

## **faza: DOPOLNJEN OSNUTEK**

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom in 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 in 14/15 – ZUUJFO) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... redni seji dne ..... sprejel

### **ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrvarjev hrib**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (podlaga za OPPN)**

S tem odlokom se ob upoštevanju Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 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. in 13/18-obv.razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Mrvarjev hrib (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 utemeljitve 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 je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

(4) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nove stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

(5) Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Progovni pas pa je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju.

(6) Stanovanjska stavba:

- samostojna stanovanjska stavba je stavba, v kateri se nahaja eno ali dve stanovanji;
- stanovanjska stavba – dvojček je sestavljena iz dveh enostanovanjskih stavb, ki se z eno steno stikata na parcelni meji tako, da tvorita na ločenih parcelah eno stavbno telo z dvema ločenima vhodoma;
- stanovanjska stavba – trojček je sestavljena iz treh enostanovanjskih stavb, ki se z eno steno stikata na parcelni meji tako, da tvorita na ločenih parcelah eno stavbno telo z dvema ločenima vhodoma;
- večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

(7) Oblika strehe:

- dvokapna streha je streha z naklonom 35-40°, ki jo sestavljata dve strešini enakega naklona s potekom slemena vzdolž daljše stranice stavbe;
- enokapna streha je streha z eno strešino naklona do maks. 10°, orientacijo najvišje kote slemena proti višje ležečemu terenu in potekom slemena vzdolž daljše stranice stavbe;
- ravna streha je streha brez ali z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna, pri večstanovanjski stavbi pa izjemoma tudi kot pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani) ali v kombinaciji obeh.

(8) Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino - tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom pri dokončani stavbi in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo sekundarni deli (balkoni, napušči, zunanja stopnišča, klančine ipd.), upošteva pa se tudi tlorisna projekcija nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe (vključno z nadstreški) na gradbeni parceli.

(9) Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

(10) 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) Gradnja novih stavb je predvidena južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto. Vpeta je v več zazidalnih otokov z raznoliko tipologijo stanovanjske gradnje.

(3) Pasove pozidave prekinjajo pasovi javnih in zelenih površin, tudi z namestitvijo igral ter ureditvijo igrišča za namen prostočasnih aktivnosti ter z večnamenskimi potmi.

(4) Zgradi se vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

(5) Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage prostora Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2017/07, julij 2017 in dopolnitev oktober 2017), v katerih so bile v variantah preverjene možne zasnove pozidave.

## **6. člen**

### **(obseg in meja območja urejanja)**

(1) Območje predvidenega OPPN, je del enote urejanja prostora EUP NM/23-OPPN-b, ki se nahaja na jugozahodnem robu Novega mesta v bližini soseske Regrške Košenice in naselja Škrjanče pri Novem mestu. Vpeto je v območje med železniško progo na vzhodni strani, regionalno cesto na severni strani ter kmetijske površine na zahodni in na južni strani.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel:

- 1112/3, 1161/2, 1160/2, 1155/3, 1155/4, 2110/5, 1161/3, 1161/4, 1156/7, 1156/6, 2110/4, 1156/5, 1149/19, 1149/20, 2110/3, 1149/18, 1149/21, 1149/29, 1149/28, 1149/17, 1149/16, 1149/15, 1149/22, 1149/23, 1149/26, 1149/27, 1149/25, 1156/4, 2110/3, 1149/12, 1149/13, 1149/24, 2065/6, 1114/3, 1114/5, 1114/4, 2065/5, 2065/4, 1112/7, 1112/6, 1112/5, 1112/8, 1112/9, 1112/10, 1112/11, 1112/12, 1112/13, 1112/14, 1112/15, 1112/4 (vse k.o. 1493 – Veliki Podljuben);
- 1010/3, 1010/4 (obe k.o. 1485 – Gotna vas).

## **7. člen**

### **(posegi izven območja urejanja)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter zaradi oblikovanja posameznih gradbenih parcel predvidenih stanovanjskih stavb (na podlagi gradbenega dovoljenja iz 12. člena odloka), bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- za ureditev (začasnega, do ureditve končne postaje) stojnega mesta za mestni avtobus na vozišču v podaljšku zbirne ceste C1 do vzhodnega priključka z regionalno cesto (že v območju, kjer velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN);
- za povezavo z obstoječo kanalizacijo padavinskih voda na zemljišču s parc. št. 1160/2, k.o. 1493 – Veliki Podljuben;
- za izvedbo navezave na obstoječe komunikacijsko omrežje v Vorančevi ulici na zemljišču s parc. št. 1007/1, k.o. Gotna vas – trasa bo prečkala območje DPN, podrobneje pa se določi v projektni dokumentaciji;
- za ureditev gradbenih parcel na lokacijah B12, C1, C2, C3, D1a, D1b, D2a, D2b, D2c, D3a, D3b, D3c, D4a, D4b, D4c, D45, D5b in D5c (razvidne iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*), kjer posegi s pridobljenim gradbenim dovoljenjem segajo v območje DPN na zemljiščih s parc. št. 1153/3, 1156/7, obe k.o. 1493 – Veliki Podljuben ter parc. št. 1010/3, k.o. 1485 – Gotna vas.

