

8. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

8.1. UVOD

Mestna občina Novo mesto ima v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22- UPB1) v naselju Stopiče, na območju Golišča oziroma na območju enote urejanja prostora (EUP) STO_13_OPPN predvideno izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo. Velikost območja predvidenega OPPN, ki ga določa EUP STO_13_OPPN, je 2,8 ha.

Posamezni lastniki parcel na območju znotraj predvidenega prostorskega akta so izrazili interes za gradnjo stanovanjskih hiš na lastnih parcelah in so svojo pobudo posredovali na Mestno občino Novo mesto. Po obravnavi njihove pobude je Mestna občina Novo mesto sklenila, da je izdelava delnega prostorskega akta (samo za parcele pobudnikov) izvedljiva le na način, da se najprej izdelajo strokovne podlage za celotno območje prostorskega akta z bližnjo okolico in se potem določi meja delnega prostorskega akta (samo za pobudnike). Za preostali del se prostorski akt pripravi, ko bo s strani investitorjev izkazan interes.

Na podlagi izdelanih strokovnih podlag, ki so podale več variantnih možnosti urejanja prostora, je Mestna občina Novo mesto podala usmeritve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega akta z navedbo variantnih rešitev, ki se lahko upoštevajo pri izdelavi prostorskega akta.

Obravnavani občinski podrobni prostorski načrt Golišče – Stopiče /1 (v nadaljevanju OPPN) se izdeluje za del območja EUP STO_13_OPPN, ki je velikosti 1,5 ha. Izdelan OPPN bo pravna podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja ter drugih posegov v prostor.

8.2. OBMOČJE UREJANJA

Območje obravnavanega OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 497, 520, 524 (del), 525/1 (del), 501/1, 501/2 (del), 2290 (del) - cesta in 513/22 (del), vse k.o. Stopiče.

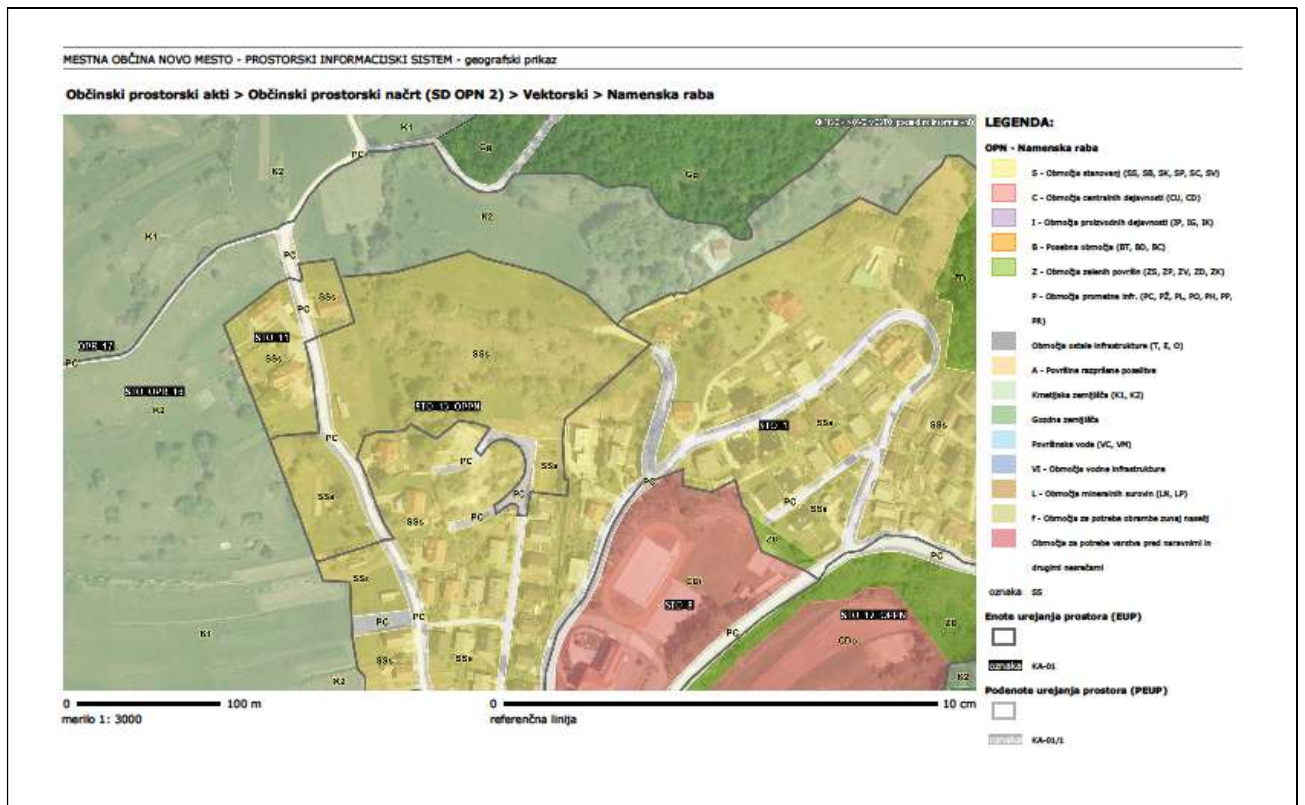
Območje OPPN je na severnem robu naselja Stopiče in je namenjeno bivanju. Gre za nadaljevanje obstoječe stanovanjske soseke, ki se razprostira južno in vzhodno od območja načrtovanja. Teren je razgiban in se dviguje od južnega proti severnemu delu OPPN. Gre za delno izpostavljeno, razgledno lego z južno orientacijo.

8.3. OBSTOJEČE STANJE

8.3.1. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V OPN je območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi je to območje urbane prostostoječe stanovanjske pozidave (SSs).

Območje OPPN je znotraj Urbanističnega načrta Stopiče in obsega osrednji del z OPN določene enote urejanja prostora (EUP) z oznako STO_13_OPPN. Za to enoto je opredeljena obveza izdelave OPPN.



Prikaz iz OPN z območjem obravnave (EUP STO_13_OPPN)

8.3.2. LOKACIJA

Območje OPPN je v Mestni občini Novo mesto, v naselju Stopiče, ki je v centralnem delu občine, približno 4,5 km južno od občinskega središča, Novega mesta. Območje urejanja je vzhodno od lokalne ceste Stopiče – Verdun – Šentjošt, umeščeno na nepozidanem prostoru južnega pobočja hriba, po imenu Golišče. Nova pozidava, ki je predvidena z OPPN, zapolnjuje severno obrobje obstoječe pozidave naselja Stopiče.

Severni del območja OPPN je na južnem in zahodnem pobočju hriba poraščen z manj kvalitetnim gozdom, ki je danes že delno izkrčren, na zahodnem in južnem delu območja OPPN so značilni travniki z manjšimi njivami.

Ob severni meji OPPN je izrazit reliefni rob, prelomnica med blago položnim severnim terenom, ki je zunaj meja OPPN in strmim delom terena, ki je znotraj območja OPPN. Ob reliefnem robu, zunaj območja OPPN je v prostoru razvidna pešpot, ki poteka v smeri vzhod – zahod. Med južnim in severnim delom območja OPPN je prav tako v prostoru razviden reliefni rob, ki poteka v smeri vzhod – zahod in ob katerem so visoka, kvalitetna drevesa avtohtonih listavcev. Reliefni rob je razviden tudi med zahodnim ravnim in severnim strmim delom OPPN. Reliefni rob poteka v smeri severozahod – jugovzhod, ob njem poteka pešpot, ki povezuje pešpoti na severu in jugu.



Severni travnik zunaj območja OPPN



Strmo pobočje severnega dela OPPN



Južni reliefni rob z visokimi drevesi



Južni del OPPN



Zahodni, ravni del območja OPPN

8.3.4. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Na območju OPPN ni zgrajenih objektov.

Obstoječa okoliška pozidava je zahodno od OPPN in je orientirana na lokalno cesto Stopiče – Verdun – Šentjošt. To so v glavnem pritlične stavbe z delno vkopano kletjo in pritličjem ter mansardo. Ob njih so zgrajeni pomožni objekti, kot je garaža, drvarnica ali lopa. Strehe so dvokapnice ali večkapnice, naklon streh je cca 40°, kritina je večinoma opečna (bobrovec, opečni zareznik) in rdeče barve. Na strehah so čopi ali/in frčade z ravno ali polkrožno streho. Fasade so v ometu.

Ob lokalni cesti je zgrajen tudi leseni kozolec, ki je v slabem gradbenem stanju.



Stanovanjske stavbe ob lokalni cesti



Kozolec

Južno od območja OPPN je nepozidano zemljišče, za katerega je izdelan projekt: Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002). Razen grobih zemeljskih del z ureditvijo teras za gradnjo stanovanjskih hiš je gradbišče zaprto in je gradnja ostala nedokončana.



Opuščeno gradbišče

Na območju, ki je južno od opuščene gradbišča, je urejena stanovanjska soseka z internimi prometnicami in ob njih zgrajenimi stanovanjskimi stavbami. Stavbe so etažnosti pritličje, eno nadstropje in mansarda. Strehe so večinoma dvokapnice z naklonom od 35° do 45°. Hiše so krite z opečnim zareznikom, betonskimi strešniki ali pločevino. Barva kritine je svetlo ali temno siva in temno rjava. Fasade so v ometu. Ob stanovanjskih stavbah so zgrajeni manjši pomožni objekti, kot so terase, drvarnice, lope, senčnice ipd.



Pozidava južno od območja opuščene gradbišča

Za območje vzhodno od OPPN je značilna redkejša pozidava na pobočju hriba. Dostop do stavb je z javne poti JP 795391, ki poteka ob šoli, po pobočju. Stanovanjske stavbe so pritlične z delno vkopano kletjo in mansardo. Gospodarska poslopja so večjih dimenzij, v glavnem le pritlična. Strehe so dvokapnice z naklonom od 35° do 45°, kritina je opečni zareznik rdeče barve ali betonski strešnik svetlo sive barve. Fasade so v ometu.



Pozidava vzhodno od območja OPPN

8.3.5. INFRASTRUKTURA

Prometno omrežje

Na območju OPPN ni zgrajenega prometnega omrežja.

Na zahodni strani, zunaj območja OPPN, poteka lokalna cesta LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt v smeri sever – jug. Cesta je asfaltirana, dvosmerna, široka cca 4,0 m in brez hodnikov za pešce. Z nje so urejeni dostopi do posameznih parcel in stavb, ki so zgrajene neposredno ob njej. Z lokalne ceste je peš dostop na območje OPPN.

