

46.

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. redni seji dne 11. 11. 2021 sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Birčna vas - sever

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19-LP 1103 in 12/21-LP 2177; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Birčna vas – sever (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

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

3. člen

(priloge OPPN)

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

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen

(pomen izrazov)

(1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
(2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
(3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
(4) Gradbena meja je (navidezni) pas, oddaljen min. 5 m in maks. 7 m od parcele ceste. Nova stanovanjska stavba se mora z vsaj eno točko nahajati v tem pasu oziroma se ga dotikati.
(5) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.
(2) Predvidena je gradnja enostanovanjskih stavb ter ureditev zelenih in prometnih površin,
(3) Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.
(4) Podlaga za pripravo OPPN so Strokovne podlage za pripravo OPPN Birčna vas – sever (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, marec 2018).

6. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja se nahaja v severnem delu naselja Birčna vas in obsega pretežni del enote urejanja prostora BIV/1-OPP-nb. Ta na večjem delu predstavlja območje stanovanj (SKs – površine podeželskega naselja), v pasu ob železniški progi na zahodni strani pa območje zelenih površin (ZD – druge urejene zelene površine).
(2) Velikost obravnavanega območja je približno 2,1 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi števkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 1282/1, 1282/2, 1283/1, 1283/2, 1283/3, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1286/12, 1286/13, 1286/14, 1286/15, 1286/21, 1286/24, 1286/25, 1286/26, 1286/27, 1286/28, 1286/29, 1286/30, 1286/31, 1286/32, 1286/33, 1286/34, 1286/35, 1287/7, 1287/8, 1781/7, vse k. o. 1492 – Stranska vas.
(3) Meja območja obravnave po zahodni strani poteka v vznožju brežine železniške proge, se nato na skrajni severni točki zalomi in poteka proti jugu mimo zemljišč z obstoječo pozidavo in vrtovi ter vzdolž nekategorizirane delno makadamske in delno asfaltirane poti. Pri tem zajame v območje urejanja še del travniške površine na vzhodni strani te poti. Na jugovzhodni strani se v območju priključka nekategorizirane poti z regionalno cesto zopet zalomi, in v nadaljevanju poteka proti zahodu po robu kmetijskih zemljišč vse do izhodiščne točke ob železniški progi.

(4) Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – DKN s prikazom območja urejanja.

7. člen (posegi izven območja urejanja)

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro so potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- priključek na obstoječo transformatorsko postajo TP Birčna vas 1983 – po zemljiščih s parc. št. 1781/7, 1189/4, 1189/2, 1294, 1295/1, 1295/2, 1363/1, 1296/2, 1756/13, 1359/4, 1359/1, vse k. o. 1492 – Stranska vas;

- priključek na obstoječe vodovodno omrežje - po zemljiščih s parc. št. 1781/7, 1286/11, 1189/4, vse k. o. 1492 – Stranska vas.

Prikazani so na grafičnem načrtu 11 – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

(2) Zaradi rekonstrukcije priključka z regionalno cesto se obstoječa stojna površina zabojujnikov za odpadke ob njej prestavi v območje urejanja, in sicer v neposredno bližino priključka ter ob cesto C1.

8. člen (ureditvene enote)

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

– UE A - območje stanovanj (UE A1 – nova pozidava, UE A2 – obstoječa pozidava);

– UE B - območje zelenih površin;

– UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2, UE C3 (ceste C3-1, C3-2 in C3-3)).

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

9. člen

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

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

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

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

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

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje

okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen (vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

- Stavbe:

11100 - Enostanovanjske stavbe (le kot manj zahtevne v UE A)
12420 - Garažne stavbe (garaže, lope za parkiranje koles in pokrita parkirišča kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)

12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe (divarnica, lopa za shranjevanje različnih predmetov, nadstrešek, ki pokriva skladiščno površino) kot enostavni objekti in kot nezahtevni objekti (velikosti največ 50 m²) v UE A, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni objekti v UE A, nadstrešek kot enostavni objekt pa tudi v UE C nad ekološkim otokom