(2) Eventualni posegi izven območja urejanja bodo razvidni iz grafičnega načrta 11. *Prikaz vplivov in povezav na sosednja območja*.

## **8. člen**

### **(ureditvene enote in podenote)**

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

- UE A - območje stanovanj:
  - UE A1 - samostojne stanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe – dvojček in trojček;
  - UE A2 - večstanovanjska stavba;
- UE B - območje javnih in zelenih površin:

- UE B1 – pot, igrala in igrišče;
- UE B2 – park;
- UE B3 – trg;
- UE B4 – zelene površine pri stanovanjskih stavbah;
- UE C - območje prometne infrastrukture:
  - UE C1 – zbirna cesta C1;
  - UE C2, UE C3, UE C4, UE C5, UE C6 – interne ceste.

## **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 upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do 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, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih 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 klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Stanovanjske stavbe:
  - 1110 - Enostanovanjske stavbe
  - 1121 - Dvostanovanjske stavbe
  - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe
- Nestanovanjske stavbe:
  - 12420 - Garažne stavbe (velja za pokrito parkirišče, kolesarnico ipd. v UE A2)
  - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)

- Gradbeni inženirski objekti:
  - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
  - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - 2411 - Športna igrišča (velja za igrišča za športe na prostem)
  - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine)
  - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m v UE A2 pri eventualni gradnji klančine za dovoz do parkirne etaže;
- oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

## **11. člen** **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi dejavnostmi (storitvenimi, poslovnimi). V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

### **UE A**

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Ogllaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE 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).

(2) Stanovanjske stavbe so v prvi vrsti namenjene stanovanjski rabi. Spremljajoče dejavnosti pa so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in so v skladu z določili tega odloka.

(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, pri večstanovanjski stavbi pa tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb. Pri slednji se čim več parkirnih mest zagotavlja v sklopu kletne in / ali pritlične etaže.

## 2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

### 12. člen

(1) Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot samostojne stanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe – dvojček / trojček in kot večstanovanjska stavba, kjer je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

#### UE A1

(2) Gradnja stanovanjskih stavb (z nadstreški) se dovoli na podlagi:

- Projektne dokumentacije PGD št. 615241 za naselje Urbanje v Novem mestu – Načrt arhitekture št. 161-07 (projektant: Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana, julij 2007)
- Gradbenega dovoljenja št. 351-852/2007-11 z dne 10.10.2007 za gradnjo manj zahtevnih stanovanjskih objektov (43) – enostanovanjski objekti tipa A, B, C ter dvo in trostanovanjski objekti tipa D (varovani objekti – 14 stanovanj) – v nadaljnjem besedilu: projektna dokumentacija za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(3) Ohranjajo se obstoječe stanovanjske stavbe ter nezahtevni in enostavni objekti, ki so legalno zgrajeni, in sicer v sedanjih gabaritih in naklonih streh. Obstoječi nezahtevni in enostavni objekti se urejajo v skladu z določili v 13. členu odloka.

(4) Dovoljena je povečava do največjih dovoljenih gabaritov / površin, skladno s pogoji za gradnjo novih stanovanjskih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov. Vsi oblikovni elementi novega in obstoječega dela objekta morajo biti medsebojno usklajeni.

