanil z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib in obravnaval dopolnjen osnutek odloka v 1. obravnavi, ki je javno razgrnjen.
2. Občinski svet sprejme dopolnjen osnutek odloka v 1. obravnavi.

Ž U P A N

Alojzij Muhič

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca
- Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Turkov hrib
- Grafična priloga.

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-05-14/2004 (1908)
Datum: 10. 10. 2007

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib

PREDMET: Javna razgrnitev in 1. obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta

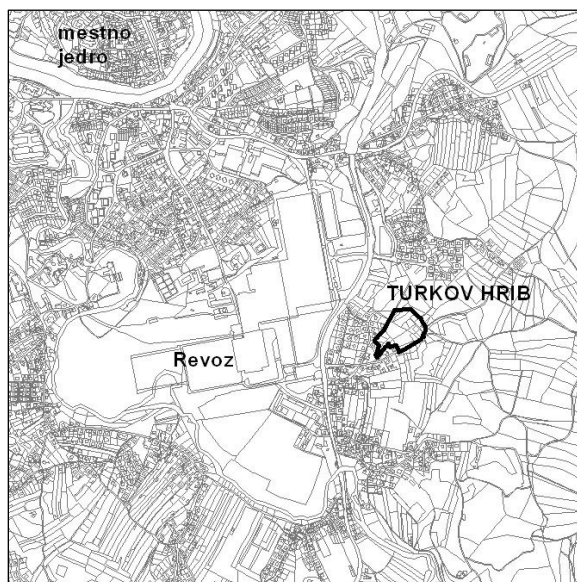
1. UVOD

Območje Turkovega hriba v Novem mestu je bilo v sklopu sprememb in dopolnitev Urbanistične zasnove Novega mesta (Uradni list RS, št. 99/04) opredeljeno kot stavbno zemljišče s pogojem, da se z namenom celovitega urejanja območja izdela prostorski izvedbeni akt. MONM je pričela z izdelavo prostorskega izvedbenega akta na podlagi pobude skupine lastnikov zemljišč na predmetnem območju.

2. OBRAZLOŽITEV VSEBINE

Območje načrtovane stanovanjske soseske na Turkovem hribu leži v zaledju obstoječega stanovanjskega naselja z enodružinskimi hišami na vzhodnem robu Gotne vasi (ulica Ivana Roba). Skladno s sprejeto programsko zasnovo iz leta 2004 je namenjeno stanovanjski pozidavi nizke gostote ter spremljajoči prometni in komunalni infrastrukturi.

V fazi izdelave strokovnih podlag se je ob analizi terena in umeščanju cestnih komunikacij izkazalo, da gre za precej razgiban in reliefno težaven teren. Poleg tega je iz prometnega vidika območje preko obstoječega stanovanjskega naselja dokaj slabo dostopno, saj sta dovozni cesti ozki oz. nimata ustreznih elementov za normalni dvosmerni promet, zlasti problematična je severna dostopna cesta.



Iz tega razloga se v predlagani ureditveni situaciji vsi objekti razen dveh napajajo iz južne ceste (skladno tudi s smernicami KS Gotna vas), zaradi česar je predvidena njena rekonstrukcija (razširitev) in prometno ustrezna navezava vse do križišča pri gostilni Štangelj in s tem razširitev meje ureditvena območja. Ta dostopna cesta na območju nove stanovanjske soseske v prvi fazi vodi v predvideno slepo ulico za napajanje novih objektov, v končni fazi pa se naveže na bodočo vzhodno obvoznico, ki bo potekala vzhodno od obravnavanega območja, zato je v ureditveni situaciji nakazana navezava.

V prvi fazi se na severnem delu predvidi izgradnja 10 stanovanjskih objektov, od katerih imata dva dovoz in dostop po obstoječi severni dovozni cesti. Objekte je možno oblikovati tudi kot večstanovanjske, vendar skladno s priporočilom o gostoti pozidave. V drugi fazi se na osrednjem in južnem delu ureditvenega območja predvidi izgradnja 7 stanovanjskih objektov, ki se vsi napajajo iz južne dovozne ceste.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Mestna občina Novo mesto je julija 2006 glede na to, da sofinancira izdelavo prostorskega akta, izvedla postopek oddaje javnega naročila male vrednosti in za izdelovalca izbrala podjetje Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje.

Župan je dne 16. 11. 2006 sprejel Program priprave za Občinski lokacijski načrt Turkov hrib na podlagi takrat veljavnega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1). Do sprejetja novega Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07; v nadaljevanju ZPNačrt) aprila letos so bile pridobljene smernice za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelana prva faza strokovnih podlag.

Postopek priprave prostorskega akta se bo nadaljeval po določitvah ZPNačrt kot Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib (v nadaljevanju OPPN), upoštevani pa bodo vsi do sedaj izvedeni postopki. Skladno z določili ZPNačrt je župan dne 11. 9. 2007 sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib (Uradni list RS, št. 89/07), v katerem so opisani že izvedeni postopki in predvidene nadaljnje aktivnosti do končnega sprejetja prostorskega akta.