12711 - Stavbe za rastlinsko pridelavo (zimski vrtovi kot rastlinjaki za vrtnine in okrasne rastline ali kot zunanji pokriti dnevni prostori - kot enostavni objekti v UE A)

12712 - Stavbe za rejo živali (pesjaki kot enostavni objekti v UE A)

12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu brez opredeljenega namena kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)

- Gradbeni inženirski objekti:

21112 - Regionalne ceste (površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti ter prometna signalizacija in oprema kot enostavni objekti, in sicer le na priključku ceste C1 z regionalno cesto)

21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (ceste, ulice in poti kot manj zahtevni objekti, površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti, prometna signalizacija in prometna oprema kot enostavni objekti ter pešpoti in kolesarske poti kot enostavni in nezahtevni objekti v UE C)

21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki kot enostavni in nezahtevni objekti)

22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)

22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)

22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) - kot nezahtevni in manj zahtevni objekti

22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)

22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)

24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (bazeni za kopanje kot enostavni objekti v UE A)

24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje kot enostavni objekti in oporni zidovi kot enostavni in nezahtevni objekti)

- Drugi gradbeni posegi:

31110 - Nasipi

- 31120 - Izkopi in odkopi
- 31130 - Utrjene površine (kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)
- 31140 - Utrjene brežine
- 32110 - Ekološki otoki (kot enostaven objekt v UE C)
- 32130 - Objekti za oglaševanje (kot enostavni objekti v UE A)
- 33110 - Grajeni prostori na drevesu (kot enostavni objekti v UE A)

(2) Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v času gradnje.

11. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno za stanovanjsko rabo. Objekti z vplivi na okolje niso dovoljeni. Dovoljene so le mirne in nemoteče dejavnosti, ki ne bodo prekomerno obremenjevale okolja oziroma ne bodo povzročale večjega tovornega ali osebnega prometa in ob upoštevanju določil OPPN.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne naslednje dejavnosti:

UE A

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin, Predelava čaja in kave, Proizvodnja piva, Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil, Proizvodnja krznenih izdelkov, Proizvodnja obutve, Proizvodnja drugih izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, Proizvodnja drugih izdelkov iz papirja in kartona, Priprava za tisk in objavo, Knjigovestvo in sorodne dejavnosti, Razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa, Proizvodnja gospodinjske in okrasne keramike, Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti, Popravila in strojev in naprav)
- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Pravne in računovodske dejavnosti, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI (Zaposlovalne dejavnosti, Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti, Varovanje in proizvodne dejavnosti, Dejavnost oskrbe stavb in okolice, Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti)
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovrstna proizvodnja storitev v

gospodinjstvih za lastno rabo).

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti skladno z določili OPN.

(4) Razporeditev posameznih prostorov v stanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. Prostori za bivanje se lahko uredijo v vseh etažah, poslovni prostori pa se lahko organizirajo le v sklopu kletnih in pritličnih prostorov.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

(1) Nove enostanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječi objekti. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

