OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Mrvarjev hrib

faza: dopolnjen osnutek

Pripravljavec:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Investitor:

DEŽELNA BANKA SLOVENIJE, d.d., Kolodvorska ulica 9, 1000 Ljubljana

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:

GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto

Novo mesto, junij 2018

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Mrvarjev hrib**
- Številka: **P-2017/07**
- Faza: **DOPOLNJEN OSNUTEK**
- Pripravljavec: **Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**
- Investitor: **DEŽELNA BANKA SLOVENIJE, d.d. Kolodvorska ulica 9, 1000 Ljubljana**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.**

- Datum: **junij 2018**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

  Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
  ZAPS A - 1214

- Odgovorni projektanti:

  Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
  ZAPS A - 1214

  mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
  IZS G - 1134

- Sodelavci: **Janez Kos, dipl.inž.grad.**
  Jasna Hrovat, poslovna sekretarka
- Predstavnica pripravljavca: **Lidija Plut, podsekretarka za pripravo prostorskih aktov in vodenje upravnih postopkov**

KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

ODLOK

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN 8
2. OBMOČJE UREJANJA 9
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA 9
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA 9
3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR 10
3.1 UREDITVENE ENOTE 10
3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI 10
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN 11
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov 11
3.3.2 Vrste dejavnosti 12
3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO 12
3.4.1 Ožja območja urejanja 12
3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti 16
3.4.3 Glavni dostopi 17
3.4.4 Javne površine 17
3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel 18
4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO 19
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE 19
4.2 PROMETNO OMREŽJE 20
4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje 20
4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč 21
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE 22
4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN 22
4.5 PLINOVODNO OMREŽJE 22
4.6 RABA ENERGIJE 22
4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ 23
4.8 VODOVODNO OMREŽJE 23
4.8.1 Pitna voda 23
4.8.2 Požarna voda 24
4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE 24
4.9.1 Odpadne komunalne vode 24
4.9.2 Odpadne padavinske vode 24
4.10 RAVNANJE Z ODPADKI 25
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE 25
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE 26
6.1 SPLOŠNI POGOJI 26
6.2 VARSTVO OKOLJA 26
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom 26
6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka 26

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda ... 27
6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem ... 27
6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem ... 28

6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV ... 28
6.3.1 Varstvo krajinskih značilnosti ... 28
6.3.2 Varstvo plodne zemlje in tal ... 28
6.4 OHRANJANJE NARAVE ... 28
7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM ... 29
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI ... 29
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM ... 29
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM ... 30
8. NAČRT PARCELACIJE ... 31
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE ... 31
10. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN ... 32
11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN ... 33
12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN ... 33
12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV ... 33

GRAFIČNI DEL

1.	Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN a) – namenska raba b) – infrastruktura	M 1: 5000
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

PRILOGE

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

NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN s svojimi smernicami k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (OPPN Mrvarjev hrib) (Dolenjski uradni list RS, št. 7/17) sodelujejo naslednji nosilci urejanja prostora ter drugi udeleženci:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto;
   - smernice št. 35020-211/2017-2 z dne 20.12.2017

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
   - smernice št. 350-232/2017-2-DGZR z dne 15.11.2017

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
   - smernice št. 350-128/2017-3 z dne 14.11.2017

4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana;
   - smernice št. 350-170/2017/4-00721215 z dne 6.12.2017

5. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest - območje Novo mesto, Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto (v vednost);
   - podali strokovna izhodišča za smernice Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za kopenski promet št. 37167-2858/2017/4 /1512) z dne 17.11.2017

6. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto;
   - smernice in hkrati pozitivno mnenje št. 1561-M/2017 (št. 30-1/2017-52756) z dne 4.12.2017

7. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto;
   - smernice št. 63-DF-666/2017-2 z dne 27.11.2017

8. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1000 Ljubljana;
   - smernice št. S17-595/P-MZ/RKP z dne 18.11.2017

9. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto;
   - smernice št. DŽ-92/2017 z dne 12.12.2017

10. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana;
    - smernice št. mob142/17-HM z dne 10.11.2017

11. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto;
    - smernice št. 17610201-00171201711070002 z dne 28.11.2017

12. Gratel d.o.o., Laze 18 a, 4000 Kranj Slovenija;
    - smernic nismo prejeli

13. Mestna občina Novo mesto, Urad za gospodarske javne službe, Seidlova cesta 1, Novo mesto.
    - smernice št. 35111-387/2017-2 (665) z dne 1.12.2017

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-337/2017/6 z dne 13.12.2017, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti CPVO.