V skladu s 50. in 60. členom ZPNačrt bo v prostorih MONM potekala javna razgrnitev OPPN Turkov hrib, in sicer od ponedeljka, 15. 10. 2007 do vključno srede, 14. 11. 2007 (30 dni), v sklopu katere bo organizirana tudi javna obravnava v sredo, 17. 10. 2007 ob 16. uri. Javno naznanilo o javni razgrnitvi je bilo objavljeno v Dolenjskem listu dne 4. 10. 2007, v Uradnem listu RS dne 5. 10. 2007 in na spletni strani MONM od 4. 10. 2007 dalje.

Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal po naslednjih fazah:

- priprava in sprejem stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve (15 dni po javni razgrnitvi)
- objava stališč na krajevno običajen način in v svetovnem spletu ter posredovanje pisnega obvestila o sprejetih stališčih tistim lastnikom zemljišč, ki so podali pripombe (15 dni po javni razgrnitvi)
- izdelava predloga OPPN na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve (15 dni po sprejetju stališč)
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora (30 dni)
- izdelava usklajenega predloga OPPN (15 dni po pridobitvi mnenj)
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem (15 dni po prejetju usklajenega predloga)
- objava tekstualnega dela odloka v Uradnem listu RS.

Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Turkov hrib, ki je javno razgrnjen, je podan v prilogi (tekstualni in grafični del).

4. VPLIV NA PRORAČUN

Skladno s sklepom župana št. 1956 z dne 29. 5. 2006 zagotovijo lastniki zemljišč, ki so pobudniki izdelave OPPN, 57,5 % sredstev za izdelavo OPPN, ostali del v višini 42,5 % pa Mestna občina Novo mesto, kar znesse 10.312,19 € (2.471.214,00 SIT).

Finančne in druge obveznosti ter medsebojna razmerja pri izdelavi OPPN Turkov hrib ureja tripartitna pogodba med Mestno občino Novo mesto, izdelovalcem RCP Celje ter devetimi lastniki zemljišč kot pobudniki izdelave OPPN, ki je bila podpisana oktobra 2006. Po sprejetju OPPN bo pripravljen program opremljanja zemljišč, iz katerega bo razviden strošek komunalne opreme, ki v glavnem bremeni investitorje oz. bo gradnja komunalne opreme določena s pogodbo o opremljanju.

5. PREDLOG SKLEPA

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib, ki je javno razgrnjen, nanj poda morebitne pripombe ter sprejme spodaj navedena sklepa. V kolikor bo Občinski svet podal na dopolnjen osnutek prostorskega akta pripombe, se le te upoštevajo pri pripravi stališč do pripomb oziroma pri pripravi usklajenega predloga odloka.

1. Občinski svet se je na svoji ____ seji dne _____ seznanil z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta Turkov hrib in obravnaval dopolnjen osnutek odloka v 1. obravnavi, ki je javno razgrnjen.

2. Občinski svet sprejme dopolnjen osnutek odloka v 1. obravnavi.

Pripravila:

Irena ZALETELJ, koordinator II.

Mojca TAVČAR

Vodja Oddelka za prostor

mag. Sašo MURTIČ

direktor občinske uprave

PRILOGE:

1. dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Turkov hrib
2. grafična priloga.

POSLANO:

1. naslovníku,
2. zbirki dok. gradiva.

Na podlagi 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ...seji dne sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Turkov hrib

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Mestne občine Novo mesto, ki se nanašajo na urbanistično zasnovo Novega mesta – sprememba 2003/1 (Uradni list RS, št. 99/04), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Turkov hrib (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je pod številko 236/06 izdelal Razvojni center Planiranje d.o.o. Celje.

2. člen

(Vsebina odloka)

(1) Odlok o OPPN (v nadaljnjem besedilu odlok) določa ureditveno območje, zasnovo projektnih rešitev za urbanistično, krajinsko in arhitekturno oblikovanje, zasnovo vodnogospodarskih ureditev, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, teleprenosne, vodovodne, kanalizacijske in druge komunalne infrastrukture, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin, etapnost izvedbe, obveznosti investitorjev in izvajalcev, tolerance ter nadzor nad izvajanjem tega odloka.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na Mestni občini Novo Mesto.

II. UREDITVENO OBMOČJE

3. člen

(Obseg ureditvenega območja)

(1) Ureditveno območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti (območje objektov in naprav) in parcele oziroma dele parcel, ki so potrebni za izvedbo OPPN (območja izgradnje in prestavitve komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez).

(2) Meja območja obdelave poteka na jugu po južni strani ulice Ivana Roba, na zahodu po severnem robu ulice Ivana Roba in vzhodni meji parcel št. 192/5 in 192/6, na severozahodu po severni strani ulice Ivana Roba, na severovzhodu pa po meji parcele 406, 410, 418, 424, 423 in 422, vse K.o. Ragovo

(3) Ureditveno območja obsega naslednje parcele oziroma dele parcel navedene po katastrskih občinah: 406, 410, 411, 413, 418, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 422, 423, 424, 425, vse K.o. Ragovo ter 74/2, 74/4, 74/5, 74/6, 78/6, 185/1, 185/2, 185/3, 186, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 188/1, 188/2, 188/4, 192/1, 192/5, 192/9, 192/13, 192/14, 192/15,

192/16, 192/17, 192/18, 197/13, 243/1, 243/2, 246, 247/1, 247/2, 273/2, 249/2 , 1198/3, 1200/1, 1387, 1388, vse K.o. Gotna vas. Površina ureditvenega območja OPPN znaša 2,69 ha.