(5) ZASNOVA STANOVANJSKIH STAVB:

- Zasnova stanovanjskih objektov:

Dopustna je gradnja pritličnih in enonadstropnih stanovanjskih enot ter montažni sistem lesene gradnje, ki omogoča sistemsko zasnovo objekta, prilagojeno optimalnim pogojem lokacije ter individualnim željam lastnikov-stanovalcev. Vsak objekt ima pet osnovnih elementov, ki jih je mogoče prilagajati glede na lokacijo ter želje po velikosti objektov in notranji organizaciji:

1. Sončna terasa je temeljna plošča objekta, lega je določena glede na optimalne pogoje, ki izhajajo iz lokacije objekta, je pritlična terasa objekta, v dveh soseskah tudi določi velikost zasebnega zemljišča, glede na pozicijo objekta je pod sončno teraso garaža in shramba objekta.
2. Zimski vrt je dvoetažni prehodni prostor, obrnjen proti JV, J, JZ, nanj so vezani vsi bivalni prostori objekta.
3. Razgledovalnica je terasa v prvem nadstropju umeščena tako, da so od tu omogočeni najbolj privlačni pogledi na okolico.
4. Solarna streha pokriva južni del objekta in je osnovni energijski element.
5. Nosilni okvirji z moduli bivalnih ambientov so osnovna konstrukcija objektov, ki dajo objektom poseben, razpoznaven značaj, moduli nosilnih sten in plošč omogočajo variabilnost objektov in prilagajanje glede na potrebe posameznikov.

- Strehe:

Strehe objektov so kombinacija dvokapnic naklona do 10° in ravnih streh. Predvidene so pločevinaste strehe. Na strehah so predvideni sončni kolektorji. Oblikovanje streh objektov, ki tvorijo zaključeno celoto znotraj ureditvene enote, se obravnava enotno.

- Horizontalni gabariti:

Posamezna stanovanjska enota je sestavljena:

- sončna terasa min. velikosti 14,40 x 18,0 m, max. velikosti 20,00 x 20,00 m,
- na teraso so postavljeni objekti sestavljeni iz 3 do 4 modula dim. 3,60 x 7,20m, moduli so lahko v zamikih,
- maksimalna dolžina/širina objekta je 14,40 m.

- Vertikalni gabariti:

- stanovanjski objekti (do največ K + P + 1 – maksimalna višina 9,40 m).

- Dovoljena odstopanja:
  - horizontalni in vertikalni gabariti +/-10%, če ne vplivajo na zasnovo območja urejanja in ne posegajo v rešitve prometne in komunalne infrastrukture,
  - zgostitev pozidave do 10% (povečanje števila objektov ali površine bruto površin objektov),
  - lega objekta in višinska postavitev, če ni v nasprotju z določili tega OPPN.
- Dozidave:
  - dopustne na podlagi potrjenih idejnih zasnov, ki so priloge tega OPPN, za gradbene parcele pod oznako A1, A5 in A6 ter razvidne tudi iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije*;
  - dozidava na A1:
    - kletna garaža + pritlična terasa, na zahodni strani v velikosti približno 35 m<sup>2</sup>;
    - zunanje stopnišče na vzdolžni stranici na zahodni strani za dostop na višje ležečo teraso v skupni širini (stopnice + podporni zid) do največ 1,30 m;
    - podporna zidova višine do 1,40 m in z ograjo višine do 1,10 m nad tlemi na vzhodni strani, dolžine do največ 6 m;
  - dozidava na A5: pritlična, z ravno streho, na vzhodni strani v velikost do največ 20 m<sup>2</sup>,
  - dozidave na A6: pritlične, z ravnimi strehami, na zahodni in južni strani v skupni velikosti do največ 130 m<sup>2</sup> (vhod s hodnikom v velikosti približno 20 m<sup>2</sup>, garaža v velikosti približno 34 m<sup>2</sup>, nadstrešek za avto v velikosti približno 23 m<sup>2</sup>, drvarnica v velikosti približno 18 m<sup>2</sup>, nadstrešek nad teraso v velikosti približno 35 m<sup>2</sup>), pri tem se obstoječa nadstrešnica odstrani oziroma preoblikuje skladno z novimi posegi;
  - dopustne tudi za preostale gradbene parcele stanovanjskih stavb, vendar le na podlagi potrjene idejne zasnove s strani avtorja projektne dokumentacije iz drugega odstavka tega člena;
  - oblikovanje mora biti skladno z oblikovanjem stanovanjske stavbe.

## **UE A2**

### **(6) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:**

- Horizontalni gabariti:
  - v osnovi pravokotna stavba z zazidano površino do največ 550 m<sup>2</sup> in širine vsaj 10,0 m;
  - možnost povečanja pritlične / kletne etaže v podzemnem delu za namen ureditve parkirnih površin tudi do meje parcele;
- Vertikalni gabariti:
  - etažnost do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji) + M (mansarda) s kolenčnim zidom višine do največ 1,20 m - v primeru izvedbe dvokapne strehe;
  - etažnost do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) - v primeru izvedbe ravne ali enokapne strehe;
  - najvišja kota stavbe se oblikuje na višinski koti 213 m nadmorske višine s toleranco etažnosti (vendar le za največ eno etažo) do kote pritličij stanovanjskih stavb (skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem) v prvi liniji tik nad njo, ki pa je ne sme preseči;