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

I Z J A V L J A M,

da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

Št. projekta: P – 2017/07 Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A - 1214

Novo mesto, junij 2018

ODLOK

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Koncept urejanja prostora

Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

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.

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

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

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.

2. OBMOČJE UREJANJA

2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA

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.

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).

2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA

Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter zaradi oblikovanja posameznih gradbenih parcel predvidenih stanovanjskih stavb (na podlagi gradbenega dovoljenja po določilih v podpoglavju *3.4.1 Ožja območja urejanja*), bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- za ureditev (začasnegs, 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 (upravljavec Telemach, d.o.o.) 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.

Eventualni posegi izven območja urejanja so razvidni iz grafičnega načrta *11. Prikaz vplivov in povezav na sosednja območja*.

3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

3.1 UREDITVENE ENOTE

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.

3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

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.

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.

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.

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.

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

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.

3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

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

Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v podpoglavju *3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti;*
- 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.

3.3.2 Vrste dejavnosti

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, Oglaševanje 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).

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 OPPN.

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.

3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

3.4.1 Ožja območja urejanja

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 v podpoglavju *3.3.2 Vrste dejavnosti*.

UE A1

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.

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 podpoglavju *3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti*.

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.

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 m2;
    - 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 1,4 m na vzhodni strani dolžine do največ 6 m;

- dozidava na A5: pritlična, z ravno streho, na vzhodni strani v velikost do največ 20 m2,
- dozidave na A6: pritlične, z ravnimi strehami, na zahodni in južni strani v skupni velikosti do največ 130 m2 (vhod s hodnikom v velikosti približno 20 m2, garaža v velikosti približno 34 m2, nadstrešek za avto v velikosti približno 23 m2, drvarnica v velikosti približno 18 m2, nadstrešek nad teraso v velikosti približno 35 m2), 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
ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
  - v osnovi pravokotna stavba z zazidano površino do največ 550 m^2 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.

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

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.

Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili v podpoglavju *3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti*.

Dopustna je ureditev tlakovanih ali z naravnimi materiali utrjenih večnamenskih poti (za pešce, kolesarje), namestitev 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. Tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene površine navedenih ureditev lahko zajamejo do največ 40 % površin posamezne ureditvene podenote. 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 višježležeči teren oblikuje tudi kot odprta zatravljena tribuna.

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^2, od tega igralna površina (opremljeno igrišče) predstavlja vsaj 250 m^2;
- 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.

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

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

Ureditvena podenota B3 predstavlja javno (zeleno) površino v križišču ceste C1 in C4, ki se uredi v min. površini 100 m2, preostali del pa se lahko priključi k sosednji gradbeni parceli v ureditveni podenoti A1. Predvidena je ureditev manjšega tlakovanega trga v kombinaciji z zazelenitvijo.

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

Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v podpoglavju *4.2. Prometno omrežje*.

3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti

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).

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.

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.

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 nujno potrebno namesti 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.

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.

Oblikovni pogoji za postavitev 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 se 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^2 in višine do vključno 3 m z upoštevanjem Odloka o oglaševanju na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/12), Pravilnika o merilih za postavitev in obliko objektov za oglaševanje (Uradni list RS, št. 31/13) ter omejitev v varovalnih pasovih cest.

Postavitev 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.

Možna je postavitev certificiranega šotora, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

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

3.4.3 Glavni dostopi

UE A

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.

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

Možen je tudi peš in kolesarski dostop.

UE B

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.

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

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.

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

Zbirna cesta C1 se v svojem podaljšku v vzhodno križišče z regionalno cesto naveže na prometno omrežje predvideno z DPN.

Cesta C4 se na koncu obračališča v podaljšku navezuje na cesto predvideno z DPN.

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

3.4.4 Javne površine in javna infrastruktura

Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu *7. Načrt parcelacije*, obsegajo pa območja ureditvenih podenot B1 (zelene 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.

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

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

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

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.

3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

Splošni pogoji

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

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

Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (enostanovanjske stavbe – 2 PM/stanovanje, dvostanovanjske stavbe – 1,5 PM/stanovanje, tri in večstanovanjske stavbe - 1,5PM/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.

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

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 že predvideni v sklopu projektne dokumentacije za stanovanjske stavbe z gradbenim dovoljenjem.

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

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

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

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

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

UE A2

Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vhodih 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.

Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

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

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.

Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m2 zelenih površin.

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

UE B1

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.

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

4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

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.

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.

Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

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.

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.

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.