UE A1

(2) ZASNOVA ENOSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
- podolgovat tloris osnovne stavbe, razmerje osnovnih stranic najmanj 1 (širina) : 1,2 (dolžina) do največ 1: 1,5 - v grafičnih načrtih prikazan shematsko;
- širina krajše stranice je najmanj 6 m;
- dopustna prizidava v L ali T obliko v velikosti do največ 35 m²;
- površina prostorov za dejavnost je lahko do največ 120 m²;
- Vertikalni gabariti:
- osnovna stavba K (klet) + P (pritličje) + M (mansarda) in prizidava le K (klet) + P (pritličje);
- kletna etaža maksimalno vkopana v teren, na ravninski lokaciji pa v celoti;
- dopustna je izvedba stavbe brez kleti in izvedba kleti le pod delom stavbe;
- kota pritličja je lahko ± 50 cm nad koto urejene ceste na začetku dovoza na gradbeno parcelo;
- Streha:
 - simetrična dvokapnica z naklonom 35° - 45° in obvezno orientacijo sever-jug (skladno s prikazom v grafičnih načrtih);
 - najvišja kota slemena strehe osnovne stavbe do največ 8,50 m nad koto pritličja;
 - streha prizidave je lahko tudi ravna – oblikovana kot nepohodna ravna streha z minimalnim naklonom, kot pohodna terasa ali kot zelena streha (pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani);
 - dopustna je osvetlitev mansard s frčadami in strešnimi izzidki, ki morajo biti vsaj 1,0 m nižje od slemena osnovne strehe in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo;
 - dopustne so ravne, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha;
 - frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe;
 - na eni strešini so lahko največ tri frčade, ki lahko skupaj zavzamejo do največ 1/3 površine strešine;
 - dopustno je oblikovanje strešnih izzidkov (ravnih in izbočenih), pri čemer lahko slednji sega nad spodnjo etažo za 1/6 širine tlorisa osnovne stavbe. Na eni strešini je lahko največ en strešni izzidek, ki lahko skupaj zavzame do največ 1/3 površine strešine. Če se izzidka oblikujeta na obeh strešinah strehe morata imeti skladno obliko odprtine in streho;
 - dopustno je oblikovanje čopov;
 - sleme se orientira vzdolž daljše stranice stavbe, skladno s shemo pozidave (večinoma v smeri sever-jug, pri nekaterih stavbah pa z

manjšim odklonom iz te smeri);

- kritina na dvokapni strehi ne sme biti svetleča oziroma trajno bleščeča, dovoljena je le v sivih barvah;

- dopustna je namestitev strešnih oken in sončnih kolektorjev;

- Fasada:

- uporabijo se fasadne barve in materiali v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah pri čemer velja, da je barva fasade skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva, medtem ko uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dovoljena;

- možna je kombinacija z lesenimi/kamniti elementi in oblogami;

- dopustna je gradnja balkonov, teras in lož;

- vhod v stanovanjski del in vhod v poslovni del se lahko oblikujeta ločeno, pri čemer velja, da je glavni vhod v objekt lahko le v prtilični etaži;

- ob fasadi se lahko uredi zunanje stopnišče za dostop na višje/nizjeležeči teren

- oblikovanje prizidav mora biti skladno z oblikovanjem osnovne stavbe.

(3) Obstoječa stanovanjska stavba na zemljišču s parc. št. 1286/25 se ohranja v obstoječih gabaritih. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. V primeru rušitve pa se gradnja nove stanovanjske stavbe izvaja skladno s pogoji za novogradnje v UE A1.

UE A2

(4) Obstoječi legalno zgrajeni objekti se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili 16. člena odloka. V primeru rušitve se gradnja novih stanovanjskih stavb izvaja skladno s pogoji za novogradnje v UE A1 (ob upoštevanju orientacije z daljšo stranico stavbe vzdolž ceste C2) oziroma v skladu s PIP OPN za PNR SKs, če je slednji za investitorja ugodnejši. Pri tem pa velja, da gradnja novih nestanovanjskih kmetijskih stavb v UE A2 ni dovoljena.

UE B

(5) Zelene površine se ne smejo pozidati s stanovanjskimi stavbami, razen z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili OPN za PNR ZD.

(6) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo. Pri tem se upoštevajo tudi omejitve glede saditve drevja, ki veljajo v varovalnem pasu regionalne železniške proge ter potrebnost izvedbe eventualnih ukrepov glede varstva pred prekomernim hrupom zaradi gradnje v območju železniške proge.

UE C

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

13. člen (glavni dostopi)

(1) Na območje urejanja se dostopa preko novega priključka (cesta C1) z regionalno cesto. Za boljše prehodnost območja se uredi tudi hodnik za pešce ob novi ulici - cesti C1.

(2) Dostop v območje UE B je možen preko gradbenih parcel, ki ležijo na zahodni strani UE A2.

14. člen (javne površine)

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7 – Načrt parcelacije. Obsegajo območje UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestami C1, C2 in C3, dvema stojnima površinama zabojnikov za odpadke in dvema lokacijama za ureditev ponikalnega polja.