### Volumen stavbe:

- zunanji volumen stavbe je lahko sestavljen iz več volumnov, ki se sestavljajo v horizontalnih in vertikalnih smereh tako, da se doseže usklajeno oblikovanje celotnega zunanjega volumna;
- dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov;
- pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
- odstopanja iz osnovnega volumna stavbe v horizontalni smeri so dopustna tudi pri urejanju parkirnih površin v pritlični / kletni etaži;
- volumen garažne stavbe se v največji možni meri zasuje oziroma vkoplje v teren, viden ostane le frontalni del, kjer je možen dostop.

- Streha:
  - pravokotna stavba: dvokapna, enokapna in ravna streha;
  - vrsta kritine je odvisna od naklona strehe, s tem da material ne sme biti trajno bleščeč. Barva kritine se prilagaja splošni oziroma kakovostni podobi stanovanjske soseske.;
  - na strehi je možno namestiti strešna okna in sončne kolektorje;
  - pri gradnji balkonov in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve;
- Fasada:
  - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
  - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
  - dopustna je gradnja balkonov in teras ter lož;
  - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo;
  - ob fasadi se lahko uredi zunanje stopnišče za dostop na višje ali nižje ležeči teren.

Sočasno z gradnjo nove večstanovanjske stavbe je predvidena oziroma možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine z nadkritjem (kot nadstrešek) za dvosmerni promet v klet. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le na vzhodni strani, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se mora klančina maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

#### (7) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje:
  - usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe;
  - izvede se lahko tudi kot delno vkopana in z nasutjem na strešni plošči (pohodna zelena streha zavarovana pred padci v globino (npr. z namestitvijo ograje).

## UE B

(8) 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 pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(9) Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili v 13. členu tega odloka.

(10) Dopustna je ureditev tlakovanih ali z naravnimi materiali utrjenih večnamenskih poti (za pešce, kolesarje), namestitve urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ter manjšega igrišča za različne igre z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ipd. Otroško igrišče se zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi, prav tako pa se zaradi varnosti ogradi tudi igrišče za različne igre z žogo. Ob slednjem se lahko višjeležeči teren oblikuje tudi kot odprta zatravljena tribuna.

(11) Ureditvena podenota B1 se nameni javni rabi z namenom zagotavljanja ureditev javnih zelenih površin soseske, zato se zagotovi:

- otroško igrišče v površini vsaj 400 m<sup>2</sup>, od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m<sup>2</sup>;
- igrišče za igro z žogo (asfaltna ali podobno utrjena igralna površina za potrebe večjih otrok in mladostnikov) v velikosti, ki predstavlja najmanj površino polovice košarkarskega igrišča po normativih);
- parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

(12) Za ureditev v ureditveni podenoti B1 se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljišč.



(13) Ureditvena podenota B2 predstavlja javno ali zasebno zeleno površino v »pentlji« ceste C2, kjer je predvidena hortikultura (parkovna) ureditev z možnostjo ureditve manjšega parkirišča do 8PM, ki sosednjim stanovanjskim stavbam zagotavlja do največ eno dodatno parkirno mesto.

(14) Ureditvena podenota B3 predstavlja javno (zeleno) površino v križišču ceste C1 in C4, ki se uredi v min. površini 100 m<sup>2</sup>, preostali del pa se lahko priključi k sosednji gradbeni parceli v ureditveni podenoti A1. Predvidena je ureditev manjšega tlakovanega trga v kombinaciji z zazelenitvijo.

(15) Ureditvena podenota B4 predstavlja zasebne zelene površine severno in južno od poti v UE B1, ki se zazelenijo, medtem ko gradnja stavb v tem območju ni dovoljena.

## **UE C**

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

### **13. člen**

#### **(nezahtevni in enostavni objekti)**

(1) Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

#### **(2) UE A1**

- nezahtevni objekti: majhna stavba (velja le za nadstrešek), podporni zid (le izjemoma v primeru strmega terena, ko ni možno drugačno zavarovanje brežine);
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja le za nadstrešek), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja (le v primeru, ko jo je nujno potrebno namestiti zaradi zagotovitve varnosti), rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

#### **(3) UE A2**

- nezahtevni objekti: majhna stavba (nadstrešek), ograja, podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešek), pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja, podporni zid, rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