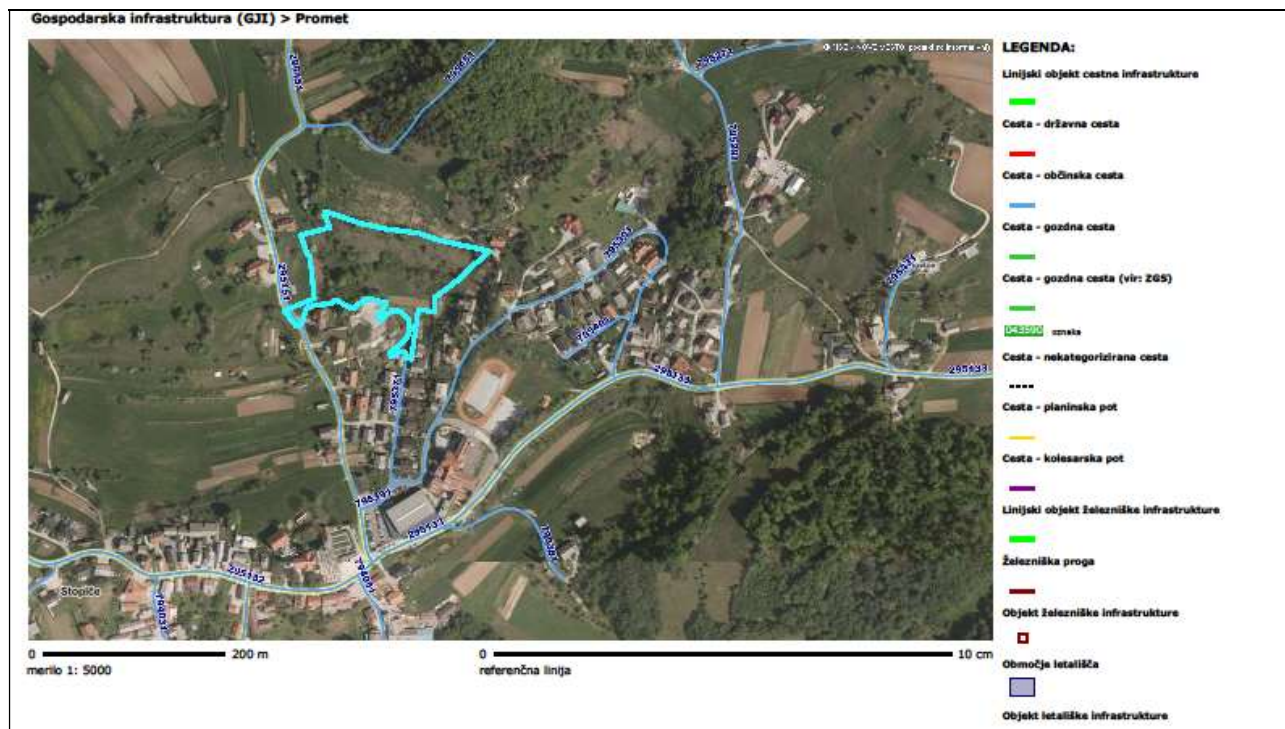
Znotraj območja OPPN, ob zahodnem reliefnem robu, poteka v smeri severozahod – jugovzhod pešpot, ki je v travnati izvedbi.



Lokalna cesta



Peš pot



Prometno omrežje z območjem obravnave

Vodovodno omrežje

Na območju OPPN ni zgrajenega vodovodnega omrežja.

Ob zahodni lokalni cesti in južni javni poti poteka trasa javnega primarnega vodovoda.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN ni zgrajenega javnega kanalizijskega omrežja.

Ob zahodni lokalni cesti in južni javni poti poteka trasa javne kanalizacije.

Električno omrežje

Na območju OPPN ni zgrajenega javnega električnega omrežja.

Pri stavbi šole, ki je jugovzhodno od območja OPPN, je obstoječa transformatorska postaja (TP).

Od TP ob lokalni cesti poteka nizkonapetostno omrežje električne energije za napajanje stavb ob lokalni cesti.

Telekomunikacijsko omrežje

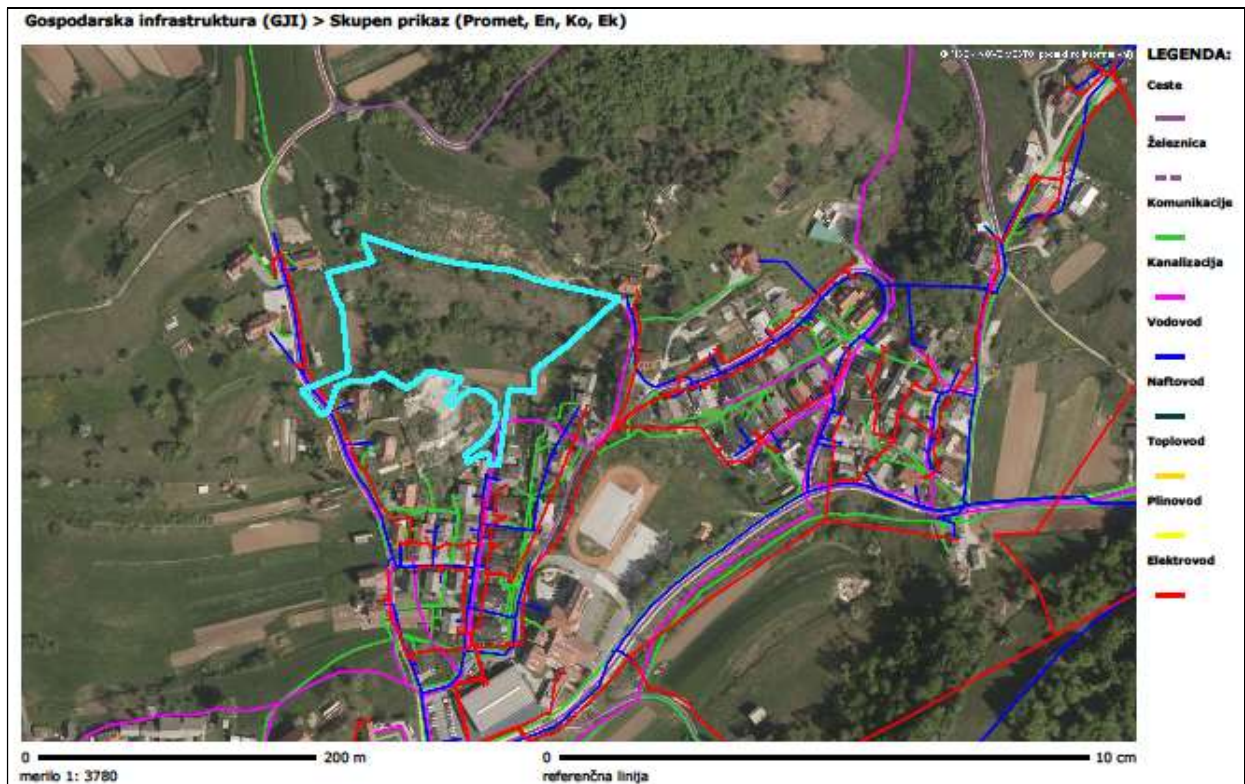
Območje OPPN ni opremljeno s telekomunikacijskim omrežjem (TK).

Obstoječi TK vodi potekajo ob zahodni lokalni cesti in južni javni poti.

Plinsko omrežje

Območje OPPN ni opremljeno s plinskim omrežjem.

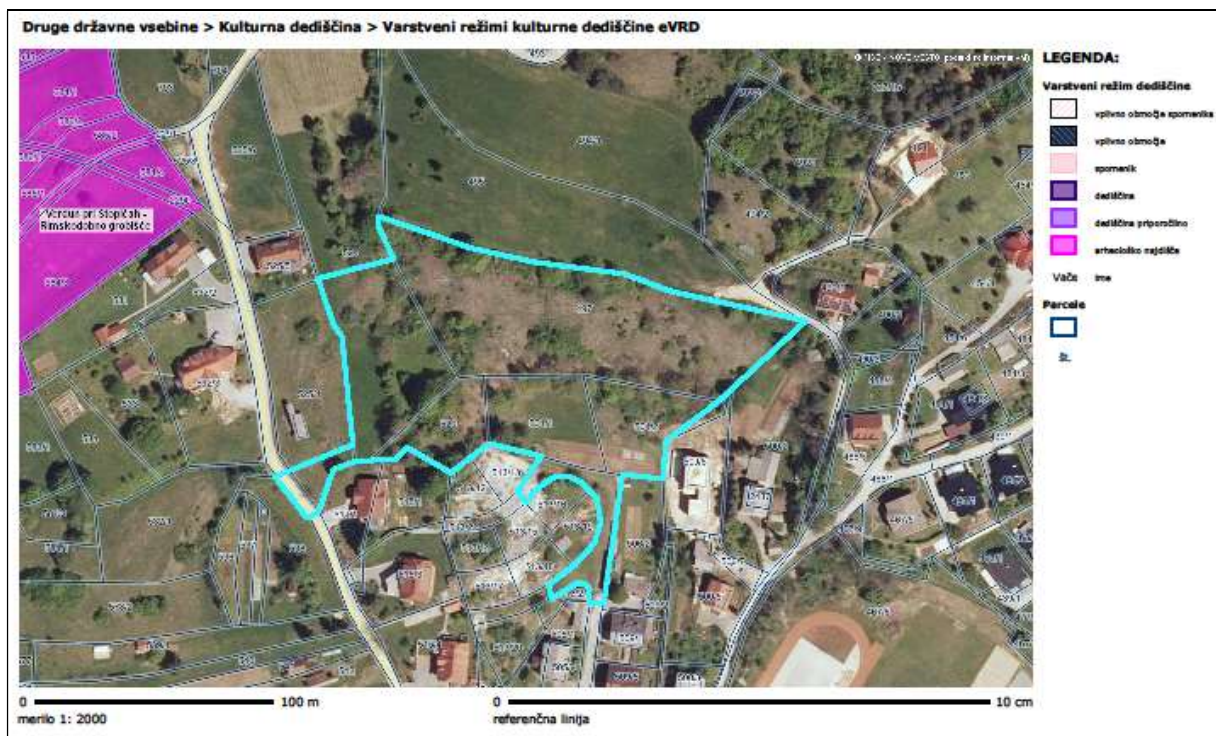
V širšem območju, zunaj meje OPPN, ni zgrajenega plinovodnega omrežja.



Infrastrukturno omrežje z območjem obravnave

8.3.6. NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju OPPN ni območij kulturne dediščine in naravnih vrednot. Severozahodno od območja OPPN je arheološka dediščina – arheološko najdišče Verdun pri Stopičah (rimskodobno grobišče), EŠD 8624.