(4) Meja ureditvenega območja OPPN je določena s karto Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije v merilu M 1:500, ki je sestavni del OPPN.

4. člen

(Funkcija ureditvenega območja)

(1) Ureditveno območje iz prejšnjega člena je namenjeno gradnji objektov za stanovanja, prometnim površinam za dostop, dovoz in parkiranje ter zunanjim, zelenim površinam, ki vključujejo tudi otroško igrišče.

(2) Ureditveno območje je funkcionalno zaokroženo, glede na faze izgradnje pa razdeljeno na enote:

- območje A (prva faza izgradnje) in
- območje B (druga faza izgradnje).

III. URBANISTIČNI IN ARHITEKTONSKI POGOJI ZA UMEMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(Opis urbanistične zasnove, vplivov in povezav prostorske ureditve s sosodnjimi območji)

(1) Ureditveno območje se nahaja v naselju Gotna vas, na jugovzhodnem delu Novega mesta. Prometno je območje dostopno po obstoječem in rekonstruiranem lokalnem cestnem omrežju.

(2) Izgradnja novih stanovanjskih objektov na doslej nezazidanem stavbnem zemljišču bo posledično izražena z dodatno obremenitvijo na cestno in komunalno omrežje. Z izgradnjo oziroma rekonstrukcijo obstoječega cestnega omrežja je prometna pretočnost ustrezno rešena. Z izgradnjo in ustrezno ureditvijo vodovodnega in kanalizacijskega omrežja je ustrezno rešena vodooskrba in odvodnjavanje meteornih voda. Z umestitvijo objektov v prostor in ustreznim arhitekturnim oblikovanjem bo podana nova urbanistična kvaliteta območja.

6. člen

(Merila in pogoji za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko urejanje)

(1) V okviru obravnavanega območja OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novih stanovanjskih objektov
- rekonstrukcija in vzdrževalna dela na obstoječih objektih
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na pomožnih objektih
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na cestno prometni infrastrukturi
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževalna dela na energetski in komunalni infrastrukturi
- ureditev prostih in zelenih površin.

(2) Pri posegih v prostor je potrebno kot obvezno izhodišče upoštevati Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04) in projekt »Strokovne podlage za Občinski lokacijski načrt Turkov hrib« (RC Planiranje d.o.o. Celje, št. proj 236/07 – marec 2007). Zemljišče je v celoti namenjeno stanovanjski gradnji nizke gostote, zelenim površinam in manjšemu otroškemu igrišču.

(3) Na obravnavanem območju se zgradi 17 stanovanjskih objektov:

- enota A: 10 stanovanjskih objektov, od tega sta objekta 7 (7.1 - 7.3) in 8 (8.1 in 8.2) opredeljena kot več stanovanjska objekta, ostali pa praviloma kot eno stanovanjski
- enota B: 7 stanovanjskih objektov.

Objekti so lahko tudi več stanovanjski ob ustrezni ureditvi dovoznih in parkirnih površin.

(4) Tabela: Faktor izrabe in faktor zazidanosti

	Območje A	Območje B
r izrabe (i)	0,28	0,28
r zazidanosti (z)	0,49	0,22

7. člen

(Gradbena parcela in lega objektov)

(1) V ureditvenem območju so prikazane gradbene parcele objektov, cest, poti in zelenih površin.

(2) Gradbena parcela je določena z načrtom gradbenih parcel, ki je sestavni del OPPN. Zaokrožitve ali delitev gradbenih parcel se lahko določi tudi naknadno na podlagi preveritve posega v prostor. Gradbena parcela je lahko drugačna od prikazane, v kolikor pride skladno s tolerancami do drugačne lege in oblike objekta in prometnih površin.

(3) Lega objektov in drugih ureditev ter infrastrukturnih objektov (cestnega omrežja ter komunalnega in energetskega omrežja) je prikazana v grafičnih situacijah.

(4) Objekti so umeščeni v prostor vzporedno z linijo cest in odmaknjeni od parcelnih mej najmanj 4,00 m, razen tam, kjer je to določeno drugače. Napajanje objektov in dovoz osebnih vozil je iz rekonstruiranega obstoječega in predvidenega lokalnega cestnega omrežja.

8. člen

(Pogoji za arhitektonsko oblikovanje objekta)

(1) Gabariti objektov so določeni z regulacijskimi pogoji ter razvidni v grafičnem prikazu. Obvezni odmiki so določeni z gradbeno linijo, maksimalni gabariti objektov so podani z gradbeno mejo, znotraj katere morajo biti vsi izzidki, kot so vetrolovi, nadstreški, balkoni in podobno. Objekti so dvo oziroma tri etažni ter obsegajo:

- delno ali v celoti vkopano klet,
- pritličje
- nadstropje in podstrešje ali izkoriščeno podstrešje (mansarda).