#### **(4) UE B**

- nezahtevni objekti: ograja (velja le za igriščno ograjo), podporni zid (dovoljen le pri igrišču in v primeru strmega terena, ko ni možno drugačno zavarovanje brežine), samostojno parkirišče (možno le v B2);
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi (npr. grajeno igralo na otroškem igrišču, brez stavb), ograja (velja le za igriščno ograjo, ograjo okrog območja igral in v sklopu poti pri klančini in stopnicah oziroma v primeru, ko jo je nujno potrebno namestiti zaradi zagotovitve varnosti (npr. na podporni zid)), podporni zid (dovoljen le pri igrišču), priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, športno igrišče na prostem, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

#### **(5) UE C**

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid (le pri parkirišču ob cesti C4);
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja (le okrog stojnega mesta za kontejnerje), podporni zid (le pri parkirišču ob cesti C4), priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

- (6) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:
- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja za nadstreške ter tudi za manj zahtevno nadstrešnico pri večstanovanjski stavbi): oblikovno prilagodijo / uskladijo s stanovanjsko stavbo na gradbeni parceli, ki ji pripadajo, v UE A1 pa tudi skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem;
  - ograja in igriščna ograja: kovinska oziroma žičnata v sivi, rjavi ali zeleni barvi;
  - podporni zid: vidna površina se reliefno obdela / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
  - objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m<sup>2</sup> in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter o merilih za postavitve in obliko objektov za oglaševanje, vključno z omejitvami v varovalnih pasovih cest.

(7) Postavitve certificiranih kontejnerjev oz. kontejnerske zloženke je dovoljena le v času gradnje, in sicer le v pritlični izvedbi ter za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(8) Možna je postavitve certificiranega šotora, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

(9) Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

#### **14. člen (glavni dostopi)**

##### **UE A**

(1) Glavni dostop do območja UE A1 je možen preko vzhodnega priključka z regionalno cesto, od katerega se dostop naprej vrši po zbirni cesti ter po internih cestah do dvorišč posameznih stanovanjskih stavb.

(2) Dostop do območja UE A2 je možen preko zahodnega priključka z regionalno cesto.

(3) Možen je tudi peš in kolesarski dostop.

##### **UE B**

(4) Dostop do javnih in zelenih površin je možen preko javnega prometnega omrežja. Do ureditvene podenote B1 se dostopa tudi preko ureditvene podenote A2 oziroma s severne strani, do ureditvene podenote B4 pa predvsem preko ureditvenih podenot A1 in B1.

(5) V sklopu teh površin se uredijo tudi tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene površine, ki se navezujejo na ureditve v ureditveni enoti C.

##### **UE C**

(6) Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja državno omrežje (regionalna cesta in predviden DPN), s katerega je danes možen dostop preko dveh križišč do območja urejanja, znotraj katerega pa se nahajajo še nekategorizirana zbirna cesta s priključnimi internimi cestami.

(7) Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se uredijo površine za pešce in kolesarje. Višinske razlike se lahko premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

(8) Zbirna cesta C1 se v svojem podaljškju v vzhodno križišče z regionalno cesto naveže na prometno omrežje predvideno z DPN.

(9) Cesta C4 se na koncu obračališča v podaljškju navezuje na cesto predvideno z DPN.

(10) V območju prometnih površin cest je predvideno urejanje površin za pešce in kolesarje z dostopi na tovrstne površine v UE B.

#### **15. člen (javne površine in javna infrastruktura)**

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*, obsegajo pa območja ureditvenih podenot B1 (zeleno površine z igrali, igriščem in

potmi) in B3 (trg) ter ureditvene enote UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestami C1 – C5 s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo ter ekološkimi otoki.

(2) Parkirna mesta ob cesti C4 se lahko preoblikujejo tudi v zasebne parkirne površine.

(3) Ureditvena podenota UE B2 se lahko preoblikuje v javno zeleno površino (park).

(4) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se do izdelave Kataloga urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM uporabljajo določila OPN.

(5) Javno infrastrukturo predstavljajo glavni infrastrukturni vodi, ki so že izvedeni ali jih je potrebno še dograditi, in sicer cestna razsvetljava ter vodovod in kanalizacija brez hišnih priključkov.

## **2.4 Parcelacija in gradbene parcele**

### **16. člen**

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je razviden iz grafičnega načrta 7. *Načrt parcelacije.*

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 42. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

### **17. člen**

#### **(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)**

#### **Splošni pogoji**

(1) Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe.