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se smiselno upoštevajo smernice Kataloga urbane opreme za urejanje javnega prostora Mestne občine Novo mesto.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

15. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 7 - Načrt parcelacije.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 43. člena odloka.

16. člen

(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

(1) Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja podpornih zidov, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo podpornih zidov.

UE A

(2) Znotraj območja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe in ene prizidave ter nezahtevnih in enostavnih objektov.

(3) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne in manipulativne površine, tlakovane ali drugače utrjene površine ob objektih ter zasaditev in zatravitev.

(4) Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi z odmikom najmanj 4 m od parcelne meje gradbene parcele (z izjemo gradbenih parcel z oznako A1-1, A1-2, A1-3 in A1-4, ki imajo lahko odmik 2 m, vendar le od južne meje območja urejanja) in najmanj 5 m od parcelne meje interne dovozne ceste, orientirano skladno s shemo pozidave, z upoštevanjem gradbene meje, kjer je to določeno in kot je razvidno iz grafičnega načrta 7 - Načrt parcelacije.

(5) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,4, faktor izrabe pa največ 0,8.

Nezahtevni in enostavni objekti

(6) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, se zgradijo podrejeno v odnosu do glavne (stanovanjske) stavbe.

(7) Na eni gradbeni parceli je dopustna največ po ena istovrstna stavba kot nezahtevni ali enostavni objekt. Izjema so nadstreški (pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje), ki jih je lahko več, vendar v skupni površini ne smejo presežati 60 m².

(8) Oblikovni pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov: - garažne stavbe, skladiščne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki in nadstrešnice: horizontalni gabariti pravokotne ali kvadratne oblike, oblikovno (barve, materiali) usklajeni s stanovanjsko stavbo; streha nadstreškov (pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje) je lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho enakega naklona kot pripadajoča stanovanjska stavba;

- ograja:

- v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena s stanovanjsko stavbo;

- zidane ograje niso dovoljene;

- na gradbeni parceli stanovanjske stavbe ne sme presegati višine 1,80 m, z izjemo dvometrskega pasu ob javnem prostoru, kjer je dopustna max višina 1,0 m;
- podporni zid:
 - vidna površina se reliefno obdela/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami;
 - v dvometrskem pasu ob javnem prostoru je dopustna max višina 0,5 m;
 - terasasta oblika oziroma sestava podpornih zidov ni dovoljena;
 - objekt za oglaševanje lastne dejavnosti: oglasne površine (npr. oznaka na objektu, usmerjevalna tabla na objektu ali na parceli), velikosti do vključno 1,5 m² in višine do vključno 2 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.
- (9) Ob urejanju obcestnega pasu je za premostitev višinskih razlik (kjer je niveleta ceste višja od terena gradbenih parcel) dopustna le gradnja nižjih podpornih zidov višine do 50 cm, višjih pa le pri urejanju območja križišča (z ekološkim otokom in hišnim priključkom) ceste C1 z regionalno cesto. Gradnja ograj je dopustna za ograditev ekoloških otokov. Zidane ograje oziroma parapetni zidovi v UE C niso dovoljeni.
- (10) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter utrjene brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoljskih ureditev in pozidave.
- (11) Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m. Izjema so nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe in morajo biti odmaknjeni:
 - najmanj 1,5 m od sosednje gradbene parcele;
 - najmanj 5 m od interne dovozne ceste na gradbenih parcelah samostojnih stanovanjskih stavb.Za odmik se šteje razdalja med najbolj izpostavljenim delom objekta in mejo gradbene parcele. Za vse objekte, omenjene v tem odstavku, pa velja, da se lahko ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele, še posebej v primeru gradnje prometne in komunalno-energetske infrastrukture. Soglasje za manjši odmik ne velja za določila druge alineje tega odstavka.
- (12) Postavitev certificiranih kontejnerjev/kontejnerske zloženke/šotorov kot nezahtevnih objektov in kot proizvodov, ki so dani na trg kot celota, je dovoljena le v času gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.
- (13) Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

17. člen **(odstranitev obstoječih objektov)**

Zaradi novih gradenj in ureditev je predvidena odstranitev dveh objektov, in sicer na zemljišču s parc. št. 1286/14 (lesena pomožna stavba) in 1282/1 (kozolec). Obe obstoječi stanovanjski stavbi na zemljišču s parc. št. 1286/25 in na zemljišču s parc. št. 1283/1 (skupaj s pomožnima objektoma), vse k. o. 1492 – Stranska vas, pa se odstranijo šele pred eventualno gradnjo novih stavb na omenjenih zemljiščih.