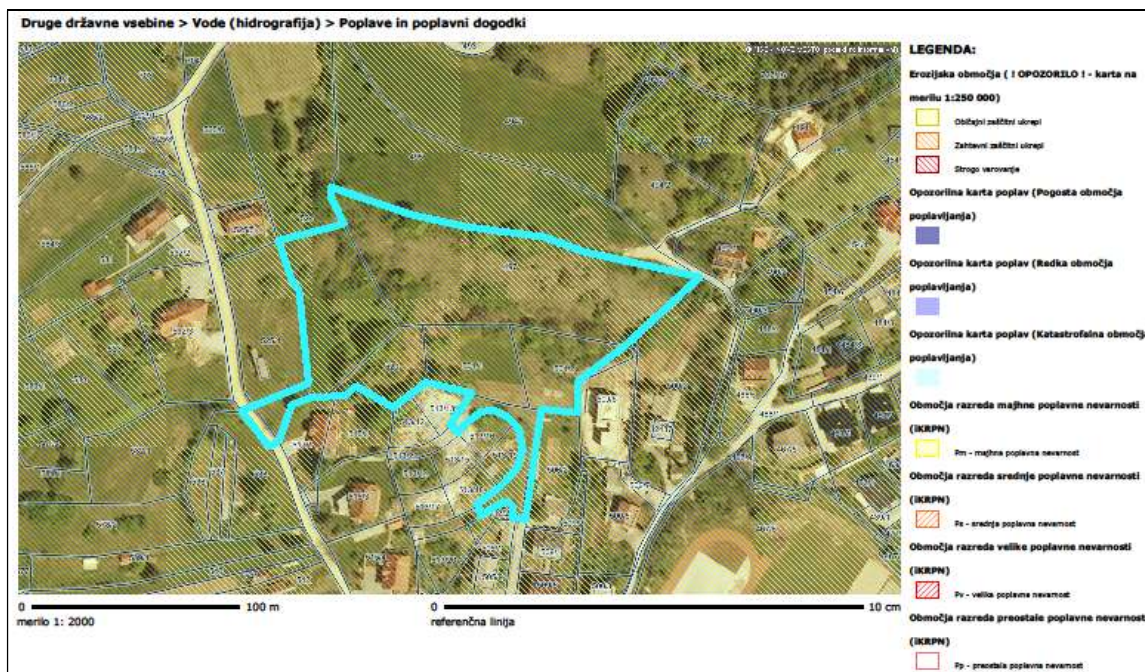


Območje varstva kulturne dediščine z območjem obravnave

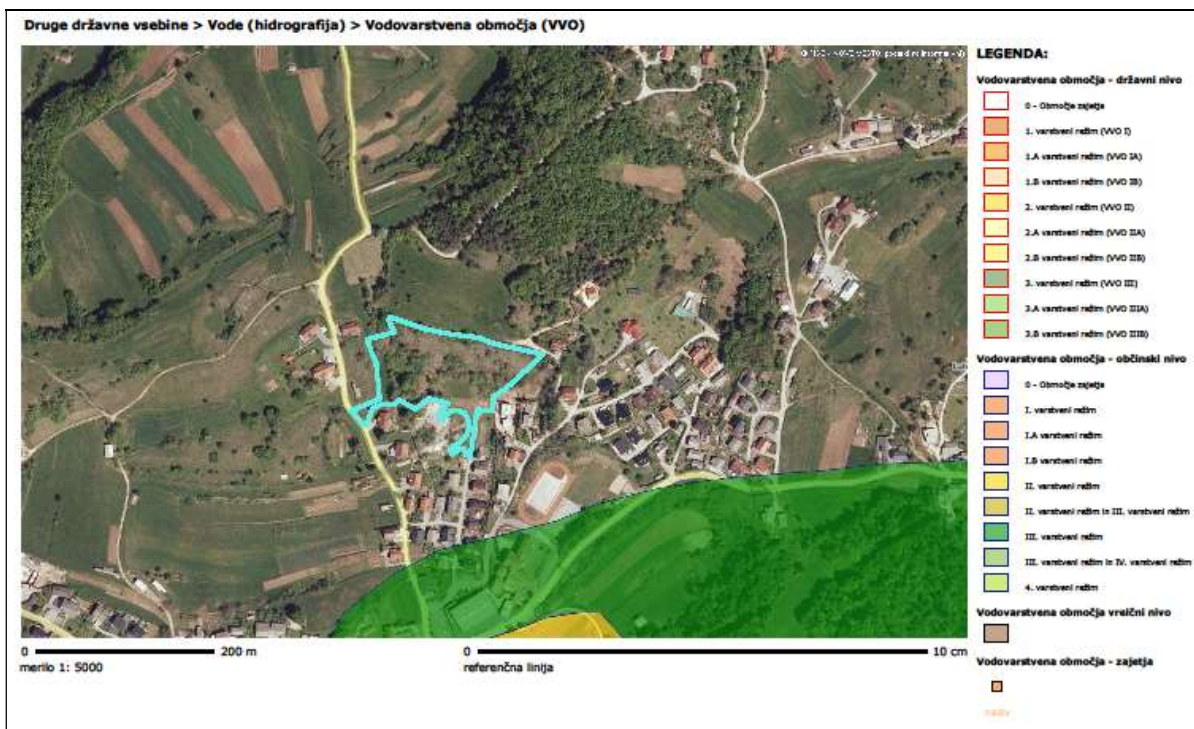
8.3.7. VARSTVO VODA

Območje OPPN ni na vodovarstvenem območju ali na območju poplav. Celotno območje je na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Za obravnavano območje je izdelano Geološko – geomehansko poročilo (Geostern, d.o.o., junij 2021), ki kaže, da so izpolnjeni pogoji za gradnjo, vendar je za fazo izdelave projektne dokumentacije potrebno za vsako posamično hišo izvesti dodatne preiskave ter v času gradnje izvajati geomehanski nadzor.



Erozijsko območje z območjem obravnave



Vodovarstveno območje z območjem obravnave

8.3.8. MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Na območju OPPN so razvidne motnje in omejitve v prostoru.

Omejitve za realizacijo nove pozidave so naslednje:

- obstoječa pozidava na jugu in zahodu, ki se navezuje na območje OPPN in s tem narekuje upoštevanje oziroma prilagajanje nove pozidave obstoječi,
- obstoječa pozidava na vzhodu in jugovzhodu, ki onemogoča peš povezavo obravnavanega območja s šolskim kompleksom,
- degradiran in še nepozidan prostor, ki je južno od območja urejanja in za katerega je že izdelan projekt, začela se je gradnja z grobimi zemeljskimi deli in potem je bila opuščena,
- zelo strmo pobočje/usek na vzhodu območja, kjer ni možna pozidava,
- izraziti reliefni robovi (severni, južni in zahodni), ki predstavljajo veliko višinsko razliko v terenu, ki je omejujoča za prometno ureditev in pozidavo.

Motnje v prostoru so naslednje:

- območje zapuščenega gradbišča ob južni meji OPPN, za katero je že izdelan projekt za gradnjo stanovanjskih hiš, je vizualno moteče v prostoru, odkopi obstoječega terena in umetno oblikovanje teras za gradnjo objektov degradira območje zaradi velikih višinskih razlik med teraso in obstoječim terenom,
- zelo strmo pobočje hriba na severnem delu območja OPPN,
- izraziti reliefni robovi, ki ločujejo prostor znotraj območja OPPN in onemogočajo prometne povezave.

8.3.9. KVALITETE V PROSTORU

Na območju OPPN so prepoznavne naslednje kvalitete prostora:

- južna orientacija večjega dela OPPN in dobra celodnevna osončenost ter prevetrenost območja,
- "zasebnost" severnega dela območja OPPN,

- deloma ravni del terena na zahodnem in južnem delu območju OPPN, ki omogoča lažjo gradnjo stavb,
- kvalitetni pogledi s severa območja OPPN proti dolini, naselju in širši krajini,
- usmerjeni pogledi na cerkev in šolo,
- bližina centra naselja Stopiče in šole s telovadnico,
- bližina regionalnega središča Novo mesto.

Posebej je kvaliteten severni del območja OPPN, ki je na južnem pobočju hriba Golišče, kjer ga reliefni robovi s treh strani (zahod, jug, sever) omejujejo od preostalega območja OPPN in obstoječe pozidave ter s tem oblikujejo »zasebno« (bolj intimno) območje bodoče pozidave. Južna orientacija tega dela OPPN, kvalitetni pogledi na naselje in zasebnost v prostoru ponujajo možnost tudi drugačne tipologije pozidave, kot je obstoječa, tradicionalna.

8.4. PREDMET OPPN

Predmet OPPN je določitev urbanističnih, oblikovalskih, gradbeno tehničnih in drugih pogojev za novo stanovanjsko pozidavo in z njo povezanih pomožnih objektov ter infrastrukturnih ureditev.

8.4.1. PROGRAM

Na območju OPPN se uredi/zgradi:

- stanovanjske stavbe,
- pomožne objekte, ki dopolnjuje funkcijo stanovanjskih stavb,
- otroško igrišče,
- prometnice za dostop do novih gradbenih parcel,
- pešpoti, upoštevajoč obstoječe trase,
- priključek nove zbirne stanovanjske ceste na lokalno cesto,
- ostale infrastrukturne objekte, ki so povezani s komunalno-energetskim in telekomunikacijskim opremljanjem gradbenih parcel.

8.4.2. OSNOVNA IZHODIŠČA

Za realizacijo predvidenega programa se upoštevajo naslednja izhodišča:

- nove stanovanjske stavbe so enostanovanjske ali dvostanovanjske,
- nova pozidava se prilagaja obstoječemu terenu (pozidava na strmem terenu in pozidava na blago položnem terenu),
- nova pozidava se oblikovno navezuje na obstoječo, tradicionalno oblikovano, z možnostjo uporabe sodobnih arhitekturnih elementov (npr. ravne frčade, stavba brez napušča, večje steklene površine...),
- višine novih objektov se prilagajajo višinam obstoječe pozidave in obstoječemu terenu,
- ohranja se obstoječa trasa pešpoti,
- dostop na območje OPPN se uredi z lokalne ceste na zahodu in z javne poti, ki je južno od območja OPPN,
- pri infrastrukturnem urejanju območja OPPN se upoštevajo ureditve, ki so južno od območja OPPN določene s projektom Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002),
- podajo se tolerance za gradnjo novih stavb znotraj regulacijskih elementov,
- na parceli se zagotovijo površine za gradnjo glavne in pomožne stavbe, ureditev parkirišč in manipulativnega dvorišča,
- uredi se površina za druženje in igro otrok za celotno stanovanjsko sosesko.

8.5. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

8.5.1. VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV

DEJAVNOSTI

Območje OPPN je namenjeno predvsem za stanovanjske namene.

Poleg stanovanj so dovoljene tudi poslovne dejavnosti kot spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo negativnih vplivov na okolje (npr. hrup), ne generirajo večjega prometa in za katere se mora na parceli zagotoviti potrebno število parkirnih mest. Dejavnosti se opravljajo v delu stanovanjske stavbe, na površini do 80 m². Poleg stanovanj so dovoljene tudi poslovne dejavnosti: trgovina (npr. dnevna oskrba), nastanitvene dejavnosti (npr. oddaja sob), založništvo, zavarovanja, poslovanje z nepremičninami, izobraževanje (npr. tečaji), zdravstvo (npr. zobozdravstvena ambulanta), šport (npr. fitness center) in različne druge storitvene dejavnosti (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerske dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, vse pisarniške dejavnosti ipd.).

VRSTE OBJEKTOV

Na območju OPPN so glede na veljavno klasifikacijo vrst objektov dovoljene naslednje vrste objektov:

- **stanovanjske stavbe (kot glavni in pomožni objekti)**, in sicer so dovoljene enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (npr. samostojne stavbe, vile);
- **nestanovanjske stavbe (kot pomožni objekti)**, kot so garaže, kolesarnice, drvarnice, shrambe, lope, rezervoarji za plin, vodo, nafto, ute, nadstrešnice, senčnice ipd.
- **gradbeni inženirski objekti**: dovoljeni so objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture (ceste, pešpoti, parkirišča, zelene površine, vodovod, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije, podporni zidovi, ograje, otroška igrišča, bazen za kopanje ipd.).

Na območju OPPN so glede na veljavne predpise o razvrščanju objektov dovoljeni manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

Kot enostavni objekti so dopustni tudi naslednji: priključek, vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine, ekološki otok, objekt za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah.

Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr. utrjene površine, brežine, nasipi, izkopi in odkopi.

8.5.2. OSNOVNI KONCEPT

Za širše območje urejanja (celotno območje OPPN, ki je predviden z OPN) so izdelane strokovne podlage, ki so analizirale ne le območje OPPN, temveč tudi povezave s sosednjimi območji in so podale rešitve za zaokrožitev in zapolnitev celotne obstoječe stanovanjske soseske. Strokovne podlage predvidevajo oblikovanje severne meje naselja z novo pozidavo, ki je na skrajnem severu in ki ima dostop z vzhodne, obstoječe javne poti. Nova cesta poteka ob severnem reliefnem robu. Južno od tega roba je območje obravnavanega OPPN. Na zahodni strani, ob lokalni cesti, je s strokovnimi podlagami predvidena zapolnitev med obstoječo pozidavo in oblikovanje obcestne stanovanjske poteze ter s tem tudi zahodni rob/zaključek meje naselja. Na južno, obstoječo stanovanjsko pozidavo se direktno navezuje območje predvidene individualne stanovanjske pozidave, za katero je že narejen projekt, vendar še ni realiziran.

Na to območje se proti severu navezuje območje obravnavnega OPPN. Celotno območje strokovnih podlag in še širši prostor je pozidan s stanovanjskimi stavbami, ki so v bližini središča naselja Stopiče, kjer so storitveno servisne službe in v bližini šole, kjer so rekreacijske površine, vendar je ta prostor medsebojno nepovezan. Zato je v strokovnih podlagah ohranjena trasa obstoječe pešpoti in predvideno njeno podaljšanje ter urejanje kot krajše, hitrejše in bolj varne poti za pešce in kolesarje, tako do gozdnih in kmetijskih površin v naravi, kakor tudi do rekreacijskih površin in šole v naselju. Dostop do samega središča naselja se odvija po obstoječi, južni javni poti. Kljub obstoječim rekreacijskim površinam pri šoli je bila v strokovnih podlagah predvidena javna površina za otroško igrišče, in sicer na stiku nove in obstoječe pozidave, ob južni cesti in ob novi pešpoti, ki se neposredno navezuje na južno območje obravnavanega OPPN. Na podlagi sprejetih pripomb z javne razgrnitve se je ta površina opustila in je predvidena nova, na skrajnem severozahodnem območju OPPN, ob severozahodnem kraku pešpoti, ki je ohranjena po obstoječi trasi in poteka proti zahodni lokalni cesti. Jugozahodna trasa pešpoti poteka ob najbolj kvalitetni razgledni točki tega območja, ki je zunaj območja OPPN in kjer še danes stoji kapelica, ki je v slabem gradbenem stanju. S te točke se širijo pogledi proti jugu, na naselje Stopiče (cerkev, športna dvorana, šola) in na veduto širše krajine (Gorjanci). Pešpot kot javna površina povezuje pomembne točke v prostoru (stanovanja, otroško igrišče, razgledna točka) s ciljnim točkami (središče naselja, šola, športne in rekreacijske površine, narava).

Strokovne podlage so podale več možnih variant pozidave stanovanjskih stavb, od bolj goste (dvojčki) do redkejše (vile) in oblikovanja gradbenih parcel, od večjih do manjših. Analizirani so možni dostopi na območje pozidave (z južne, zahodne in vzhodne strani), ki se navezujejo na obstoječe ceste. Ugotovljeni so tudi problemi, kot je npr. potreba po spremembi OPN zaradi določitve stavbnega zemljišča za del trase dostopne ceste z zahodne strani, potreba po rekonstrukciji obstoječe javne poti na vzhodu, na katero se bi navezovala nova dostopna cesta. Po vrednotenju vseh variant in na podlagi izkazane zainteresiranosti posameznih lastnikov zemljišč za pozidavo na njihovih parcelah je Mestna občina Novo mesto določila mejo območja »delnega« OPPN (predmetni OPPN), upoštevajoč rešitve iz različnih variant, ki je v nadaljevanju predmet obrazložitve.

Na območju OPPN so, glede na reliefne značilnosti terena, razpoznavni trije deli, in sicer:

- severni del območja OPPN – območje severno od ceste A (gradbene parcele št. 1, 2, 3, 4, in 5),
- južni del območja OPPN - območje južno od ceste A (gradbene parcele št. 10, 11 in 12),
- zahodni del območja OPPN – območje zahodno od pešpoti (gradbene parcele št. 6, 7, 8 in 9).

Dostopa do območja OPPN sta dva, in sicer z zahodne strani z lokalne ceste LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt in z južne strani z javne poti JP 795371 – Stopiče 73.

Na lokalni cesti, ki poteka zahodno od območja OPPN, se uredi novi priključek nove zbirne stanovanjske, dvosmerne ceste A, ki poteka v smeri vzhod – zahod, napaja gradbene parcele zahodnega in severnega dela OPPN in se na vzhodu konča kot slepa cesta z obračališčem. Na zahodnem delu se od ceste A proti severu odcepi nova cesta B za napajanje treh gradbenih parcel zahodnega dela OPPN.

Dostop z južne javne poti se predvideva preko nove zbirne stanovanjske ceste C, ki je podaljšek obstoječe južne javne poti JP 795371 in ki je predvidena s projektom »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče« (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002). Za potrebe dostopa do gradbenih parcel južnega dela OPPN se cesta C razširi do predvidene pešpoti.

Na območju urejanja se ohranja trasa obstoječe peš poti, ki poteka od severozahoda, kjer se naveže na severno pešpot, proti južni meji OPPN, kjer se deli na dva kraka. En krak poteka ob meji OPPN proti zahodu, drugi ob meji južnega dela območja OPPN proti obstoječi javni poti oziroma cesti C.

Na območju OPPN se oblikuje 12 novih gradbenih parcel, in sicer:

- severni del območja OPPN – pet gradbenih parcel,
- južni del območja OPPN – tri gradbene parcele,
- zahodni del območja OPPN – štiri gradbene parcele.

Velikost gradbenih parcel je od 580 m² do 930 m², povprečna velikost je cca 700 m².

Severni del območja OPPN je na višjem terenu od preostalega območja OPPN. Za to območje je značilen strm teren in gradnja stavb na strmem terenu s kvalitetno južno orientacijo. Napajanje je z nove ceste A, ki se od priključka na lokalno cesto do severnega dela OPPN dvigne za cca 10,5 m, potem čez območje severnega dela OPPN poteka po plastnicah terena in je v blagem naklonu proti vzhodu za cca 1,0 m. Cesta se konča slepo z obračališčem in je namenjena le stanovalcem in javnim službam, kot so npr. smetarska vozila, vozila za pluzenje snega in urgenco. Na cesti se pričakuje zelo nizka intenziteta prometa, le za stanovalce, cca 20 vozil na dan. Zaradi zelo nizke intenzitete prometa in nizke hitrosti vozil se ne načrtujejo posebej ločene površine za pešce in kolesarje, ker se ti lahko vodijo po vozišču in bankinah slepe ceste. Za ta namen so ceste predvidene kot območja z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območja skupnega prometnega prostora. Ceste se oblikuje na način, da se z različnim tlakovanjem ali drugimi elementi umiri promet in jasno nakaže prisotnost pešcev in kolesarjev. Poleg tega se ohranja pešpot za promet pešcev in kolesarjev ter se načrtuje njena ureditev kot javne površine. Glede na zelo utesnjen prostor se je dalo prednost ureditvi internih dvorišč. Prometne površine se načrtujejo v minimalnih dimenzijah, vendar še vedno v skladu s predpisi s področja projektiranja cest.

Med voziščem ceste in gradbeno linijo za stanovanjske stavbe je pas širine cca 6,0 m, ki je namenjen za interna dvorišča. Na tem pasu so dostopi vozil do posameznih garaž in pešcev do stanovanjskih stavb ter najmanj dva parkirna mesta na vsaki posamezni gradbeni parceli in zelenica. Na zelenici, ki zavzame vsaj 40% površine pasu med stanovanjsko hišo in cesto, se zasaadi najmanj eno visoko drevo z višino krošnje najmanj 2,0 m od tal in se lahko postavi le pergola, to je konstrukcija, obraščena z zelenimi plezalkami. Prostor internih dvorišč se ohranja nepozidan s stavbami in brez ograj, da območje skupaj s cesto deluje čim bolj odprto, osončeno in prostorno, kar omogoča socialni stik med prebivalci (druženje sosedov, igra otrok).

Ob vznožju hriba oziroma ob robu internega dvorišča se ob gradbeni liniji vrstijo samostojne (individualne) stanovanjske stavbe. Stavbe so delno vkopane v obstoječ teren, tako da ima etaža, ki je na nivoju ceste A, dostop z južne strani (s ceste A) in je s treh strani vkopana v teren, višja etaža pa ima dostop na teren na severni strani. Pri tem se lahko teren severno od stavbe uredi v obliki teras, brežin in/ali z opornimi zidovi. Sleme stavb sledi plastnicam terena, zato je omogočena večja izkoriščenost južnega sonca na daljših fasadah stavb in manjši poseg v hrib (s krajšo stranico stavbe), s čimer se v največji možni meri ohranja naravni teren.

Pomožne stavbe je možno graditi ob glavni stanovanjski stavbi. Garaže se lahko uredijo kot samostojne pomožne stavbe ali v sklopu stanovanjske stavbe.

Severno od stanovanjske stavbe se lahko urejajo terase z opornimi zidovi in/ali brežinami. Višina kamnitih opornih zidov je do 1,6 m, kar omogoča ureditev terase, ki je široka do cca 3,0 m. Lahko se uredi več teras, namenjenih za postavitve pomožnih stavb, npr. senčnice, bazena za kopanje ali za ureditev cvetličnih/zelenjavnih vrtov in vrtnih sadovnjakov.

Ob severni meji se v širini od 7,0 m do cca 17 m ohranja zeleni pas, ki se lahko zasaadi z visokimi drevesi. Na severozahodnem obrobju zelenega pasu se uredi otroško igrišče z dostopom s pešpoti.

Cesta A poteka ob južnem reliefnem robu in je na višji koti od obstoječega južnega terena, zato bo na južni strani nove ceste A potrebna izgradnja opornega zidu ali izvedba kamnite zložbe oziroma armirane brežine ipd. za utrditev ceste.

Med stanovanjskimi stavbami se ohranja nepozidan prostor, ki je širok najmanj 5,0 m, kot del zelenega pasu, z zasaditvijo nizkega grmičevja ali trave. Vmesni pas povezujejo severni del zelenega pasu z zelenico med cesto in stavbo. Zelenice med stavbami ustvarjajo bolj »rahlo«, samostojno pozidavo, kar daje vtis večje prostornosti območja kljub utesnjenosti zaradi strmega pobočja, prinašajo k večji intimnosti vsake posamezne gradbene parcele in vizualno ohranjajo obstoječ naklon terena, s čimer je nova pozidava »vpeta« v pobočje hriba in s tem manj izstopajoča v prostoru.

Južni del območja OPPN je na najnižjem terenu območja OPPN, v dolini, neposredno ob vznožju hriba Golišče. Dostop je z obstoječe južne javne poti preko nove ceste C kot podaljška javne poti.