(2) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje / v sklopu objekta) in manipulative površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

(3) Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (enostanovanjske stavbe – 2 PM/stanovanje, dvostanovanjske stavbe – 1,5 PM/stanovanje, tri in večstanovanjske stavbe - 1,5 PM/stanovanje ter dodatno še 10 % na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM pa se ozelenijo z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirišča (kot npr. drevored) ter skladno z OPN.

(4) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, podporni zidovi in ograje so dopustni le izjemoma, skladno z določili tega odloka. Prikaz brežin v grafičnem delu je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, ograje in podporni zidovi pa najmanj 0,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele. To določilo ne velja za nadstreške, ki so bili predvideni v sklopu projektna dokumentacije za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(6) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do stanovanjske stavbe.

(7) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter 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 okoliških ureditev in pozidave.

#### **UE A1**

(8) Poleg samostojnih stanovanjskih stavb je dovoljena gradnja stanovanjskih stavb – dvojček in trojček v zamaknjem nizu, z nadstreški ter skladno s projektno dokumentacijo za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

(9) Stanovanjske stavbe - dvojček in trojček se zaradi združevanja v nize gradijo z eno stranico na stiku gradbenih parcel.

(10) Pri stanovanjskih stavbah – dvojček in trojček se uredijo vzdolž ceste C4, v sklopu UE C.

#### **UE A2**

(11) Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vseh vstopih v stavbo, klančine z nadkritjem za dostop do podzemnih garaž ter nadstrešnice nad zunanjimi parkirnimi mesti.

Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 5 m.

(12) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

(13) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju parkirnih mest na vsako deseto stanovanje zagotovi eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(14) Zagotovi se tudi PM za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila se na zunanjih površinah uredijo s stojali za kolesa (z možnostjo postavitve nadstreška zaradi zaščite koles pred vremenskimi vplivi), na notranjih pa v kolesarnici.

(15) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin.

(16) Okolica se zazeleni, južno od večstanovanjske stavbe pa se v sklopu gradbene parcele lahko uredijo tudi vrtovi za priložne dejavnosti stanovalcev.

#### **UE B1**

(17) Pri oblikovanju platoja za igrišče je dovoljena gradnja podpornega zidu v kombinaciji z brežinami in na katerega se zaradi varnosti namesti igriščna ograja. Zaradi varnosti in vzdrževanja čistoče se lahko ogradi tudi območje igral.

(18) Strm teren se lahko uredi v obliki teras, delno (pri igrišču) tudi v obliki zazelenjenih tribun, preostale površine pa se zazelenijo.

### **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. Pri tem se upošteva:

- Projektna dokumentacija PGD / PZI Komunalna infrastruktura v območju OLN Mrvarjev hrib št. P-4/2007 (projektant: KAB d.o.o., Novo mesto, avgust 2007) in
- Gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (prometno, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) – v nadaljnjem besedilu: projektna dokumentacija za infrastrukturo z gradbenim dovoljenjem.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem OPPN 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 prestavitve 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, prestavitve 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.

### **3.1 Prometna infrastruktura**

#### **19. člen**

##### **(pogoji pri posegih v prometno omrežje)**

(1) Območje urejanja se nahaja južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto (varovalni pas 15 m, merjeno od zunanjšega roba cestnega sveta; v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta) oziroma meji na ureditveno območje, kjer velja DPN. Na regionalni cesti sta urejeni dve križišči, in sicer v km 19,533 desno in v km 19,690 desno za dostop do nove soseške, in sicer z zbirno cesto na vzhodni strani ter s priključkom do lokacije večstanovanjske stavbe. Zbirna cesta in preostale dovozne interne ceste na območju urejanja niso kategorizirane.

(2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

(3) Pri gradnji novih cest, križišč ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah cestnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Predvidene 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 pritekale na ceste ali na njih zastajale.

(4) Vsi vozniki pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih 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) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Morebitne

zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil regionalne ceste ter ne smejo ogrozati varnosti v cestnem prometu.

(7) Večja parkirna in manipulativna površina se opremi z lovilcem olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje. Pot za pešce in kolesarje se ureja z urbano opremo (klopi, koši, svetilke), za premostitev višinskih razlik pa tudi v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

(8) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

(9) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še veljavne tehnične in ostale predpise s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu.