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

4.2 PROMETNO OMREŽJE

4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje

Območje urejanja se nahaja južno od regionalne ceste R3-664 na odseku 2501 Gaber – Uršna sela - Novo mesto (varovalni pas 15 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta; v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta) oziroma meji na ureditveno območje, kjer velja DPN. Na regionalni cesti sta urejeni dveh križišči za dostop do nove soseske, 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.

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

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.

Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

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 Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17).

Predvideni objekti morajo biti s celotnimi zunanjimi ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami od zunanjega roba vozišča državne ceste odmaknjeni tako, da ni ovirana preglednost, varna uporaba državne ceste ter njena stabilnost in nosilnost.

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 ogrožati varnosti v cestnem prometu.

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.

Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, Odlokom o oglaševanju na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/12), Pravilnikom o merilih za postavitev in obliko objektov za oglaševanje (Uradni list RS, št. 31/13) ter določili tega OPPN.

Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še:
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18),
- Zakon o pravilih cestnega promet (Uradni list RS, št. 82/13 – uradno prečiščeno besedilo, 69/17 – popr., 68/16, 54/17 in 3/18 – odl. US),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15 in 46/17),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10 – ZCes-1),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1),
- Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17).

oziroma veljavne tehnične in ostale predpise s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu.

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

4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč

UE C

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.

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

4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE

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 prostostoječih 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.

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.

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

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

4.4 RAZSVETLJAVA CESTNIH IN JAVNIH POVRŠIN

Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami v koridorjih obeh predvidenih cest ter poti, pa tudi na trgu.

Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena na obstoječe omrežje na območju urejanja.

Osvetljenost mora biti predvidena v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13) in privzete evropske standarde.

4.5 PLINOVODNO OMREŽJE

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko (maks. 1 bar, varovalni pas 2 x 5 m od osi) plinovodno omrežje.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 - EZ-1) ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

4.6 RABA ENERGIJE

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 upošteva Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 7/18) oziroma predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje.

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

Omrežje se gradi iz cevi ustreznih kapacitet (upravljavec Telemach, d.o.o. - kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm; Telekom Slovenije d.d. – PVC cevi ustreznega premera (Φ 110 mm). Pri potekih tras v cestah oziroma v drugih povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Priključek 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.

Upošteva se Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1) (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17) ter ostali 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).

4.8 VODOVODNO OMREŽJE

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}).

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

Sočasno z dograditivjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe:
- Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17),
- Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17)

oziroma predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

4.8.1 Pitna voda

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

Preverjanje oziroma spremljanje pitne vode - monitoring (izpolnjevanje zahtev pravilnika ter zahtev za mejne vrednosti parametrov) zagotavlja ministrstvo, pristojno za zdravje. Nosilec monitoringa je javni zdravstveni zavod.

Kadar se v okviru izvajanja notranjega nadzora ali monitoringa ugotovi, da pitna voda ni skladna, mora upravljavec nemudoma ugotoviti vzroke neskladnosti in izvesti ukrepe za njihovo odpravo.

4.8.2 Požarna voda

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 52/00-ZGPro, 83/05). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji do največ 80 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

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

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva:

- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12),
- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15)
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17),
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17)

in druge 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.

4.9.1 Odpadne komunalne vode

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

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.

4.9.2 Odpadne padavinske vode

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

Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2).

Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15) oziroma 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 z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983):
- I = 0,10 za zelene površine, parke in vrtove,
- II = 0,70 za zazidane površine s tlakovanimi dvorišči,
- III = 0,90 za tlakovane in asfaltirane površine.

4.10 RAVNANJE Z ODPADKI

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki.

V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščeni organizaciji, 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.

Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

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.

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.

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

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

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.

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

6.1 SPLOŠNI POGOJI

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.

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.

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.

6.2 VARSTVO OKOLJA

6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

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, 43/18).

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.

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

DPN na poteku mimo območja nove soseske predvideva postavitev absorpcijske protihrupne ograje v višini 2 m in dolžini 346 m za ublažitev hrupa z nove ceste.

6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

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 Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17) in Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 49/17).

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.

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

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.

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

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

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

Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

6.2.4 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 Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 17/11-ZTZPUS-1).

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1) je na območju OPPN potrebno upoštevati:

a) I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem:
   I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.
b) II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč:
   II. območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I. območje (v nadaljnjem besedilu: II. območje). II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.

6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

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

6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV

6.3.1 Varstvo krajinskih značilnosti

Pri zasaditvi in zatravitvi 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.

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.

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

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

6.3.2 Varstvo plodne zemlje in tal

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.