Teren je v blagem naklonu proti jugu. Predvideva se gradnja treh stanovanjskih stavb, ki so umeščene ob vznožje pobočja, da bi čim več južnega dela parcele ostalo nepozidano in s tem omogočalo stanovalcem bivanje na odprtem, južnem, zelo kvalitetnem delu parcele (npr. bazen, igra otrok, piknik prostor, vrt). Stavbe so lahko enonadstropne z urejeno mansardo, s tem da je pritličje približno v nivoju s cesto C.

Na južni meji gradbenih parcel se uredi pešpot in se ob njej zasadi drevored visokih avtohtonih dreves listavcev, ki ob vročih dnevih dajejo senco na južni, nepozidan del parcel (bivanje na odprtem prostoru), pozimi pa omogočajo osončenost stavbe in parcele.

Na severnem delu vsake posamezne gradbene parcele se ohranja obstoječi zeleni pas visokih dreves listavcev, ki se med novo pozidavo veže na novi drevored ob pešpoti.

Zahodni del območja OPPN je delno na ravnem, delno na strmem terenu. Dostop za tri gradbene parcele je preko nove ceste B, ki se priključuje na novo cesto A. Do ene gradbene parcele, ki je južno od ceste A, je dostop direktno z nje.

Stanovanjske stavbe so umeščene v vznožju strmega dela terena, kar omogoča večjo izkoriščenost zahodnega, ravnega dela parcele za bivanje na odprtem. Na severozahodni gradbeni parceli bo stanovanjska stavba vkopana v obstoječ teren in bo njena gradnja zahtevala večja zemeljska dela. Na parceli, ki je južno od ceste A, je možno nasutje terena do kote 238.50 m.n.v.. V tem primeru je klet popolnoma vkopana v teren, vidno je le pritličje in mansarda, dostop je na severni strani parcele. V primeru upoštevanja kote obstoječega terena je dostop na južni strani parcele in je pritličje delno vkopano, možna je gradnja nadstropja in mansarde.

Ob vzhodni meji gradbenih parcel se uredi zeleni pas, ki je širok vsaj 5 m. Zasadi se ga z visokimi drevesi, ki ob pešpoti ustvarjajo drevored.

8.5.3. UMESTITEV OBJEKTOV V PROSTOR IN NJIHOVO OBLIKOVANJE

Za umestitev objektov v prostor so določeni regulacijski elementi, in sicer:

- gradbena parcela je zemljišče, trajno določeno za redno rabo objekta, obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta,
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča,
- gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom - s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

Gradbena parcela je namenjena za pozidavo objektov, enega ali več, odvisno od potreb (npr. stanovanjska in pomožna stavba, parkirišče, oporni zid). Sestavljena je iz:

- obcestne površine – zemljišče med cesto in gradbeno linijo stanovanjske stavbe; območje, ki je nepozidano s stavbami, postavljajo se le pergole, urejajo parterne ureditve pod pogojem, da je 40% namenjeno travnatim površinam z zasaditvijo vsaj enega visokega drevesa (krošnja višine najmanj 2,0 m od tal);

- površine za razvoj glavnega objekta – zemljišče, ki je omejeno z gradbeno mejo oziroma gradbeno mejo in gradbeno linijo stanovanjske stavbe; območje namenjeno predvsem pozidavi stanovanjskih stavb in po potrebi pomožnih stavb, z možnostjo parternih ureditev in urejanja teras na pobočju hriba;
- površine za razvoj pomožnih objektov – zemljišče, ki je omejeno z gradbeno mejo pomožnih objektov in gradbeno mejo/linijo stanovanjske stavbe; območje namenjeno pozidavi predvsem pomožnih objektov ter parternih ureditev in ureditev teras na pobočju hriba;
- površina zelenega pasu – zemljišče med gradbeno mejo pomožnih objektov in mejo gradbene parcele stanovanjske stavbe ter gradbeno linijo stanovanjske stavbe; namenjeno predvsem zasaditvi visokih dreves, nizkega grmičevja in ureditvi travnikov; pri parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 je zeleni pas predviden severno, zunaj območja gradbenih parcel stavb.

Z določitvijo gradbenih linij se v prostoru:

- oblikuje obcestna fasada grajene pozidave,
- doseže urejenost v prostoru,
- omogoči zadostni odmik od ceste (cca 6 m, kar omogoča parkiranje pred stavbo) in bolj varni priključek na njo,
- omogoči kvalitetna južna orientacija stavbe in zunanji bivalni prostor na južni strani stavbe.

Gradbena meja je določena za glavne (stanovanjske) in pomožne objekte. Gradbena meja stanovanjskih stavb je od sosednje meje gradbene parcele stanovanjske stavbe oddaljena najmanj 4,0 m, razen:

- na gradbeni parceli št. 5, kjer je ta odmik najmanj 3 m, zaradi oblike parcele, ki je najožja ob cesti, kjer je možna gradnja stavbe zaradi dostopa;
- na gradbeni parceli št. 1, kjer je le na manjšem delu zaradi obračališča in strmega terena ta odmik 2,4 m;
- na gradbeni parceli št. 9, kjer je odmik od pešpoti 3,0 m zaradi ekonomičnosti uporabe prostora.

Gradbena meja za pomožne stavbe je od sosednje parcelne meje oddaljena najmanj 2,5 m, in sicer na območju, ko je ta meja med dvema predvidenima objektoma. Odmik od parcelne meje pešpoti in od parcelnih meja proti nepozidanem prostoru je najmanj 1,0 m. Pomožni objekti, ki niso stavbe, so od meje sosednje parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m ob pogoju, da se zagotovi stabilnost sosednje parcele.

Za oblikovanje objektov so določeni osnovni pogoji, in sicer:

GLAVNI OBJEKTI - STANOVANJSKE STAVBE

Glavni objekti – stanovanjske stavbe se gradijo na površini za razvoj glavnega objekta.

Oblikovanje novih stavb na splošno sledi obstoječi, tradicionalni, kvalitetni pozidavi z možnostjo uporabe sodobnih arhitekturnih elementov, kot so: dodajanje ali odvzemanje manjših volumnov na osnovni volumen, pravokotne (ravne) frčade, velike steklene površine, manjši napušči ali stavbe brez napuščev ipd..

Tlorisna oblika stanovanjskih stavb je v osnovi pravokotnik (daljša stranica je vsaj 20% večja od krajše), kot je to večina obstoječih stanovanjskih stavb v okolici, velikosti največ 10 x 13 m. Na pravokotni tloris se lahko dodajajo ali odvezemajo površine (volumni) skupne velikosti do 50% površine glavnega objekta (popolnoma vkopani deli objekta se ne štejejo v to površino). Dodane površine (volumni) so najmanj za 60 cm zamaknjeni od obcestne fasade glavnega tlorisa zaradi členitve samega objekta, da se ustvari vtis bolj drobne strukture pozidave in poudarka glavnega volumna.

Glavni objekt (stanovanjska stavba) se gradi ob gradbeni liniji, da se oblikuje obcestni niz in s tem red v prostoru. Za objekte, ki so na bolj zahtevnem terenu in ne sooblikujejo obcestni niz, je določena le gradbena meja. Na zahodnem območju OPPN se na prvi parceli (št. 8), ki je nekoliko večja od ostalih, omogoči zamik gradbene linije za 4,0 m (cca polovica krajše stranice stavbe) proti cesti, s čimer se omogoči več ravnega terena za gradnjo stavbe. Od gradbene linije so možna odstopanja v širini do 1,4 m v 1/3 dolžini fasade, s čimer je možna gradnja nadstreška, poudarjenega vhoda, terase ipd..

Višine novih stavb so določene glede na obstoječ teren, ki je večinoma v naklonu. Visoke so lahko do največ 11,5 m, merjeno od kote urejenega terena do slemena. Stavbe na parcelah na severnem delu območja OPPN, ki so ob vznožju hriba, se višinsko poenotijo, in sicer so višine $11,2 \text{ m} \pm 0,3 \text{ m}$. Zaradi gradnje na strmem terenu imajo stanovanjske stavbe lahko največ tri etaže (pritličje, nadstropje, mansarda) v celoti ali delno vidne nad terenom, pod terenom pa število etaž ni omejeno. Višina streh nad dodanimi površinami (volumni) je v primeru dvokapne strehe najmanj 1,0 nižja od slemena strehe nad osnovnim tlorisom, v primeru ravne strehe je višina stropne plošče nad dodanim volumnom enaka višini stropne plošče nad osnovnim volumnom, vse zaradi poudarka glavnega volumna v prostoru.

Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom je 1,4 m, kar omogoča višino samega kolenčnega zidu cca 1,0 m, ta višina pa omogoča skladnost/proporcionalnost fasade glede odprtih (okna) in zaprtih (zid) horizontalnih fasadnih pasov.

Strehe novih stavb so dvokapnice v naklonu 40° , kar je povprečje obstoječih stavb, ki imajo naklon od 35° do 45° . Nad dodanimi površinami (volumni) je možna tudi ravna streha. Ravna streha je lahko pohodna, nepohodna ali izvedena kot zelena streha.

Smer slemena je večinoma vzporedna s plastnicami terena oziroma s cesto, ob kateri se gradijo, s čimer je posledično manjši poseg v sam hrib/teren (s krajšo stranico se objekti vkopavajo v teren) in se v večji meri ohranja naravni naklon terena.

Stavbe se lahko gradijo z napuščem do 80 cm ali brez njega, upoštevajoč obstoječo pozidavo (z napuščji) in novejši trend pri gradnji (brez napuščja).

Osvetlitev mansardnih prostorov je možna s strešnimi okni, frčadami in strešnimi izzidki (volumni, ki prekinjajo kap strehe). Višine teh elementov morajo biti vsaj 40 cm nižje od slemena strehe, da se poudari glavni volumen stavbe. Da se celotna streha ne bi odprla s frčadami, izzidki in bi se s tem dobil vtis še ene etaže in previsoke stavbe, širina izzidkov, ki prekinjajo kap strehe oziroma celotna dolžina frčad na strešini ne sme presegati tretjine dolžine stranice.

Barva kritine na zahodnem delu območja OPPN je rdeča, ker imajo vsi objekti ob lokalni cesti rdečo kritino. Barva kritine južnega in severnega dela območja OPPN je temno sive barve, ker ima večji del območja obstoječih stavb, na katero se neposredno navezuje južni in posledično severni del območja OPPN, temno sivo barvo kritine.

Na streho je možno postavljati fotonapetostne naprave za pridobivanje električne energije za lastno oskrbo.

Fasade so pastelnih (svetlejši toni) avtohtonih barv (zemeljski toni – rjava, rumena, ...). Možna je uporaba naravnih materialov, kot so omet, les, kamen ipd. Na fasadah se lahko uporabijo večje steklene površine.

POMOŽNI OBJEKTI

Pomožni objekti se gradijo/postavljajo na površini za razvoj pomožnih objektov in na površini za razvoj glavnega objekta. Tako je npr. garaža lahko pomožni objekt (konstrukcijsko ločen od glavnega objekta, lahko se tudi stika z glavnim objektom) ali del glavnega objekta (v sklopu glavnega volumna objekta ali kot dodani volumen). Pomožni objekti se delijo na tiste, ki so po definiciji stavbe in tiste, ki niso stavbe.

Za pomožne objekte ima gradbena linija funkcijo gradbene meje.