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

18. člen **(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)**

- (1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.
- (2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.
- (3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.
- (4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, predstavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.
- (6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.
- (7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.
- (8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.
- (9) Objekti se lahko priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.

3.1 Prometna infrastruktura

19. člen **(pogoji pri posegih v prometno omrežje)**

- (1) Območje urejanja se navezuje na obstoječe prometno omrežje v križišču nekategorizirane ceste (asfaltirana pot) z regionalno cesto R3-664, odsek 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto. Na regionalni cesti je predvideno oblikovanje novega prometno varnega in preglednega trikrakega križišča, s katerim se sočasno ukine sedanji nepregledni priključek. Pri tem je bila upoštevana recenzirana projektna dokumentacija PZI Izgradnja pločnika in obnova voziščne konstrukcije regionalne ceste R3-664/2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto od km 15+150 do km 17+150 v naselju Birčna vas (projekt št.: P – 58/2007, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, oktober 2009).
- (2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja nov priključek z regionalne ceste in cesta C1. V času gradnje se zagotavlja nemoten dostop do obstoječih stanovanjskih stavb.
- (3) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi

ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo zastajale na vozišču.

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

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

(6) Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Ob urejanju občestnega pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja podpornih zidov, skladno s pogoji v 16. členu, katerih gabariti se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.

(7) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva veljavne tehnične, standarde in ostale predpise s področja gradenj, urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

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

20. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča)

UE C

(1) Glavni priključek v območje urejanja je predviden v jugovzhodnem delu na stiku z regionalno cesto. Ker je obstoječ priključek neprimeren, je predvideno oblikovanje novega oziroma rekonstruiranega priključka, ki je zasnovan tako, da se zaradi zagotovitve ustreznih zavijalnih radijev in preglednosti pomakne nekoliko bolj južno. Z izgradnjo novega priključka se obstoječi nepregledni priključek ukine.

(2) Zasnovo prometnega omrežja predstavlja več internih cest – ulic, in sicer:

- Cesta C1 v skupni širini 6,5 m poteka od križišča z regionalno cesto do priključka na cesto C2 (obstoječo cesto) in ima predvideno širino vozišča 5,5 m z bankinama 2 x 0,5 m, pri čemer se v sklopu vozišča rezervira enostranski pas oziroma površina za pešca v širini 1,5 m. S ceste C1 se v območju križišča z regionalno cesto ohranja hišni priključek do obstoječe hiše na naslovu Birčna vas 64B v povezavi z dostopom na zemljišče s parc. št. 1283/1, k.o. 1492 – Stranska vas. Slednji se po izgradnji ceste C1 ukine in uredi z le-te.

- Cesta C2 delno poteka po trasi obstoječe nekategorizirane ceste, kjer je prostor zaradi podpornih zidov zožan. Širina vozišča je lahko le 4,0 m (2 x 2,0 m) z bankinama 2 x 0,5 m ter brez pločnika in se ohranja tudi na njenem podaljšku proti severu, kjer doseže zadnjo gradbeno parcelo A1-18. Na južnem delu ceste C2 se postavijo fizične ovire (npr. stebrički), ki omogočajo prehod pešcem in kolesarjem, ne pa tudi motornemu prometu in se lahko odstranijo le v primeru intervence. Dopusti se tudi gradnja stopnic / klančine za povezavo s pločnikom v križišču z regionalno cesto.