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

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.

6.4 OHRANJANJE NARAVE

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Zaklonišč osnovne zaščite za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15) ni potrebno graditi.

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 z 87. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15), 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.

V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se po potrebi izdela 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.

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 in 61/17 – GZ) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

Opomba: Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10) v 8. členu določa katere so naravne in katere so druge nesreče, in sicer:

- *Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.*
- *Druge nesreče so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezu, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.*

7.2 VARSTVO PRED POŽAROM

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12 in 61/17 – GZ), Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ), Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05,

14/07, 12/13 in 61/17 – GZ) in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 52/00-ZGPro, 83/05). Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji največ 80 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

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 (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

7.3 VARSTVO PRED POTRESOM

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. Pri projektiranju potresnoodpornih konstrukcij se upošteva karto Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal in določbe Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

V skladu z določbami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:
- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katerega obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Zahteva iz tretje alinee se ne uporablja za potres z majhno verjetnostjo dogodka, kot je opredeljen v evrokodu, ki ga sestavljajo standardi skupine SIST EN 1998.

Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno upoštevati tudi določbe ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

8. NAČRT PARCELACIJE

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

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili poglavja *10. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN*.

Tabela zakoličbenih točk (koordinat) bo priložena v končni fazi izdelave OPPN.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

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.

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.

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 v podpoglavju *3.4.1 Ožja območja urejanja* ter preda v last in upravljanje MONM pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.

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.

10. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v podpoglavju *3.4.1 Ožja območja urejanja in 3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel*, dopustna, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v podpoglavju *3.3.2 Vrste dejavnosti*, 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 višježležečega 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.

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

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.

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

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

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.

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

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 OPPN), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili v poglavju *9. Etapnost izvedbe prostorske ureditve* in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

Investitorji stanovanjskih stavb so dolžni urediti javne in zelene površine v ureditvenih podenotah B1 in B3 skladno z določili v poglavju *9. Etapnost izvedbe prostorske ureditve*.

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 razsvetljavo 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.

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.

GRAFIČNI DEL

PRILOGE

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

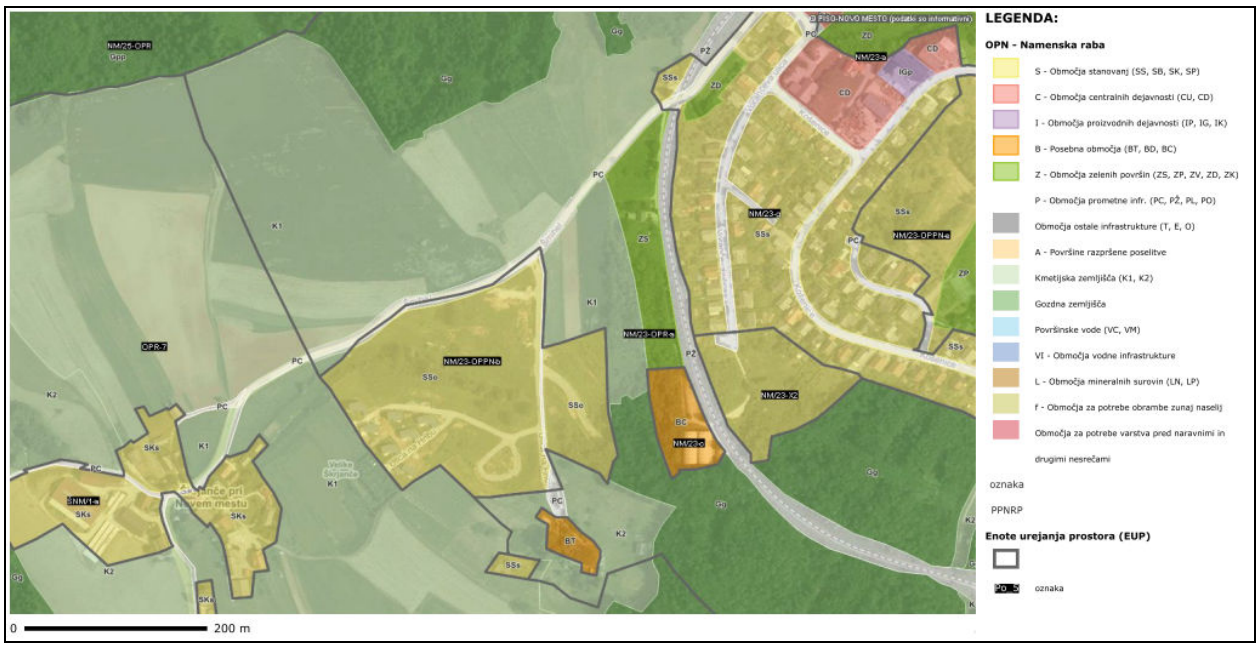
1. IZVLEČEK IZ OPN

Namenska raba prostora je določena z 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), ki pokriva območje celotne Mestne občine Novo mesto. V okviru tega je za Novo mesto kot občinsko središče posebej definirano območje urbanističnega načrta, znotraj katerega se nahaja tudi območje OPPN.