(2) Objekti so tlorisno zasnovani pravokotno, z daljšo stranico praviloma vzporedno s plastnicami. Okvirne dimenzije objektov so 10,00 -12,00 X 8,00 - 10,00 m z možnim prizidkom (garaža, nadstrešek) v velikosti 8,00 X 6,00 m.

(3) Objekti na območju A (I. faza) št. 7.1, 7.2, 7.3 ter 8.1 in 8.2 so zasnovani kot večstanovanjski objekti ter so v celoti podkleteni. Klet je v celoti ali delno vkopana, okvirne dimenzije kleti so 15,00 X 35,00 m (objekt 7.1-7.3) in 15,00 X 15,00 m (objekt 8.1 in 8.2).

(4) Tabela: Bruto površine stanovanj in pomožnih prostorov

	bruto stanovanjska površina (m ²)		
	Območje A	Območja A – obj. 7 in 8	Območje B
klet	8 x 50 – 400	1 x 750	7 x 50 - 350
pritličje	8 x 100 - 800	5 x 100 – 500	7 x 100 – 700
etaža 1 ali	8 x 100 – 800	5 x 100 – 500	7 x 100 – 700
mansarda	8 x 70 - 560	5 x 70 – 350	7 x 70 - 490
skupaj	1760 - 2000	1550 - 1750	1530 - 1750

(5) Kote pritličnih etaž so na koti terena, dvignjene za največ 1/3 etaže. V primeru dostopa / dovoza v kletno etažo so na terenu utrjene brežine ali oporni zidovi višine največ 2/3 višine etaže objekta.

(6) Strehe objektov so praviloma dvokapnice, smer slemen pa je vzporedna s smerjo plastnic oziroma smerjo daljše stranice objekta. Možna je tudi izgradnja enokapnic. Nakloni streh so cca. 25-30°, v primeru enokapnice tudi manj (10-20°).

(7) Fasade objektov so ometi svetle barve, možna je uporaba namenskih fasadnih plošč, lesenih elementov ipd. Pritlični oz. kletni deli fasad so finalno obdelani s kamnito ali podobno oblogo. Vsa okna in vrata so lesena ali iz materiala PVC. Balkonske ograje in stavbno pohištvo je barvno usklajeno s fasado.

9. člen

(Urejanje odprtega prostora)

(1) Zaradi konfiguracije terena je pred gradnjo predvidena delna izravnava terena – v območju A odvzem in zasip materiala, v območju B odvzem materiala.

(2) Zunanje površine ob stanovanjskih objektih so zasnovane kot okrasni vrtovi, ograjeni z ograjami ali živimi mejami višine do 1,50 m. Ograje in žive meje morajo biti odmaknjene od prometnih površin najmanj 1 m, ob priključkih in dovozih pa potrebi še več.

(3) Na osrednjem delu ureditvenega območja B je urejena večnamenska zelena površina, namenjena igri otrok.

(4) Ob dovoznih cestah ter na parcelnih mejah med objekti so zaradi višinskih razlik zgrajene utrjene brežine ali oporni zidovi. Višina zidov na parcelnih mejah ne sme presegati 1/2 višine etaže objektov, sicer je potrebna kombinacija brežine in več nižjih opornih zidov. Brežine in oporni zidovi so ozelenjeni s pokrovniciami in popenjkami.

(5) Urbana oprema – predvidena je postavitvev svetilk javne razsvetljave, klopi in košev za smeti. Tip opreme bo določen v projektu zunanje ureditve ter bo enoten za celotno območje.

10. člen

(Rušenje objektov)

Zaradi rekonstrukcije obstoječe ceste in izgradnje novih cest se objekta na parcelah št. 72/2 in 187/2, k.o. Gotna vas porušita. Z nastalimi gradbenimi odpadki se ravna, kot je določeno v 25. členu tega odloka.

IV. USMERITVE ZA PROMETNE UREDITVE

11. člen

(Cestno omrežje)

(1) Obravnavano območje je navezano na javno cestno omrežje. Predvidena je rekonstrukcija dela obstoječe ulice in izgradnja novih cest, po katerih se napaja obravnavano območje, in sicer:

- rekonstrukcija ulice Ivana Roba v dolžini cca. 380 m in širini 5,50 m
- izgradnja priključne ceste na območju A v dolžini 95,0 m in širini 5,0 m
- izgradnja krožne ceste na območju B v dolžini 100,0 m in širini 4,0 m.

(2) Ob ulici Ivana Roba je poleg ceste predvidena izgradnja hodnika za pešce širine 1,50 m.

(3) Cestni objekti in cestna oprema morajo biti arhitekturno in krajinsko oblikovani v skladu s sodobnimi principi oblikovanja ter v sozvočju z urbano in arhitektonsko podobo prostora. Ceste bodo asfaltirane, hodnik za pešce pa asfaltiran ali tlakovan s tlakovci.