- Na cesto C1 se priključujejo tri kratke ceste – slepe ulice C3-1 (zaključijo se z obračališčem), C3-2 in C3-3. Prvi dve potekata z odcepom proti zahodu, tretja pa z odcepom proti severu. Širina vozišča posamezne ceste je 4,0 m (2 x 2,0 m) z bankinama 2 x 0,5 m ter brez pločnika.

(3) Zaradi gradnje novega in urejanja obstoječega prometnega omrežja, se ustrezno preoblikuje tudi nekaj obstoječih hišnih priključkov. Železniško omrežje

(4) Območje urejanja se nahaja desno od regionalne železniške proge

št. 80 d.m.-Metlika-Ljubljana od km 70+770 do km 70+950.

(5) Na predmetnem območju je potrebno upoštevati veljavne predpise glede varnosti v železniškem prometu z omejitvami glede dopustnih posegov v progovnem (prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju) in v varovalnem progovnem pasu (100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge) regionalne železniške proge ter druge veljavne predpise glede posegov ob železniški progi.

3.2 Energetska infrastruktura

21. člen

(električno omrežje)

(1) Obstoječe elektroenergetsko omrežje se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno dogradi, in sicer tako, da se preko novega nizkonapetostnega (NN) 0,4 kV kablanskega voda napaja iz transformatorske postaje TP Birčna vas 1983. Posamezni tokokrog se nato od razdelilne omarice zgradijo do posameznih odjemnih mest oziroma priključnih merilnih omar. Vse omare morajo biti na stalno dostopnem mestu. V priključno merilni omari je lahko več odjemnih mest.

(2) Nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozi/povoznih površinah se EKK dodatno mehansko ojača/zaščiti z obetoniranimi cevmi skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

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

22. člen

(razsvetljava cestnih površin)

(1) Območje urejanja se zaradi novih gradenj in ureditev opremi z novo cestno razsvetljavo s svetilkami.

(2) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja ter ob upoštevanju zakonodaje s področja osvetljenosti državnih cest.

23. člen

(plinovodno omrežje)

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

24. člen

(raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski Uradni list, št. 7/18).

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

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se zgradijo priključni vodi do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja. Pri tem se upoštevajo predpisi o elektronskih komunikacijah.

(2) Omrežje se zgradi iz cevi ustreznih kapacitet ter z vmesnimi jaški. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno štiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

3.4 Okoljska infrastruktura

26. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO) kjer tlačno črto zagotavlja VH Ušivec na koti 298 m n.m.

(2) Nove cevovode (PJVO - predvideno javno vodovodno omrežje) se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Qkri). Posamezni objekti se v nadaljevanju napajajo preko predvidenih (hišnih) vodovodnih priključkov (PVP).

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta morajo investitorji upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

27. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju urejanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

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

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

Opadne komunalne vode

(4) Območje urejanja se naveže na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO), in sicer preko predvidenega javnega kanalizacijskega omrežja (PJKO), s katerega se preko predvidenih (hišnih) kanalizacijskih priključkov (PKP) napajajo posamezni objekti.

Opadne padavinske vode

(5) Predvidena je ureditev obveznega sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v zbiralnik padavinske vode oziroma deževnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in v ponikalnice na posamezni gradbeni parceli. Geološka sestava tal na osnovi izvedenega nalivalnega testa omogoča ponikanje, saj so tla dobro prepustna. Viški padavinskih voda se nato odvajajo po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj ob cesti C1 in cesti C2 (v bližini priključka z regionalno cesto).

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

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

(8) Namesto do ponikalnih polj se lahko kanalizacijsko omrežje za padavinske vode zgradi do najbližjega naravnega odvodnika izven območja urejanja (potek trase ni predmet tega OPPN), če za to

obstajajo utemeljeni razlogi ter ob pridobitvi mnenja upravljavca.

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

28. člen

(ravnanje z odpadki)

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

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

(3) V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov je predvidena ureditev ustreznega števila odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določijo izvajalec javne službe. Eno ali več odjemnih mest, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa omogočati dostop posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

Na območju urejanja ni objektov ali območij, ki bi bili varovani na področju kulturne dediščine.