Območje urejanja po OPN je določeno z enoto urejanja prostora EUP NM/23-OPPN-b. Zaradi možnosti izvedbe posegov, predvsem infrastrukturnih, izven območja urejanja sta eventualno lahko tangirani še enoti urejanja prostora EUP NM/23-OPR-a (Šmihel, Regrča vas – odprti prostor v urbani rabi) in OPR-7 (Preostali del odprtega prostora).

Prevladujoča namenska raba znotraj enote urejanja prostora so stanovanjske površine, zelo majhen del pa predstavljajo površine cest. Območje je obdano s kmetijskimi površinami (K1 – najboljšimi kmetijskimi zemljišči na severu, vzhodu in zahodu, K2 – na jugu in Gg –gozdom gospodarskega pomena na jugovzhodu. Na vzhodni strani se ob železniški progi nahajata pas zelenih površin (ZS – površine za rekreacijo in šport) in posebno območje (BC – športni centri). Na območju slednjega trenutno deluje Športni center Košenice.

Južno od območja se nahaja lokacija nekdanje gostilne, ki je po namenski rabi opredeljena kot posebno območje BT – površine za turizem. Najbližje večje stavbno zemljišče za stanovanjsko gradnjo pa je v bližnjem naselju Škrjanče pri Novem mestu na zahodni strani ter v soseski Regrške Košenice na vzhodu oziroma na drugi strani železniške proge.



- izsek iz OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora (Vir: PISO) -

V nadaljevanju so prikazani izseki iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja:

3. IZVEDBENI DEL

3.6 POSEBNI PIP ZA POSAMEZNE EUP

123. člen (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto)

(3) Posebni PIP za posamezne EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto

oznaka EUP	***ime EUP***	***POSEBNI PIP in druga določila***
NM/23	*Šmihel, Regrča vas*	
NM/23-OPPNb	*OLN Mrvarjev hrib*	*Občinski lokacijski načrt Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06) - ostane v veljavi do preklica.*

3.5 PODROBNEJŠI PIP ZA POSAMEZNE PNR

110. člen (Podrobnejši PIP za območja stanovanj)

(1) Območja stanovanj - S, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.

(2) Podrobnejši PIP za urbano stanovanjsko pozidavo raznolike tipologije (SSo):

***1. SSo** – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije*
Druga merila in pogoji: - *Pri načrtovanju v okviru OPPN na teh območjih se smiselno upoštevajo PIP za SSs in/ali SSv in/ali SSn. Določitev, katere od teh treh PNR se uveljavi v konkretni EUP in kakšno naj bo površinsko razmerje znotraj EUP med njimi, je predpisana s posebnimi PIP za posamezno EUP.* - *Če to razmerje v EUP ni določeno, je treba vsako od predpisanih PNR načrtovati v deležu najmanj 20% celotne EUP.*

(3) Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs):

***2. SSs -** urbana prostostoječa stanovanjska pozidava*		
***1 Tipologija zazidave:** eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček*		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	*FZ: do 0,40*	*FI: do 0,75*
***3 Dopustne dejavnosti**: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m^2), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:* - *dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;* - *neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;* - *brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;* - *dejavnosti so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno.* *V stanovanjskih stavbah se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska.*		
***4 Dopustni objekti**: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.*		
***5 Dopustne gradnje:** skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del*		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: ***Gabariti:*** - *tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, izjema je dvojček, ki je lahko tudi kvadraten. Dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike);* - *višinski gabarit: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K) + P + 1 + M. Na nagnjenem terenu je klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost do največ K + P + M. Dopustna je višja etažnost, če je večja višina že značilna za EUP;* - *kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je skrit pod kapjo strehe.*		

Streha:
- *dopustne so dvokapne in enokapne strehe ter ravne strehe in štirikapnice, če so v EUP značilne. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti pa naj bo nižji;*
- *dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav;*
- *dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oz. 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.*

Fasade:
- *Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.*
- *Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.*