Gradnja pomožnih objektov, ki so po definiciji stavbe, je prepovedana na območju zelenih pasov in obcestnih površin. Pomožni objekti, ki so stavbe, so od obcestne fasade glavnega objekta odmaknjeni za najmanj 60 cm v globino parcele (enako, kot dodane površine (volumni) glavnega objekta) zaradi vizualnega poudarka glavnega objekta. Možna je gradnja dveh pomožnih stavb kot dvojčkov (gradnja na meji gradbene parcele z eno skupno steno) ali dveh objektov, ki se dotikata, do površine 50 m² in le na nivoju pritličja glavnega objekta, da vizualno ne bi bili »konkurenca« glavnemu objektu. Prav tako je gradnja pomožnih stavb na pobočju hriba možna, vendar pod pogojem, da kota strehe ne presega kote slemena glavnega objekta.

Površina fundusa vseh pomožnih stavb, ki niso podzemne stavbe, ne sme presegati površino fundusa glavnega objekta zaradi ohranjanja poudarka na glavnem objektu.

Višina enoetažnih pomožnih stavb je do 3,5 m, dvoetažnih do 7,5 m. Dvoetažni objekti se gradijo v nivoju pritličja glavnega objekta, da s svojo višino ne izstopajo v prostoru.

Strehe so ravne, izvedene kot pohodne ali nepohodne terase oziroma je možna ureditev zelene strehe.

Fasade so usklajene s fasado glavnega objekta po barvi in materialu.

Pomožni objekti, ko po definiciji niso stavbe in so podzemni objekti, se lahko gradijo na celotni gradbeni parceli z odmikom od sosednje parcele najmanj 0,5 m. Prav tako je to odmik za ograje in oporne zidove.

Velikosti pomožnih objektov, ki niso stavbe:

- bazen za kopanje – do 100 m³,
- rezervoar in cisterna za vodo - do 100 m³,
- rezervoar za nafto in plin – do 15 m³,
- oporni zid – na pobočju hriba (ob terasah) je višine do 1,6 m, kar omogoča ureditev teras širine do 3,0 m, ki so primerne za zasaditev (vrt, sadovnjak) ali postavitev bazena in/ali pomožnega objekta; ob gradbeni liniji glavnega objekta na severnem območju OPPN (parcele št. 1, 2, 3, 4 in 5) je enotne višine, in sicer 0,4 m zaradi enotnega videza obcestne fasade; oporni zidovi so kamniti ali betonski, obloženi s kamnom in prekriti z zimzelenimi plezalkami,
- ograjevanje je v obliki žive meje, v primeru, da žive meje ni možno zasaditi zaradi npr. kamnite podlage, se uporabi žičnata ali kovinska transparentna ograja, ki je neopazna v prostoru; obcestna površina severnega območja OPPN (parc. št. 1, 2, 3, 4 in 5) se ne ograjuje, da se v vznožju hriba ustvari večja prostornost; medsosedska ograja (živa meja) je višine 1,0 m, poenotena na celotnem območju OPPN, pri opornem zidu na terasah pa je 0,6 m zaradi pogledov na pobočje hriba, pri čemer se nižje žive meje bolj prilagajajo naravnemu terenu in ne izstopajo iz slike celotnega pobočja.

8.6. ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

PROMETNO OMREŽJE

Dostop na zahodni in severni del območja OPPN je z zahodne strani, z lokalne ceste LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt. Nova zbirna stanovanjska cesta A za dvosmerni promet poteka od priključka na lokalno cesto proti vzhodu in se konča z obračališčem. Vozišče ceste je široko 3,5 m z obojestranskimi bankinami, ki so široke 0,75 m. Na severnem območju OPPN je južna bankina ceste A široka 1,0 m, severna pa 0,5 m. Ob južni bankini se postavi transparentna kovinska zaščitna ograja. Transparentnost ograje daje občutek večje prostornosti območja ob vznožju hriba. Od priključka na lokalno cesto do severnega območja OPPN je cesta v naklonu cca 10%, kar je sprejemljivo za vsa vozila. Na območju severnega območja OPPN je cesta

skoraj ravna, ker sledi plastnicam terena. Ob tem pasu se na južni strani cesta utrdi s kamnito zložbo, armirano brežino ali s podpornim zidom, ker razlike v višini terena v tem delu ni možno reševati z navadno brežino, saj bi ta segala globoko proti jugu območja OPPN ter s tem zmanjševala južne gradbene parcele.

Od ceste A se proti severu zgradi nova dostopna cesta B za napajanje zahodnega dela območja OPPN (tri gradbene parcele). Cesta B je široka 3,5 m z obojestranskima bankinama, ki sta široki 0,75 m. Cesta se konča na severni gradbeni parceli in nima obračališča, ker napaja le tri gradbene parcele.

Napajanje južnega dela območja OPPN se uredi preko ceste C, ki je nov podaljšek javne poti JP 795371 (Stopiče 73). Cesta C je del prometne ureditve, ki je določena z že izdelanim projektom za ureditev južnega dela stanovanjske soseske, ki je zunaj območja OPPN. Predvideni vhodi na tri nove gradbene parcele se bodo morali prilagoditi cesti C, ki je skupaj z bankinami široka 5,0 m.

Pešpot, ki poteka od severozahoda proti jugovzhodu in ima krajši krak proti zahodu, je tlakovana ali v peščeni izvedbi (npr. samo za pešce), široka 1,5 m. Pešpot povezuje območje OPPN z odprtim prostorom (rekreacija v naravi) na severozahodu, z rekreacijskimi površinami ter šolo na vzhodu, z lokalno cesto na zahodu in južno pozidavo, športno dvorano in središčem naselja Stopiče na jugu. Del poti poteka zunaj območja OPPN.

Parkirišča za stanovalce in obiskovalce se zagotovi na posamezni gradbeni parceli. Omogočeno je parkiranje (skupaj z garažami) za po dva osebna vozila za vsako stanovanje. Na občestni površini so možna še dodatna parkirna mesta in je še vedno omogočeno ohranjanje 40% zelenih površin.

Za dimenzioniranje števila parkirnih mest so uporabljena priporočila MOP (Mirujoči promet v urbanih naseljih) in določila OPN. Po izračunu priporočil MOP sta za vsako dvostanovanjsko stavbo potrebna minimalno 2 parkirna mesta za stanovalce in 1 parkirno mesto za obiskovalce v primeru dejavnosti. Po OPN se za dvostanovanjske stavbe predvidi 1,5 PM/stanovanje. V novi ureditvi je skupno potrebno predvideti največ 36 parkirnih mest. V rešitvah je upoštevano najmanj eno parkirno mesto znotraj garaž in najmanj dva parkirna mesta na internem dvorišču, kar je skupno 36 parkirnih mest in zadostuje za potrebe nove stanovanjske pozidave.

<i>klasifikacija</i>	<i>normativ</i>	<i>izračun</i>
11210 – dvostanovanjske stavbe	1 PM na enoto za prebivalce in 1 PM na dve enoti za obiskovalce, ki mora biti javno dostopno.	12 stavb x 2 PM + 12 x 1PM = 36 PM
	1,5 PM/stanovanje za dvostanovanjske stavbe (OPN)	12 dvostanovanjskih stavb x 1,5 = 18 PM
<i>skupaj</i>	max potrebno	36 PM
	zagotovljeno	36 PM

8.6.1. OSTALA INFRASTRUKTURNA OMREŽJA VODOVODNO OMREŽJE

Obstoječi primarni vodovod PE Ø 63 mm, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun Šentjošt, je potrebno rekonstruirati od jaška, ki je južno, na stiku parcel št. 511/10 in 2290, obe k.o. Stopiče, do priključka novega sekundarnega vodovoda, ki je predviden na lokalni cesti (parc. št. 2290. k.o. Stopiče), pri parceli št. 525/1, k.o. Stopiče. Rekonstrukcija se izvede s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki omogoča oskrbo s sanitarno in požarno vodo.

Za napajanje novih objektov se po novih cestah A, B in C ter po pešpoti zgradi nov sekundarni vodovod.

Južni del območja OPPN je možno navezati na vodovodno omrežje, ki je predvidno s projektom »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002).

HIDRANTNO OMREŽJE

Na območju OPPN se na primernih razdaljah postavijo nadzemni hidranti za gašenje požara.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Zgradi se ločen sistem kanalizacije.

Odpadne komunalne vode s severnega in zahodnega dela območja OPPN se odvajajo preko novih sekundarnih vodov v obstoječ javni kanal odpadne komunalne vode, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun - Šentjošt.

Komunalne vode z južnega dela območja OPPN se preko novih priključkov odvajajo v obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka po javni poti JP 795371. Možna je tudi priključitev na predvideni javni kanala po projektu »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002)«, ki se navezuje na obstoječi kanal na javni poti. Pri dimenzioniranju cevi je potrebno upoštevati končno število porabnikov tako na območju OPPN kakor tudi na območju, ki je predvideno s projektom »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002)«.

Odpadne padavinske vode se s cestišča preko lovilca olj vodijo v razpršene ponikovalnice, s streh novih stavb se zbirajo v zbiralnikih deževnice ali/in ponikajo na lastnih parcelah.

ELEKTRIČNO OMREŽJE

Za vse nove objekte na območju OPPN se mora postaviti nov električni kabel iz obstoječe transformatorske postaje TP Šola Stopiče.

Nova trasa poteka od obstoječe TP Šola, po južni javni poti JP 795371, ob predvideni pešpoti do ceste A, kjer po njej in po cesti B poteka do severnega in zahodnega območja OPPN.

Na vsaki posamezni gradbeni parceli se postavi prostostoječa električna omarica, ki se zakrije pogledom s ceste ali se za največ 5 parcel postavi skupna omarica, prav tako skrita pogledom s ceste.

Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2x Ø 50 mm.

Ob vseh novih javnih cestah (cesti A, B in C) se zagotovi javna razsvetljava, ki se naveže na obstoječo ali se v zemljo položi nov električni kabel javne razsvetljave.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Območje OPPN se preko novih tras telekomunikacijskih vodov priključi na obstoječo traso, ki poteka ob lokalni cesti.

Južni del območja OPPN je možno priključiti na predvideni TK vod po projektu »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002)«, ki se na javni poti priključi na obstoječe TK omrežje.

PLINSKO OMREŽJE

Na območju OPPN ni predvidenega plinskega omrežja, ker za to ni zainteresiranega investitorja. Če se v prihodnosti pojavijo potrebe po plinu, se območje OPPN lahko opremi tudi s plinskim omrežjem, s tem da se ga izvede v podzemni izvedbi.

ODPADKI

Na severnem in zahodnem delu območja OPPN se ob javni cesti A uredita dve odjemni mesti za odpadke (nasproti priključka ceste B in pri peš poti), kjer se postavijo namenske predpisane posode po navodilu upravljavca.

Južni del območja OPPN se navezuje na odjemno mesto, ki je zagotovljeno s projektom »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002)«.

OGREVANJE

Za ogrevanje se lahko koristijo energenti, ki jih dovoljuje zakonodaja, obnovljivi viri energije in zemeljski plin. Na strehah se lahko postavijo fotonapetostne naprave.