12. člen
(Parkirne površine)

(1) Na obravnavnem območju je obvezna izgradnja min. 2 parkirnih mest za osebna vozila na stanovanjsko enoto pri enostanovanjskih objektih oziroma 1,5 parkirnega mesta v primeru več stanovanjskih objektov. Parkirna mesta so zagotovljena na funkcionalnih zemljiščih predvidenih objektov. Parkirišče je možno tlakovati ali izvesti z asfaltno prevleko.

(2) Ureditev parkirnih površin je lahko tudi drugačna, če se v načrtu zunanje ureditve izkaže kot ustrežnejša rešitev, pod pogojem, da ne vpliva na spremembo prometnega režima ter zagotavlja varen promet v skladu z določili Zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 133/06).

13. člen
(Peš poti)

(1) Pešpot je zgrajena ob ulici Ivana Roba (pločnik) v širini 1,50 m. Ostale peš površine so urejene kot dostopne poti in ploščadi (dvorišča) do objektov.

(2) Pločniki so asfaltirani ali tlakovani.

V. UREJANJE VODA

14. člen
(Urejanje voda)

(1) Ob načrtovanju, izgradnji in obratovanju objektov je obvezno predvideti in izvesti vse ukrepe, da se ne bo poslabšala poplavna varnost širšega območja.

(2) Odvajanje odpadnih voda in toplote v površinske vode je izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določa Zakon o vodah in predpisi na področju varstva okolja (64. člena Zakona o vodah, ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02). Odvajanje in čiščenje odpadnih voda je urejeno v skladu s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02 in 50/04) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

(3) Na obravnavanem območju je predvideno ločeno odvajanje padavinskih in odpadnih voda. Padavinske vode s parkirišč se bodo odvajale v meteorno kanalizacijo in preko lovilca olj. Del meteornih voda s parkirnih površin, ki bodo izvedene s travnimi ploščami ali drugim vodo propustnim tlakom, pa se bo odvajal v podtalje. Odvajanje padavinskih voda z ureditvenih območij je predvideno v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02), in sicer na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno).

(4) Padavinske vode s streh in utrjenih površin bodo odvajane v ponikovalnico, fekalne odplake pa v predvideni kanalizacijski vod do črpališča ter po tlačnem vodu do jaška na obstoječi kanalizaciji, ki pelje do centralne čistilne naprave v Ločni.

(5) Vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja (150., 151., 152. in 153. člen Zakona o vodah, Uradni list RS, št. 67/02).

VI. KOMUNALNA, ENERGETSKA IN TELEPRENOSNA INFRASTRUKTURA

15. člen
(Vodovodno omrežje)

- (1) Oskrba s pitno in požarno vodo se bo zagotavljala s priključitvijo na obstoječe vodovodno omrežje NL-DN 100, ki poteka po ulici Ivana Roba.
- (2) Primarno in sekundarno omrežje se projektira iz nodularne litine (NL) in znotraj zazidalnega območja poteka v javnih površinah (cestah).
- (3) Pri dimenzioniranju cevovoda je predvidena maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode. Poleg porabe vode za sanitarne namene je pri dimenzioniranju cevovoda upoštevana potreba požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalna dimenzija zunanjih vodov NL - DN 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80. Za območje se upošteva en požar istočasno.
- (4) Priključki posameznih objektov se izvedejo preko vodomernega jaška. Do maksimalnega premera DN 50 mm se priključek lahko naredi iz poliestrskih cevi (PE 80 ali 100).

16. člen (Kanalizacijsko omrežje)

- (1) Obstoječe kanalizacijsko omrežje je pretežno izvedeno v ločenem sistemu (komunalna kanalizacija) in delno v mešanem sistemu. V prihodnosti se bo predvidoma celotno obstoječe kanalizacijsko omrežje na tem območju preuredilo v ločeni sistem kanalizacije.
- (2) Za oskrbo območja je predvidena izvedba ločenega kanalizacijskega sistema.
- (3) Komunalna odpadna voda se delno spelje neposredno v obstoječo gravitacijsko komunalno kanalizacijo, ki na delu priključitve poteka pod ulico Ivana Roba, medtem ko se del območja spelje preko predvidene gravitacijske komunalne kanalizacije v črpališče, ki se locira na koncu priključne ceste. Iz črpališča se komunalna odpadna voda preko tlačnega voda prečrpa v obstoječo komunalno kanalizacijo. Odpadne vode se bodo prečistile na centralni čistilni napravi v Ločni.
- (4) Padavinska odpadna voda s streh ter utrjenih površin v okviru posameznih objektov ponika na površini nastanka. Padavinska odpadna voda iz vozniških površin priključne ceste in dela ulice Ivana Roba ter parkirnih površin se preko peskolovov odvaja v zbirni padavinski kanal, ki se izteka v predvideno zbirno ponikovalnico na koncu priključne ceste. Padavinska odpadna voda iz ulice Ivana Roba se preko peskolovov odvaja v zbirni padavinski kanal, ki se priključi na padavinsko kanalizacijo Belokranjske ceste.
- (5) Priključitev posameznega objekta se izvede v revizijskem jašku.