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

30. člen (splošni pogoji)

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

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske

(varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

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

31. člen

(varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z predpisom.

(2) V fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnje v območju železniške proge investitor novih posegov predvidi eventualno potrebnost izvedbe ukrepov (npr. z nasipi, ki se zazelenijo, s čimer nasip deluje tudi kot vizualna bariera) za varstvo pred prekomernim hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa.

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

(4) Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se izvede tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

32. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o mejnih vrednostih in kakovosti zunanjega zraka.

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

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

33. člen

(varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda se na območju urejanja ustrezno uredi, in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode se vodijo v obstoječo kanalizacijo odpadnih voda.

(3) Čiste padavinske vode s streh se pred iztokom v kanalizacijski sistem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd. ter ponika.

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

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

34. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

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

35. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja ter ob upoštevanju zakonodaje s področja osvetljenosti državnih cest.

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

36. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

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

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

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

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

37. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

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

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Začasne deponije morajo imeti urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

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

38. člen

(ohranjanje narave)

Območje urejanja se ne nahaja v območju, ki bi bil varovan na področju naravnih vrednot.

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

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje ni poplavno, ni ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.
- (2) V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdelata elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.
- (3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

40. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.
- (2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.
- (3) Odmiki od železniške proge in med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.
- (4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.
- (5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

41. člen

(varstvo pred potresom)

- (1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.
- (2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva tudi določbe predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

- (1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno

ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

- (2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena gospodarska javna infrastruktura (izjema je razsvetljava cestnih površin, kjer se cestne svetilke lahko namestijo tudi kasneje), ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje Mestni občini Novo mesto oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo stanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za njih.

- (3) Prometno omrežje mora biti urejeno in predano v last in upravljanje Mestni občini Novo mesto sočasno z izgradnjo in predajo v upravljanje gospodarske javne infrastrukture. Z izgradnjo novega priključka z regionalne ceste se obstoječi nepregledni priključek ukine.

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

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

43. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

- (1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 16. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel. Zaradi odstopanj v velikosti parcel ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN);
- odstopanja od določitve dovozov na gradbeno parcelo, pri čemer se lahko dva dovoza tudi združita;
- večja odstopanja kote pritličja, ki je lahko ± 100 cm nad koto urejene ceste na začetku dovoza na gradbeno parcelo;
- odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel ter ob pogoju, da gradbena parcela ni manjša od 600 m².

- (2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke,

okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

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

44. člen

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

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

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

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

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno/fazno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 42. člena odloka in nositi s tem povezane stroške.

(2) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodnikom za pešce in cestno razsvetljavo, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter stojne površine zabojnikov za odpadke), se na podlagi določil ZUreP-2 izdela program opremljanja in sklenske pogodbe o opremljanju v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

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

III. GRAFIČNI DEL OPPN

46. člen

(vsebina grafičnega dela)

1.a

Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba

M 1: 2500

1.b

Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura

M 1: 2500

2. DOF s prikazom območja urejanja

M 1: 2500

3. DKN s prikazom območja urejanja

M 1: 1000

4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja

M 1: 1000

5. Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot

M 1: 500

6. Prečni prerez terena

M 1: 500

7. Načrt parcelacije

M 1: 500

8. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura

M 1: 500

9.a Prometno omrežje – profili cest C1, C2 in C3

M 1: 1000

9.b Pregledni vzdolžni prerez ceste C1

M 1: 1000/100

9.c Pregledni vzdolžni prerez ceste C2

M 1: 1000/100

9.d Pregledni vzdolžni prerez cest C3-1, C3-2 in C3-3

M 1: 1000/100

9.e Karakteristična prečna prereza cest C1 in C3

M 1: 50

10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

M 1: 500

11. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

M 1: 2500

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

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

48. člen (hramba OPPN)

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

49. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka: 350-1/2017

Novo mesto, dne 11. 11. 2021

Župan Mestne občine Novo mesto

mag. Gregor Macedoni l.r.