(4) Podrobnejši PIP za urbano strnjeno stanovanjsko pozidavo (SSn):

***3. SSn -** urbana strnjena stanovanjska pozidava*		
***1 Tipologija zazidave:** hiše v nizu, vrstne hiše*		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	*FZ: do 0,50*	*FI: do 1,00*
***3 Dopustne dejavnosti**: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 30 m²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:* - *dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;* - *neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;* - *brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;* - *urbanistična in okoljska utemeljitev v projektni dokumentaciji za vse dejavnosti razen bivanja;* - *dejavnosti so dopustne v pritličju objektov, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotnem objektu, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno.*		
***4 Dopustni objekti**: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.*		
***5 Dopustne gradnje:** skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del*		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: *Obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih in vrstah. Drugi pogoji:* - *dozidave so dopustne na fasadi, ki ni obrnjena proti javnemu prostoru, v primeru končnega objekta v nizu in ob upoštevanju dopustne izrabe ter splošnih pogojev glede odmikov;* - *dozidave na fasadi, ki je obrnjena proti javnemu prostoru, so dopustne, če se skladnost ulične fasade niza s tem ne poslabša in če se ne presega obstoječe gradbene linije;* - *nadzidave so dopustne, če se uredijo po celotnem nizu, vrsti;* - *zagotovi se skladna prenova niza, vrste oz. medsebojna usklajenost posamičnih prenov v nizu.* ***Gabariti**:* - *tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris glede na določila o dopustnih dozidavah za SSn;* - *višinski gabarit: dopustna je etažnost do največ (K) + P + 1 + M. Na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet, na nagnjenem terenu mora biti klet vsaj delno vkopana. Dopustna je višja etažnost, če je večja višina že značilna za območje oz. EUP.* ***Strehe:*** - *dopustne so dvokapne in enokapne strehe ter ravne strehe. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°; naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti naj bo nižji;* - *dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto;* - *dopustni so strešna okna, enokapne frčade, lahko pa tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot*		

osnovna streha ob pogoju, da osnovna streha ostaja enaka drugim v nizu in da so vse frčade v nizu poenoteno oblikovane. Kritina celotnega niza je enotna. ***Fasade:*** - *Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni.* - *Dopustna je uporaba tudi sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.*

(5) Podrobnejši PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo (SSv):

***4. SSv -** urbana večstanovanjska pozidava*		
***1 Tipologija zazidave:** večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.*		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	*FZ: do 0,50* *FI: do 2,00*	*FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž , če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost*
***3 Dopustne dejavnosti**: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 100 m^2), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:* - *da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah;* - *neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;* - *brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve,* - *dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center ipd.*		
***4 Dopustni objekti**: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.*		
***5 Dopustne gradnje:** skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del*		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: ***Gabariti:*** - *tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje;* - *višinski gabarit: do največ 3K + P + 5. Višji gabariti so dopustni v EUP, kjer je to posebej določeno ali če je večja višina že značilna za EUP.* ***Streha:*** - *dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe. Naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°; naklon streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti naj bo nižji;* - *dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustni so strešna okna, strešne terase ipd. Dopustne so enokapne frčade, vse frčade v nizu so poenoteno oblikovane. Kritina celotne stavbe oz. niza stavb je enotna.* ***Fasade:*** - *oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oz. kareju;* - *zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (oblikovanje in materiali).*		
7 Druga merila in pogoji: - *Pri izvedbi rednih in investicijskih vzdrževalnih del (zamenjava stavbnega pohištva, balkonskih ograj, obnova fasasde in strehe) ali drugih del, ki vplivajo na zunanjo podobo večstanovanjske stavbe se vgrajuje gradbene elemente in materiale, ki zagotavljajo enotno in skladno podobo objekta.* - *Dopustna je izvedba nadstrešnic za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija je lahka, streha ravna ali enokapna.*		

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

(1) Podrobnejši PIP za površine za površine cest, železnic in drugih prometnih površin (PC, PŽ, PO)

30. PC – površine cest
***3 Dopustne dejavnosti**: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.*
***4 Dopustni objekti**: stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.*
***5 Dopustne gradnje:** skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del*
6 Merila in pogoji za oblikovanje: *Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno:* *– upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega območja;* *– oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav.*

137.člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev. (2) Če se izdela OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje. (3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih 200 pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(6) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(7) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

(8) Za območja naselbinske dediščine, kulturne krajine ali območja druge dediščine, ki je značilen del prostora in grajenih struktur, ki je spomeniško območje ali varstveno območje, mora biti sestavni del OPPN tudi konservatorski načrt za prenovo.