17. člen (Električno omrežje)

- (1) Predvideni objekti bodo z električno energijo oskrbovani iz na novo predvidenega nizkonapetostnega omrežja 0,4 kV (NN), ki ga je potrebno zgraditi iz obstoječe transformatorske postaje TP Gotna vas 1x630kVA, 20/0,4 kV.
- (2) Pred izgradnjo predvidenih objektov je potrebno odstraniti prosto zračni daljnovod (SN) v dolžini cca. 200 m od droga na parcelni št. 417, k.o. Ragovo, kjer se obstoječi leseni drog zamenja z A - drogom do A – droga, ki se nahaja na par. št. 250, k.o. Gotna vas. Obstoječi A - drog se obrne za 90 ° v smeri trase.
- (3) Zgraditi je potrebno SN 20 kV omrežje s kablovodom tipa NA2XS(F)2Y 3x1x150/25 mm² v kabelski kanalizaciji od droga na parcelni št. 417, k.o. Ragovo do TP Gotna vas 1x630kVA, 20/0,4 kV.
- (4) Kablovode (NN) in (SN) elektroenergetskega omrežja je treba polagati v kabelsko kanalizacijo (EKK) s PVC cevmi Ø 160 mm ter jaški standardnih dimenzij, pod utrjenimi površinami oz. v bankini. Predvidena je štiri cevna in dvocevna kanalizacija.
- (5) Priključki za stanovanjske objekte se zaključijo na priključno merilnem mestu za več stanovanjskih objektov. Za gospodinjiski odjem se dovoli maksimalna priključna moč do 16 kW.

(6) Pri načrtovanju predvidenih kablovodov je treba upoštevati 22. in 23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07) Zaščita pred požarom in eksplozijo je izvedena s pravilno izbiro in dimenzioniranjem elektro opreme, pravilni izvedbi in njenem rednem vzdrževanju. Vsi vodi bodo na celotni trasi dostopni z gasilsko mehanizacijo.

(7) Javna razsvetljava se uredi ob na novo predvidenih javnih površinah za promet. Javna razsvetljava je nadaljevanje obstoječe v smislu uličnega niza svetilk, ki so nameščene enostransko v bankini cestišča. Kablovodi naj potekajo v zelenici v cevi. Medsebojni odmik svetil naj bo od 30 do 35 m.

(8) Tip svetilk naj bo izbran tako, da bo po obliki in razporedu podoben tistim na območju mesta Novo mesto. Pri svetilkah naj bo omogočena 50 % regulacija svetlobe, usmerjenost svetlobnega snopa pa naj bo taka, da bo povzročeno najmanjše možno svetlobno onesnaževanje okolja.

18. člen (Teleprenosno in KRS omrežje)

(1) Povezava na TK omrežje je možna iz obstoječe TK kanalizacije, ki poteka od LTC Cikava. Priključki bodo izvedeni iz razdelilne prostostoječe omarice, tako da se do roba vsake gradbene parcele položi fleksibilna cev 2 x Ø 50 mm. Na območju urejanja se predvideva potreba po 20-30 TK priključkih. Do na novo predvidenih objektov se položi dvo cevna komunikacijska kanalizacija, v katero se v skladu s potrebami polagajo telefonski in morebitni drugi komunikacijski kabli (optični).

(2) Na območju načrtovane pozidave ni prisotno KKS omrežje. Priključek na obstoječi kabelski razvod je možen v kabelski omarici ob Belokranjski cesti na meji med parc. št. 1400/1, k.o. Kandija, parc. št. 399, k.o. Ragovo in parc. št. 142/3, k.o. Gotna vas. Od te omarice je potrebno zgraditi izven kompleksa enocevno kabelsko kanalizacijo. V območju urejanja se položi eno cevna kanalizacija z vmesnimi jaški vzporedno, vendar neodvisno od druge komunalne infrastrukture. Priključki bodo izvedeni iz razdelilne prostostoječe omarice, tako da se do roba vsake gradbene parcele položi fleksibilna cev 1x Ø 50 mm. Na območju urejanja se predvideva potreba po cca. 20 priključkih.

19. člen (Plinovodno omrežje)

(1) Za zagotovitev oskrbe objektov na območju OPPN s plinom se izvede razvod plinovoda s priključitvijo na obstoječi plinovod PE 40, ki poteka pod ulico Ivana Roba. Predvidena trasa plinovoda poteka pod dostopnimi cestami.

(2) Priključitev na plinovodno omrežje in izdelava hišnih priključkov z ustreznimi omaricami s požarno pipo za posamezne objekte je predmet zunanje ureditve posameznih objektov. Priključki na glavni vod morajo imeti zaporne ventile z vgradno garnituro in cestno kapo. Cestne kape bodo podložene z betonskimi podložnimi ploščami.

20. člen (Ogrevanje)

(1) Ogrevanje objektov bo lokalno z lastnimi kotlovniciami (kot energent se lahko uporablja kurilno olje ali plin) oziroma z uporabo obnovljivih virov energije (npr. uporaba toplotne črpalke, ogrevanje z lesno biomaso).