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

## **20. člen** **(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)**

### **UE C**

(1) Za celovito ureditev soseske je predvidena dograditev obstoječega prometnega omrežja, in sicer:

- zgradita se dve slepi ulici (cesti C5 in C6), v severnem delu območja urejanja z navezavo na zbirno cesto, v širini 2 x 2,5 m z bankinama v skupni širini 1 m ter brez pločnika,) skladno s projektno dokumentacijo za infrastrukturo z gradbenim dovoljenjem;
- pot za pešce in kolesarje v širini 3 m ter s potekom v smeri vzhod - zahod, na odseku med zbirno cesto in lokacijo igrišča in igral, v povezavi s potjo, ki poteka v smeri sever – jug do ceste C3 in potjo, ki poteka proti severu do hodnika za pešce na zahodnem priključku z regionalno cesto;
- ureditev postajališča za mestni avtobus na vozišču zbirne ceste (severno, izven območja urejanja), in sicer kot začasna rešitev do kasnejše morebitne realizacije avtobusnega postajališča oziroma obračališča v sklopu parkirne površine (po DPN) ob vzhodnem priključku z regionalno cesto. Pri tem se lahko cesta C6 podaljša oziroma naveže na zahodni priključek z regionalno cesto, in sicer za namen (začasne, do ureditve končnega postajališča) rešitve pri zagotavljanju krožnega prometa za mestni / šolski avtobus.
- ureditev postajališča za šolski avtobus v pentlji na vozišču interne ceste C3;
- ureditev dodatnih parkirnih mest, vzdolž vozišča ob cesti C4, dimenzij 2 x 6 m z varnostno širino 0,5 m.

(2) Upošteva se varovalni progovni pas regionalne železniške proge Metlika - Novo mesto.

## **3.2 Energetska infrastruktura**

### **21. člen** **(električno omrežje)**

(1) Za napajanje območja urejanja se dogradi obstoječe električno omrežje, in sicer z nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodi v elektrokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) od TP Mrvarjev hrib (izven območja urejanja) do posameznih odjemnih mest. Ta naj bodo v prostostojećih omaricah in locirane na vedno dostopnih mestih. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

(2) Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij na ustrezni medsebojni razdalji. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi PVC cevmi.

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

(4) Upoštevajo se tudi omejitve v varovalnem pasu (15 m, merjeno od osi skrajnih vodov) distribucijskega visokonapetostnega daljnovoda 2 x 110 kV Hudo – Gotna vas.

## **22. člen** **(razsvetljava cestnih in javnih površin)**

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami v koridorjih obeh predvidenih cest ter poti, pa tudi na trgu. Priklučitev razsvetljave javnih površin je predvidena na obstoječe omrežje na območju urejanja.

(2) Osvetljenost mora biti predvidena v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč predpise, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja in privzete evropske standarde.

## **23. člen** **(plinovodno omrežje)**

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe 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 lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje.

(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 dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

(2) Omrežje se gradi iz cevi ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v cestah oziroma v drugih povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Prikluček do objekta se zaključi z omarico ali prebojem zidu v objekt. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se upošteva ustrezen kot križanja ter vzporedni horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upoštevajo se predpisi o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

### **3.4 Okoljska infrastruktura**

## **26. člen** **(vodovodno omrežje)**

(1) Obstoječe vodovodno omrežje, ki se oskrbuje z javnim vodovodnim omrežjem, kateremu tlačno črto zagotavlja VH Marof, na koti 219 m n. v., se dogradi. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka ( $Q_{kri}$ ).

(2) Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele, čim bližje glavni trasi cevovoda.

(3) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

## **27. člen** **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje na območju urejanja, ki je zgrajeno iz kanalizacije za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo, se dogradi.

(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.

### **Odpadne komunalne vode**

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

(5) V primeru, da javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno, je možno odpadne komunalne vode speljati v malo čistilno napravo ali neprepustno greznico na praznjenje. Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja pa se izvede priklop na le-tega.

### **Odpadne padavinske vode**

(6) Izpust čistih padavinskih voda je predviden s ponikanjem. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

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

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

(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 (z zadrževanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča 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) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi



za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovo stavbe ali nadkrije z nadstreškom.

(6) V sklopu javnih (zelenih) površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

#### **4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

##### **29. člen**

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

#### **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 postavljenečasne 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 Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

(2) 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.

(3) Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se integrira v zasnovo stavbe tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

### **32. člen**

#### **(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju občinskega predpisa glede kakovosti zraka.

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

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

### **33. člen**

#### **(varstvo pred onesnaženjem voda)**

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) je na območju urejanja v pretežni meri že izvedeno, delno pa še predvideno (po projektni dokumentaciji z izdanim gradbenim dovoljenjem), in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Čiste padavinske vode s streh se lahko odvaja v kapnice (npr. za sanitarno vodo, za zalivanje vrtov), sicer pa ponika.

(4) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko 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 ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

### **35. člen**

#### **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem 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 začasnih gradbenih površinah.