(9) Osnutek OPPN mora v okviru rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine vključevati tudi osnutek konservatorskega načrta za prenovo.

138. člen (Splošni pogoji za parcelacije v območjih, ki se urejajo z OPPN)

(1) Na območjih, ki se urejajo z veljavnim OPPN, so dopustni postopki spreminjanja in urejanja mej zemljiških parcel, ki so skladni z določili veljavnega OPPN.

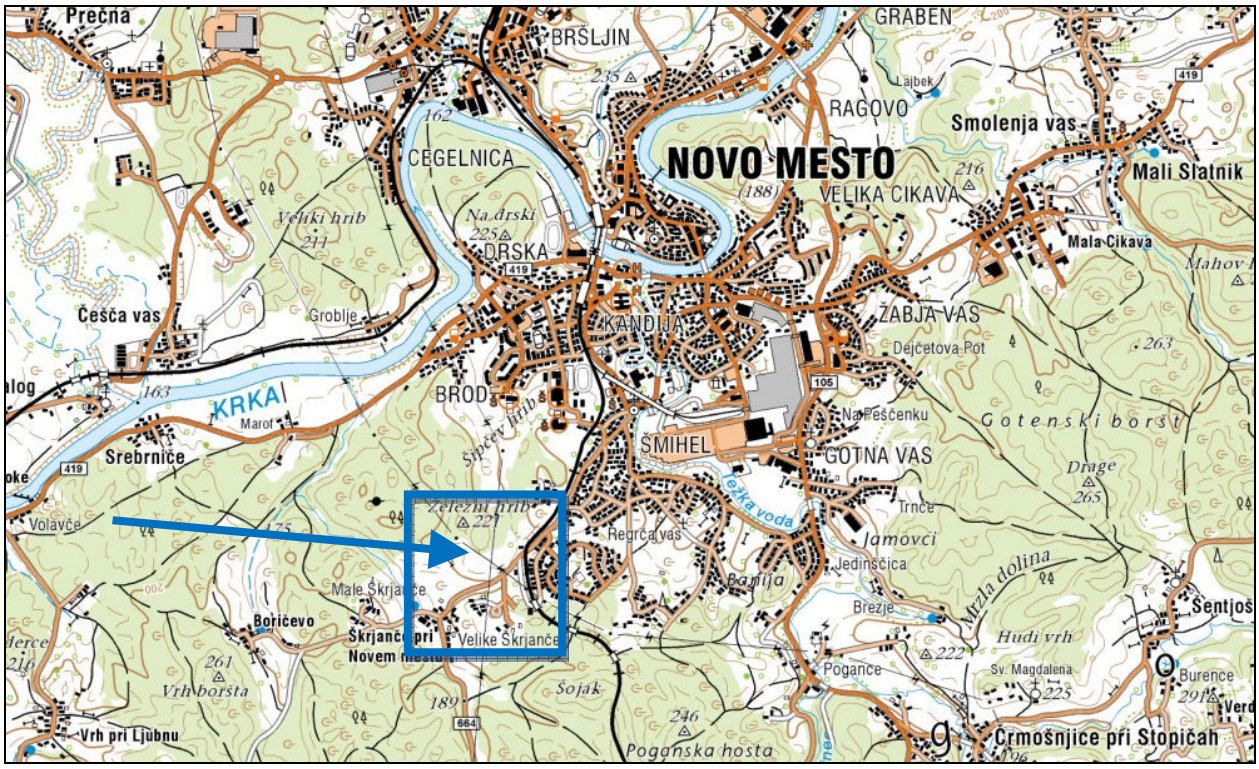
(2) Na območjih, ki se urejajo s predvidenim OPPN, so do uveljavitve dopustne nove izmere, obodne parcelacije in geodetski postopki za urejanje obstoječih in načrtovanih objektov in naprav GJI.