8.7. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

8.7.1. VARSTVO OKOLJA

ZRAK

Stanovanjska gradnja ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

VODA

Območje OPPN ni v varstvenem pasu varovanja pitne vode. Komunalna odpadna voda se preko nove javne sekundarne kanalizacije vodi v obstoječo javno fekalno kanalizacijo.

Odpadna padavinska voda s ceste se preko lovilca olj vodi v razpršene ponikovalnice.

HRUP

Skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19 se območje OPPN uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so dopustne mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 55 dBA za dan in 45 dBA za noč.

TLA

Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini. Na območju OPPN ne obstaja nevarnost razlitja nevarnih snovi.

SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

Razsvetljava cest in parkirišč se usmerja in načrtuje tako, da na oknih varovanih prostorov v sosednjih stanovanjskih stavbah ne presega mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane v skladu s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje.

8.7.2. VARSTVO NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine niti naravnih vrednot.

Severozahodno, zunaj območja OPPN, je arheološka dediščina – arheološko najdišče Verdun pri Stopičah (rimskodobno grobišče), EŠD 8624.

8.8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

8.8.1. PROTIPOTRESNA VARNOST

Pri gradnji objektov je treba upoštevati določila veljavnih predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje po EMS, projektni pospešek je 0,275 g.

Okoliške javne ceste ter notranja interna cesta na parceli omogočajo nemoteno evakuacijo in intervencijo v primeru potresa.

8.8.2. ZAŠČITA PRED POŽAROM

Požarno varstvo in lokacije objektov morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Cestni sistem omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce ter za evakuacijo ljudi in premoženja. Hidrantno omrežje z razporeditvijo nadzemnih hidrantov, ki prekrivajo celotno območje OPPN, zagotavlja zadostne količine požarne vode.

Nove gradnje objektov upoštevajo varnostne odmike od parcelnih meja, ki so določeni z gradbenimi mejami in razmike med objekti zaradi preprečitve prenosa požara z objekta na objekt.

8.9. NAČRT PARCELACIJE

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge *Zazidalna situacija*. Na območju OPPN so javne površine ceste, pešpot, otroško igrišče in površina za postavitve posod za odpadke (odjemno mesto).

8.10. ETAPNOST

Načrtovane prostorske ureditve je dopustno graditi etapno, če je vsaka etapa konstrukcijska in funkcionalna celota, s katero soglašajo upravljavci z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju funkcionalnih celot se upoštevajo tudi pešpoti ter otroško igrišče.

8.11. TOLERANCE

Tolerance za objekte so:

- za horizontalne gabarite objektov podane znotraj največjih dimenzij in regulacijskih elementov,
- za vertikalne gabarite podane z največjo višino objekta, ki je 11,50 m nad koto urejenega terena,
- dovoljeno je odstopanje od števila in mikrolokacije dovozov na parcelo,
- dovoljene so tolerance glede dimenzioniranja in tras infrastrukturnih vodov,
- dovoljene so tolerance glede velikosti in oblike gradbena parcele za otroško igrišče,
- dovoljene so tudi tolerance glede ostalih ureditev ob strokovni utemeljitvi, pri tem se ne sme spreminjati koncepta ureditve in tipologije objektov.

Ostale tolerance so navedene v 30. členu odloka.

8.12. UPOŠTEVANJE NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN DRŽAVNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA

Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora je podrobno podano pri opisih različnih prostorskih rešitev/ureditev v tekstu celotnega poglavja 8. *Obrazložitev in utemeljitev OPPN*. Večji del pravil urejanja prostora se nanaša na izdelavo občinskih prostorskih načrtov (OPN). Tista pravila, ki se nanašajo na občinske podrobne prostorske načrte (OPPN), so na kratko podana v nadaljevanju.

8.12.1. UPOŠTEVANJE ZUreP-3

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA (18. – 39. ČLEN)

18. člen – sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja

- MONM in izdelovalec OPPN sta v postopku priprave OPPN izdelala strokovne podlage, na katere so bile od NUP pridobljene podrobnejše usmeritve, ki so bile usklajene med NUP in občino ter upoštevane pri izdelavi OPPN,
- v fazi izdelave osnutka so bila od vseh NUP pridobljena mnenja,
- občina je opravila razgovore z lastniki zemljišč in na podlagi teh določila mejo območja »delnega« OPPN.

19. člen – vrednotenje vplivov

- občina je pridobila mnenje ZRSVN glede verjetno pomembnih vplivov na varovana območja in obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, v mnenju št. 3563-0029/2022-2 z dne 1.7.2022 je ugotovljeno, da območje OPPN leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja ter da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti.

21. člen – racionalna raba prostora

- v OPPN je glede na tipologijo naselja (podeželsko naselje) upoštevano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, predvidena je individualna stanovanjska pozidava, pri kateri je večji del gradbene parcele nepozidan (zelen), kar je značilnost že obstoječe pozidave naselja,
- racionalna raba je upoštevana tudi pri medsebojni povezanosti poselitve in gospodarske javne infrastrukture (GJI), ker se nova pozidava direktno navezuje na obstoječo GJI z najmanjšimi posegi v prostor, ker vse trase potekajo v javnih površinah in se upoštevajo že prej projektirane, vendar še nerealizirane trase.

22. člen – prepoznavnost naselij in krajine

- predlagana pozidava se prilagaja reliefnim značilnostim obstoječega terena, ker je večji del nove gradnje predviden ob vznožju hriba, kar ima za posledico najmanjši poseg v teren, vse stavbe so orientirane na način, da so vzporedne s plastnicami terena oziroma se s krajšo stranico vkopavajo v teren, s čimer je manjši poseg v naravni teren,
- na pogledom najbolj izpostavljenih delih gradbenih parcel se ohranja obstoječ, naravni zeleni pas in so prepovedani kakršnikoli posegi v ta del parcel,
- z ohranjanjem zelenega severnega roba območja OPPN, ki je na najvišjem delu terena in s pozidavo ob vznožju hriba se ohranja veduta na hrib Golišče, ki je prepoznavna značilnost krajine,
- na pobočju hriba se v sklopu gradbenih parcel stanovanjskih stavb omogoča ureditev teras, na katerih je možna postavitve manjših pomožnih objektov (uta, senčnica...), ki s svojo višino ne presegajo višine strehe stanovanjske stavbe in na katerih se lahko urejajo vrtovi, sadovnjaki ter se z določitvijo ograj v obliki žive meje, ki so enake višine (60 cm) na celotnem pobočju hriba, ohranja zeleno pobočje in »mehki« prehod v naravno krajino.

23. člen – urejanje prostora na območjih z omejitvami

- celotno naselje Stopiče, posledično tudi območje OPPN je na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi, iz tega razloga je bilo narejeno Geološko – geomehansko poročilo (Geostern, d.o.o., junij 2021), ki kaže, da so izpolnjeni pogoji za gradnjo, vendar je za fazo izdelave projektne dokumentacije potrebno za vsako posamično hišo izvesti dodatne preiskave ter v času gradnje izvajati geomehanski nadzor.

27. člen – notranji razvoj naselij

- z razporeditvijo novih stanovanjskih stavb so se zapolnili prazni prostori oziroma se je zaokrožila obstoječa pozidava na severu naselja Stopiče, oblikovale so se nove gradbene parcele racionalne velikosti glede na reliefne značilnosti terena (strm teren),
- dostopi do nove pozidave so učinkoviti, po najkrajših trasah se navezujejo na obstoječe ceste, omogočajo dostop do čim večjega števila gradbenih parcel, potekajo po zemljiščih, ki so manj primerna za pozidavo (reliefni rob).

30. člen – zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju

- na območju OPPN so javne površine ceste, pešpot, odjemno mesto za odpadke in otroško igrišče,
- pešpot poteka znotraj načrtovane stanovanjske pozidave do obstoječe stanovanjske pozidave ter povezuje stanovanjsko sosesko z naravnim okoljem na zahodu, športno rekreacijskimi površinami in šolo na vzhodu in središčem mesta na jugu,
- otroško igrišče je umeščeno v severozahodni del nove stanovanjske pozidave na podlagi pripombe z javne razgrnitve; gre za razgledno lego na stiku dveh obstoječih pešpoti.

31. člen – načrtovanje družbene infrastrukture

- na območju OPPN in na območju strokovnih podlag je kot družbena javna infrastruktura načrtovano otroško igrišče; šola je v neposredni bližini in če se bi uredila predvidena pešpot do šole, ki je krajša in bolj varna za pešce, bi se dvignila kakovost bivanja.

34. člen – načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

- območje OPPN se infrastrukturno opremi, načrtovani so priključki na obstoječo infrastrukturo (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije), novi vodi (elektrika od obstoječe TP Šola) in rekonstrukcija obstoječe infrastrukture (npr. rekonstrukcija vodovoda zaradi zagotavljanja požarne vode),
- dostopne ceste (A, B, C) se končujejo slepo, koristijo jih le prebivalci novih stavb, dostopi so za največ 6 parcel pri cesti A in za 3 parcele pri cesti B, pri cesti C je upoštevan prečni profil ceste, za katero je že narejen projekt,
- zaradi zelo nizke intenzitete prometa na dostopnih cestah, do cca 20 vozil na dan, majhne hitrosti, do 30 km/h, ker se peš promet lahko vodi po pešpoti, je predvideno le vozišče brez hodnikov za pešce in kolesarskih stez, in sicer kot območje z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območje skupnega prometnega prostora.

38. člen – določanje prostorsko izvedbenih pogojev

- v OPPN so določeni prostorsko izvedbeni pogoji, ki temeljijo na strokovnih podlagah in glede podrobnosti zadoščajo javnemu interesu,
- v OPPN so določena tudi odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, s katerimi se ne spreminja videz območja in ne poslabšujejo bivalne in delovne razmere.

39. člen – merila za načrtovanje gradbenih parcel

- za določitev velikosti in oblike gradbenih parcel se je predvsem upoštevala konfiguracija terena (strm teren) in namembnost objektov (stanovanjska) ter območje za redno vzdrževanje stavb, možnost postavitve pomožnih objektov in ureditve parkirnih mest.

8.12.2. UPOŠTEVANJE PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

23. člen – pravila za načrtovanje poselitve

- v OPPN se nove ustvarjene sestavine prostora prilagajajo reliefnim značilnostim na način, da se nova pozidava umešča v vznožje hriba, s čimer je manjši poseg v pobočje hriba in manjša izpostavljenost v prostoru,

- nova poselitev upošteva morfologijo obstoječega naselja (obcestna in gručasta pozidava) in značilno tipologijo obstoječe pozidave (individualna stanovanjska stavba),
- za zagotavljanje čimbolj učinkovite peš dostopnosti do objektov družbene infrastrukture (šola) je načrtovana ohranitev in podaljšanje obstoječe pešpoti,
- za zagotavljanje varnosti pred požarom je načrtovano novo hidrantno omrežje.