### **37. člen** **(varstvo plodne zemlje in tal)**

(1) Zemeljska 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. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna.

(3) Začasne deponije se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode. Imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(4) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati strug ali poplavnih prostorov vodotokov. 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)**

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

## **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, ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja delno označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Gradnja mora biti načrtovana v skladu v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, ki določa erozijska območja ter omejuje oziroma prepoveduje posege na teh območjih. Odvod padavinskih, očiščenih komunalnih odpadnih, drenažnih in zalednih voda mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih zemljiščih in, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.

(2) V fazi priprave prostorske / 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 Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) 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 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.

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 oziroma podenotah 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, vključno z urejenimi javnimi zelenimi površinami. 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 in javne zelene površine, ki so potrebne za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo samostojnih stanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb – dvojčkov / trojčkov oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.

(3) Javne zelene površine morajo biti urejene in predane v last ter upravljanje MONM sočasno z izgradnjo in predajo v upravljanje gospodarske javne infrastrukture. Ureditve javnih zelenih površin se izvajajo odvisno od gradnje stanovanjskih stavb. Ureditvena podenota B1 se izvede odvisno od izvedbe gradenj v ureditveni podenoti A1 in A2. Delež javnih zelenih površin se zagotavlja v skladu z določili etapnosti oziroma faznosti izvedbe prostorskih ureditev, in sicer tako, da se:

- predvidene ureditve v ureditveni podenoti B1 v celoti izvedejo (brez igrišča) ter predajo v last in upravljanje MONM pred ali istočasno z izgradnjo in predajo v uporabo gospodarske javne infrastrukture za prvih osem stanovanj v sklopu posameznih stavb;
- igrišče za igro z žogo izvede v skladu z določili enajstega odstavka 12. člena odloka ter preda v last in upravljanje MONM pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.

(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 ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **43. člen**

#### **(velikost dopustnih odstopanj)**

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 17. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- 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 tega 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;
- dodatna parcelacija:
  - znotraj obstoječe gradbene parcele večstanovanjske stavbe zaradi določitve lastništva parkirnih mest in vrtov;
  - zaradi določitve lastništva parkirnih mest ob cesti C4;
  - zaradi določitve lastništva znotraj UE B2;
- 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 mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
  - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike večstanovanjske stavbe;
  - od etažnosti, ki dopušča izvedbo večstanovanjske stavbe z manj nadstropji, izvedbo stavbe brez kleti ter izvedbo stavbe z dodatno etažo, ob pogoju, da ne presega kote pritličij stanovanjskih stavb, ki so locirane v prvi liniji tik nad njo;
  - pri izvedbi pritlične etaže, ki ima lahko zaradi prilagajanja obstoječemu terenu delno ali v celoti zasuto »fasadno« ploskev na strani višjeležečega terena;
  - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično parcelnih mej ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja;
  - odstopanja od prikazane sheme poteka cest ob zagotavljanju tehničnih elementov ter skladno s predpisi o projektiranju cest;
  - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti gradbenih parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer velja, da zaradi odstopanj v velikosti ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih (zlasti sosednjih) gradbenih parcel.

(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 izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 42. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Investitorji stanovanjskih stavb so dolžni urediti javne in zelene površine v ureditvenih podenotah B1 in B3 skladno z določili 42. člena odloka.

(3) 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 in izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007, katero je bilo izdano za gradnjo vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega, telekomunikacijskega in CATV omrežja. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljava javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, stojna površina zabojnikov za odpadke in javne zelene površine), je z investitorji pozidave sklenjena pogodba o ureditvi medsebojnih razmerij za dokončanje obveznosti iz naslova komunalnega opremljanja območja urejanja. Za ostalo infrastrukturo (električno in plinovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij) se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

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

**III. GRAFIČNI DEL OPPN**  
**46. člen**  
**(vsebina grafičnega dela)**

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN	M 1: 5000
a) – namenska raba	
b) – infrastruktura	
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	M 1: 750
6. Ureditvene enote	M 1: 750
7. Načrt parcelacije	M 1: 750
8. Prometna infrastruktura	M 1: 1000
9. Komunalno - energetska infrastruktura	M 1: 1000
10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 1000
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**

**(občinski prostorski akti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka se zaradi zmanjšanja območja urejanja z OPPN ustrezno zmanjša območje enote urejanja prostora iz OPN na katero se posega z OPPN.

**49. 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.

**50. 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: 350-45/2016  
Novo mesto, dne .....

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
Gregor Macedoni l.r.