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA

21. člen (Varovanje pred hrupom)

(1) Območje obravnave sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa, saj gre za (obstoječe in predvideno) čisto stanovanjsko območje.

(2) Pri projektiranju in izvedbi objektov je vsak investitor dolžan upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05), na podlagi katere za obravnavano območje velja II. stopnja varstva pred hrupom, kjer je dopustna mejna vrednost hrupa 60 dBA podnevi in 50 dBA ponoči. Mejne ravni hrupa za II. območje so:

	Nočna raven Ln	Dnevna raven Ld
Mejne ravni (dBA)	45	55
Kritične ravni (dBA)	53	63

22. člen (Varstvo tal)

Posegi v tla se izvajajo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine naj se uporabljajo infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter odtekanje vod na sosednja zemljišča ter v podtalnico. Pri ravnanju z odpadnimi vodami se uporabljajo določila skladno s pravilnikom in uredbo iz 24. člena tega odloka. Potrebno je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo nevarne in škodljive snovi, zaradi možnih nezgod na tehnoloških površinah.

23. člen (Varstvo zraka)

Zrak, ki se zpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94 in 51/98).

24. člen (Varstvo voda)

(1) Odvajanje odpadnih voda iz območja urejanja mora biti urejeno v skladu s pogoji, določenimi v Pravilniku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 105/02) in v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

(2) Odvajanje padavinskih voda z območja obravnave je potrebno izvesti skladno z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02) na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin oziroma je potrebno zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom. Padavinske vode je potrebno prioriteto ponikati.

(3) Izvedba priključevanja odvoda fekalnih in meteornih voda na javno kanalizacijsko omrežje je mogoča le pod pogoji upravljavca.

25. člen
(Odpadki, zbiranje in odvoz)

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen z določili Odloka o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 1/02).

(2) Prostor, namenjen posodam za zbiranje odpadkov, se nahaja v sklopu parcele posameznega objekta. Dovoz do njih je omogočen preko cestnega omrežja. Posode za ločeno zbiranje odpadkov je potrebno postaviti na ekološko tehnično brezhiben prostor, skladno z določili občinskega odloka.

(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s Pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 3/03).

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN
DRUGIMI REŠITVAMI**

26. člen
(Požarna varnost)

(1) Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za interventna vozila po obstoječem omrežju cest. Potrebna je izgradnja vodovodnega in hidrantnega omrežja, da preskrba s požarno vodo ne bo okrnjena. Varen umik je možen na zunanje površine, dovozne in parkirne površine.

(2) Viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje bodo zagotovljeni iz vodovoda preko hidrantnega omrežja. Pri načrtovanju hidrantnega omrežja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje in gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91).

(3) Način varovanja pred požarom za objekt in dobrine bo opredeljen v PGD projektu in bo skladen z določili Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93) in Pravilnikom o požarno varnostnih zahtevah (Uradni list RS, št. 42/93).

**IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE
ZA IZVAJANJE**

27. člen

(1) Objekti in zunanje ureditve bodo izvedeni v dveh fazah:

- I. faza – izgradnja objektov in infrastrukture na območju A
- II. faza – izgradnja objektov in infrastrukture na območju B

(2) Rekonstrukcijo ulice Ivana Roba, izgradnjo ostalega cestnega omrežja in primarno komunalno infrastrukturo je treba izvesti v eni ali več fazah tako, da bo omogočena gradnja stanovanjskih objektov na območju A in B.

**X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI
OPPN**

28. člen

Po končani izgradnji objektov in naprav po tem odloku so dovoljena investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcija.

XI. TOLERANCE

29. člen

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem projektom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer ter na podlagi podrobnejših programskih in oblikovalskih izhodišč najdejo tehnične rešitve, ki so racionalnejše in primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

(2) Dopustne so naslednje tolerance:

- tlorisni gabarit je možno povečati (vendar ne preko določene gradbene linije) ali zmanjšati za 10 %, višinski gabarit je možno povečati ali zmanjšati za 10 %.
- pri prometnem, komunalnem in energetske urejanju prostora na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parameter, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če prestavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta lokacijskega načrta.

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN LASTNIKOV NEPREMIČNIN PRI IZGRADNJI KOMUNALNE OPREME NA OBMOČJU OPPN

(1) Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. V primeru, da se sklene pogodba o opremljanju, pa se lahko investitorji in občina dogovorijo, da bodo investitorji sami zgradili celotno komunalno opremo za predvideno območje s tem odlokom.

(2) Stroški izgradnje obstoječe in nove opreme, ki odpadejo na posameznega investitorja, bodo v skladu z veljavno zakonodajo določeni s programom opremljanja. Program opremljanja bo osnova za odmero komunalnega prispevka in izdajo odločbe investitorjem.

XIII. KONČNE DOLOČBE

30. člen

(Hramba in vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Mestne občine Novo mesto in na Upravni enoti Novo mesto.