32. člen – načrtovanje območij stanovanj

- razporeditev nove pozidave, predvsem na severnem območju OPPN, ki je v vznožju in na pobočju hriba, omogoča socialne stike, ker je predvidena nepozidana obcestna površina pred stavbami, brez ograj (zaradi občutka večje prostornosti), ki je široka cca 6 m, kot interna dvorišča, kjer je možno druženje med sosedi,
- na severozahodnem delu OPPN je predvideno otroško igrišče oziroma prostor za druženje in igro otrok,
- čeprav je območje OPPN od središča starega dela naselja odmaknjeno cca 800 m in nima neposrednega stika s središčem, se upoštevajo značilnosti avtohtone gradnje (pravokotni tloris, dvokapnica, naklon strehe cca 40°); ker se nova pozidava direktno navezuje na arhitekturo novejšega časa, se dopušča možnost uporabe sodobnih trendov (velike steklene površine, stavba brez napušča),
- v novih stanovanjskih stavbah je omogočeno poleg bivanja tudi opravljanje dejavnosti, ki nima negativnih vplivov na okolico in ne potrebuje dodatnih prometnih površin.

45. člen – načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce

- znotraj območja OPPN poteka del pešpoti, ki je predvidena v strokovnih podlagah za širše območje in ki omogoča krajše povezave med stanovanjskim območjem in športno rekreativnimi površinami, otroškim igriščem ter središčem naselja,
- zaradi dostopnih cest, ki se končujejo slepo in ki napajajo od 3 do 6 parcel ter generirajo zelo nizko intenziteto motornega prometa ter zaradi predvidene pešpoti se ob cestah niso načrtovali pločniki za pešce in kolesarske steze, pri tem se je prednost dala ureditvi večjih dvorišč ob stavbah v vznožju hriba.

87. člen – načrtovanje grajene strukture

- na območju OPPN so za načrtovanje grajene strukture določena funkcionalna in oblikovna merila, kot so: tipologija zazidave (individualna stanovanjska pozidava), regulacijske črte (gradbena linija in gradbena meja), višine objektov (določena je najvišja višina objektov do 11,5 m, na pogledom izpostavljeni legi pa enotna višina 11,20 m), stopnja izkoriščenosti ni določena, ker so določeni največji gabariti stavb (10 x 13 m),
- določena so še merila za oblikovanje glavnih in pomožnih objektov (npr. možnost dodajanja in odvzemanja površin na osnovni tloris, čigar volumen mora biti nižji od osnovnega volumna, dvokapna streha, enotni naklon 40°, kritina temno sive in rdeče barve glede na okoliške stavbe, na strehah je možna gradnja frčad in strešnih izzidkov....),
- lege objektov so določene s površinami za razvoj glavnih in pomožnih objektov, pa tudi z določanjem konkretnih odmikov od parcelnih mej glede na vrsto objekta (npr. 0,5 m za pomožne objekte, ki niso stavbe).

88. člen – tipologija zazidave

- tipologija zazidave je individualna stanovanjska gradnja, kot je to značilnost celotnega naselja,
- upoštevani so elementi obstoječe zazidave, kot je to dvokapna streha, naklon 40°, smer slemena, ki je vzporedna s plastnicami terena, napušči do 80 cm, nadstreški do 1,4 m in v dolžini 1/3 fasade.

89. člen – regulacijske črte

- v OPPN sta uporabljeni gradbena linija in gradbena meja za glavni objekt ter gradbena meja za pomožne objekte, gradbena linija za pomožne objekte ima funkcijo gradbene meje.

90. člen – višine objektov – višinski gabarit

- višine so določene v metrih, merjeno od najnižje točke urejenega terena ob stavbi do najvišje točke (slemena),

- za pozidavo ob vznožju hriba je določena enotna višina $11,2 \pm 0,3$ m, kar omogoča gradnjo enonadstropnih stavb z mansardo, enotna višina je določena zaradi izpostavljenosti te lege pogledom, tako iz bližjega, kakor tudi iz širšega prostora,

- za pozidavo ostalega območja OPPN je višina do 11,5 m, kar pomeni, da je možno imeti pritlične in enonadstropne stavbe.

91. člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

- v OPPN ni določena stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (faktor zazidanosti in/ali faktor izrabe), ker je določena maksimalna tlorisna velikost stavbe (10 x 13 m) in možnost dodajanja površin do 50% velikosti osnovnega tlorisa ter možnost gradnje pomožnih objektov skupne površine do velikosti glavnega objekta, prav tako je določena višina objektov, in sicer glavnega objekta do 11,50 m, vsi ostali morajo biti nižji za 1,0 m od slemena glavne stavbe.

92. člen – velikost in oblikovanje objektov

- velikost objektov je določena s tlorisnim (10 x 13 m) in višinskim gabaritom (do 11,5 m).

93. člen – velikost in oblike gradbenih parcel

- velikost in oblika gradbenih parcel je določena predvsem glede na namen stavb (stanovanjske) in konfiguracijo terena (strmi teren), upoštevalo se je tudi potrebno zemljišče za vzdrževanje stavb, možnost dostopov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,

- velikost gradbenih parcel je od 580 m² do 930 m², povprečna velikost je 700 m².

96. člen – načrtovanje drugih javnih odprtih površin

- na območju OPPN so ceste, odjemna mesta za odpadke, pešpot in otroško igrišče javne površine.

97. člen – načrtovanje površin za mirujoči promet

- na vsaki gradbeni parceli je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, najmanj 2 zunanja PM in možnost parkiranja v garaži.

100. člen – opremljanje zemljišč za gradnjo

- na območju OPPN je s strani NUP preverjena možnost uporabe obstoječe GJI za potrebe nove pozidave,

- nova pozidava se lahko priključuje na obstoječe kanalizacijske in telekomunikacijske vode, predvidena je rekonstrukcija obstoječega vodovoda zaradi potrebe po zagotavljanju požarne vode v hidrantnem omrežju, za napajanje območja z električno energijo se mora zgraditi nova električna kanalizacija iz obstoječe TP Šola.

8.12.3. UPOŠTEVANJE DOLOČIL OPN

72. člen – splošni PIP o legi objektov

- v 1., 2. in 5. odstavku 72. člena OPN je določeno, da se pri določanju lege objektov upoštevajo regulacijske črte, najmanjši odmiki od javnih površin, od mej gradbenih parcel in medsebojni odmiki objektov ter da se regulacijske črte uporabljajo, kadar so določene v grafičnem delu prostorsko izvedbenega akta oziroma da se najmanjši odmiki uporabljajo, kjer ni določenih regulacijskih črt,

- na območju OPPN, ki je prostorsko izvedbeni akt, so določene regulacijske črte, ki določajo odmike od ceste in drugih gradbenih parcel,

- poleg regulacijskih črt so za določanje lege objektov uporabljeni tudi najmanjši odmiki, izraženi v metrih, določeni z OPN, ko je za to bilo potrebe, glede na podane rešitve.

74. člen OPN – splošni PIP o velikosti in oblikovanju objektov

- v 19. odstavku 74. člena OPN je opredeljeno, da so odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov dopustna za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN,

- v OPPN so v večji meri upoštevana določila OPN, nekatera so prilagojena specifičnemu strmemu terenu, nekatera so spremenjena zaradi: večje izkoriščenosti mansardnega prostora, doseganja proporcionalnosti fasad stavb, bolj jasnega odloka, omogočanja večjih možnosti oblikovanja stavb pri izdelavi projektne dokumentacije,

- nekatera splošna določila so v OPN določena zelo izčrpno in preveč detajlno, kar onemogoča kreativnosti pri nadaljnjem projektantskem delu, zato so poenostavljena.

131. člen – posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Stopiče

a. Posebni PIP določa, da se območje EUP STO_13_OPPN ureja z OPPN.

Za območje EUP STO_13_OPPN so izdelane strokovne podlage, na podlagi katerih je določeno območje »delnega« OPPN.

b. Poleg določil iz OPN, da se načrtuje stanovanjsko pozidavo, ki se zasnuje v obliki nizke do srednje gostote (individualne hiše, pa tudi dvojčki), je tudi pogoj, da se stavbne površine racionalno izkoristijo, da se uredi ulična mreža do vseh parcel, površine za pešce, skupne zelenice, javna osvetlitev ipd.

Na območju OPPN je načrtovana stanovanjska pozidava nizke gostote, individualne stanovanjske hiše. Stavbne površine so glede na konfiguracijo terena racionalno izkoriščene, pridobljeno je 12 novih gradbenih parcel, urejena je prometna mreža za dostop do vseh parcel, načrtovana je pešpot, ki poteka znotraj OPPN in se nadaljuje zunaj območja OPPN, do športno rekreativnih in šolskih površin, do razgledne točke in do starega dela naselja. Znotraj območja OPPN je umeščeno tudi otroško igrišče, ki bo urejeno kot prostor za druženje in igro. Javna razsvetljava je predvidena ob dostopnih cestah in peš poti.

c. Posebni pogoj iz OPN je tudi, da morajo biti objekti usklajeno oblikovani in ne smejo biti previsoki ali preveliki ter da se upošteva kakovostno avtohtono tipologijo objektov starega dela naselja Stopiče.

Stari del naselja Stopiče je od območja OPPN oddaljen cca 800 m in nima direktne povezave z območjem OPPN. Območje med OPPN in starim delom naselja je pozidano z novejšo pozidavo druge polovice prejšnjega stoletja, ki nima značilnosti avtohtone tipologije starega dela naselja niti po gabaritih niti po oblikovanju objektov. Stari del naselja Stopiče je v OPN Mestne občine Novo mesto opredeljen z EUP STO_4, po podrobnejši namenski rabi prostora so to pretežno površine osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU) in površine podeželskega naselja (SKs). PIP-i za CU in SKs ne povzemajo značilnosti kakovostne avtohtone tipologije objektov starega dela naselja (pritlične stavbe z mansardo, dvokapna streha naklona od 40° do 45°, rdeča kritina, kolenčni zid do 40 cm, centralne frčade, enotni pravokotni tloris brez dodanih volumnov...), temveč dopuščajo objekte višine 2-3 etaž z mansardo, tlorisni gabariti in strehe niso enotno predpisani, dopustno je dodajanje volumnov na osnovni tloris, dopustna je kombinacija dvokapne in ravne strehe, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu pa do 160 cm, kar omogoča višino kolenčnega zidu do 120 cm ipd..

Ker so za območje OPPN podani posebni pogoji, se jih mora v OPPN upoštevati. Tako bi moral biti upoštevan pogoj »kakovostne avtohtone tipologije gradnje starega dela naselja«, vendar je pri analizi današnjega starega dela naselja ugotovljeno, da ni več starih objektov niti čitljive kakovostne avtohtone tipologije gradnje, ker so stari objekti obnovljeni upoštevajoč PIP-e iz OPN za namensko rabo CU oziroma SKs, ki ne sledijo pogojem kakovostnih avtohtonih značilnosti.

Zaradi :

- odmaknjenosti območja OPPN od starega dela naselja Stopiče,
- tampona novejše pozidave med območjem OPPN in starim delom naselja Stopiče, ki nima značilnosti kakovostne avtohtone tipologije gradnje,
- ne obstoja kakovostnih avtohtonih objektov v starem delu naselja,
- v OPN podanih PIP-ov za urejanje starega dela naselja Stopiče, ki ne upoštevajo kakovostne avtohtone tipologije objektov starega dela naselja, je posledično potekala obnova starih objektov po teh PIP-ih in se je v starem delu naselja spremenilo oblikovanje objektov na način, da so zgubljene kakovostne avtohtone značilnosti gradnje,

ni bilo možno upoštevati poseben pogoj iz OPN Mestne občine Novo mesto.