31. člen

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

32. člen

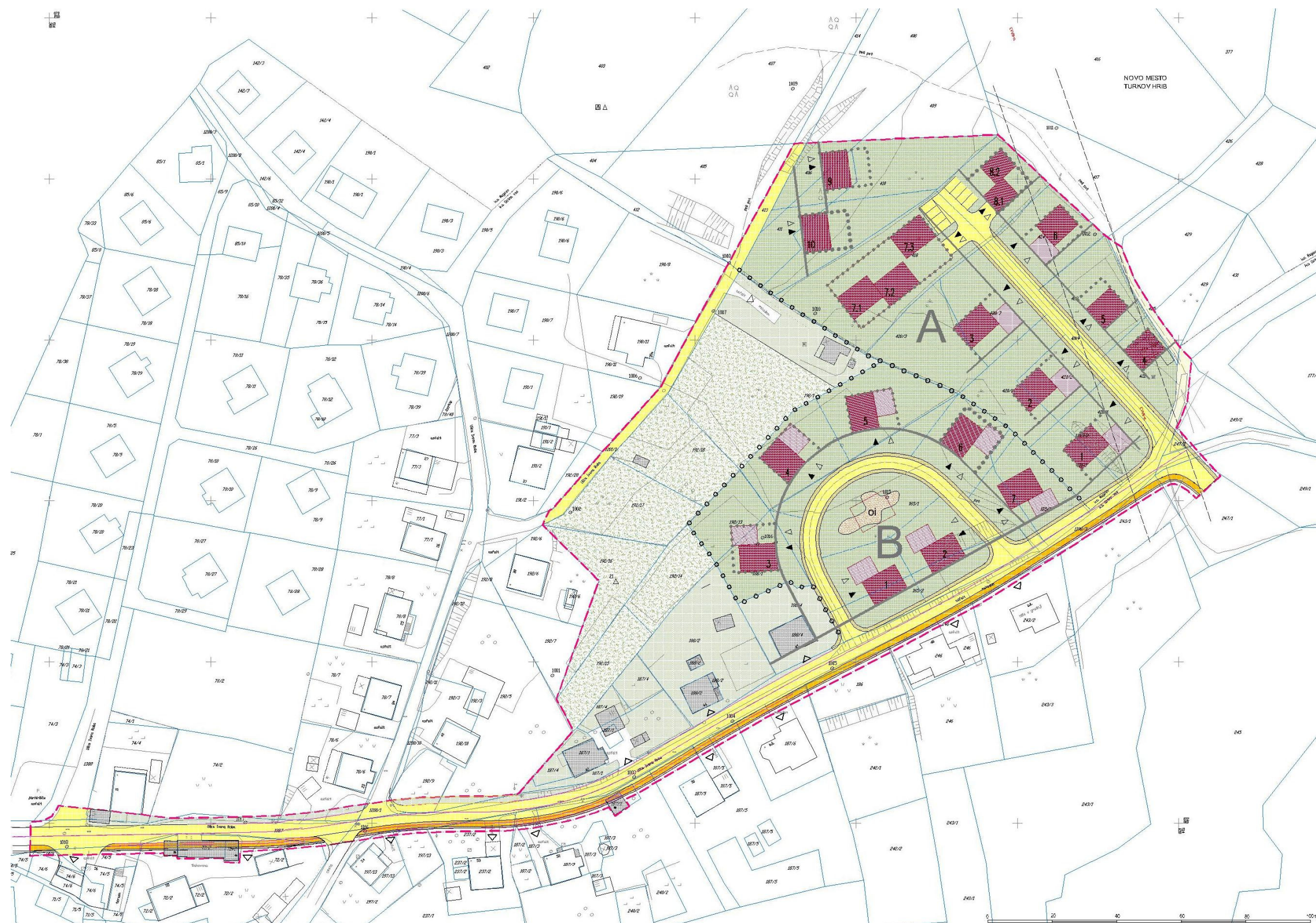
(Začetek veljavnosti)

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

Številka:

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
ALOJZIJ MUHIČ



LEGENDA

- meja ureditvenega območja OLN
- meja k.o.
- obstoječa parcelna meja
- predvidena parcelna meja
- ○ ○ ○ meja območja obdelave po fazah
A (I.faza) B (II.faza)
- ▨ obstoječi objekti
- ▨ obstoječi objekti (predvidena rušitev)
- ▨ predvideni objekti
- ▨ predvidene garaže ali nadstreški (opcija)
- gradbena linija
- gradbena meja
- ▨ ceste
- ▨ javna pot
- ▨ pločnik, bankina
- △ ▲ uvoz, vhod k predvidenim objektom
- △ uvoz, vhod k obstoječim objektom
- ▨ funkcionalna zemljišča obstoječih objektov
- ▨ funkcionalna zemljišča predvidenih objektov
- ▨ zelene površine
- ▨ otroško igrišče (varianta dodatni objekt)

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT TURKOV HRIB

Pripravljaivec: Mestna občina Novo mesto
 Pobudnik: Mestna občina Novo mesto in skupina občanov
 Investitor: Mestna občina Novo mesto in skupina občanov

Faza: dop. osnutek za javno razgrnitev
 Datum: oktober 2007

Izdelovalec:

Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. CELJE

V sodelovanju z:

ACER