(3) Na območjih, za katera ta odlok do uveljavitve predvidenega OPPN dovoljujejo gradnje objektov, so dopustni geodetski postopki zaradi določanja gradbene parcele in pridobitve uporabnega dovoljenja. Dopustne so tudi obodne parcelacije po meji EUP, v kateri so dopustne gradnje do uveljavitve OPPN, določene s tem odlokom.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 OPIS ŠIRŠEGA OBMOČJA

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: *www.geopedia.si*) -

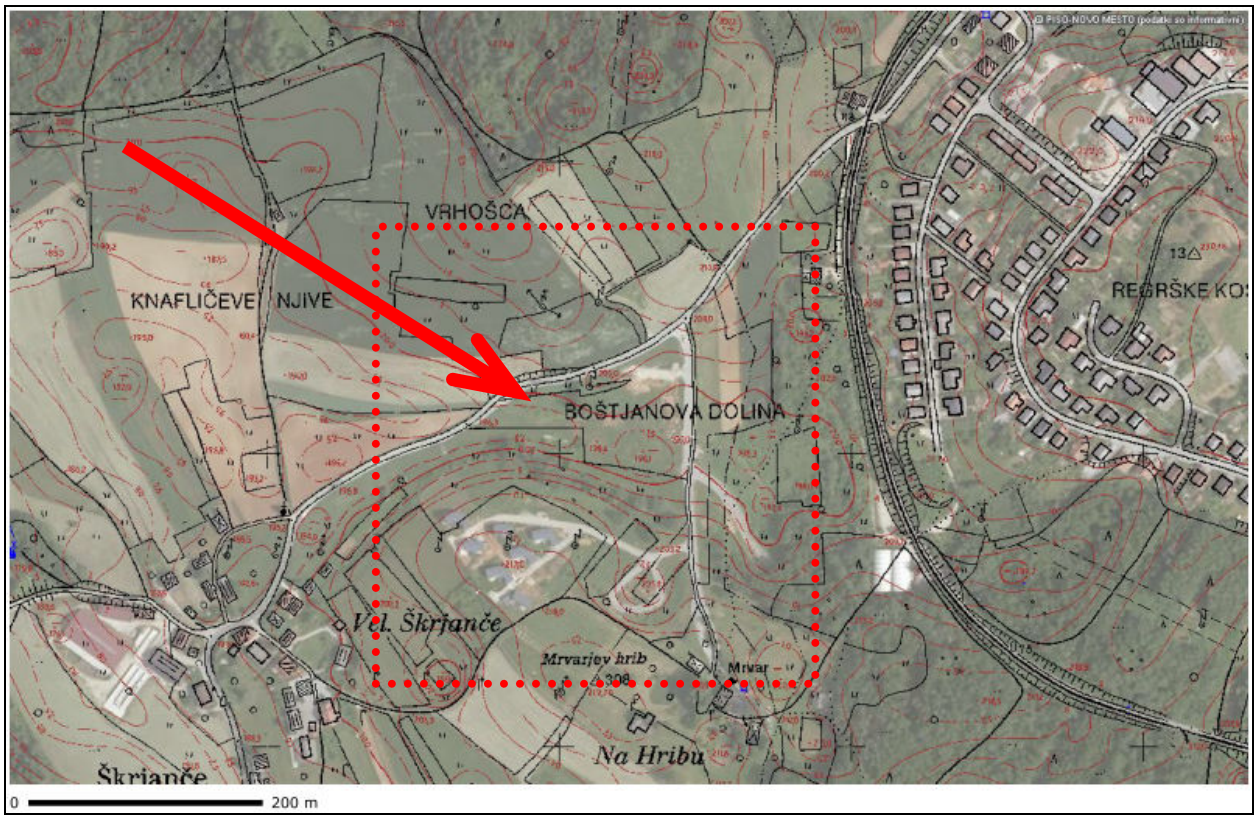
Kamnine, površje in vode

Za pokrajino je značilen kotlinski značaj, saj jo z vseh strani obrobljajo višja slemena. Odpira se le proti severovzhodu, kjer vanjo segajo panonski vplivi.

Kamnine so dokaj pestre. Najstarejše so iz srednjega in zgornjega triasa. To so predvsem različni apnenci in dolomiti, ki s severnih pobočij Gorjancev segajo vse do reke Krke pri Otočcu, kjer se Novomeška pokrajina stika s Krško ravnijo. Osrednji del Novomeške kotline sestavljajo terciarne gline in ilovice s kosi roženca.

Za Novomeško pokrajino je značilna grudasta tektonska zgradba. Tektonsko je območje še vedno živahno, kar se med drugim kaže v občasnih potresih. Na širšem obravnavanem območju je pričakovati potrese do VII. stopnje po MCS lestvici.

Glavni vodotok na širšem območju je reka Krka, ki v osrednjem delu, v Novomeški pokrajini, kjer je večji delež manj prepustnega dolomita in neprepustnih terciarnih usedlin, dobi veliko površinskih pritokov.



- TTN s prikazom območja (Vir: PISO) -

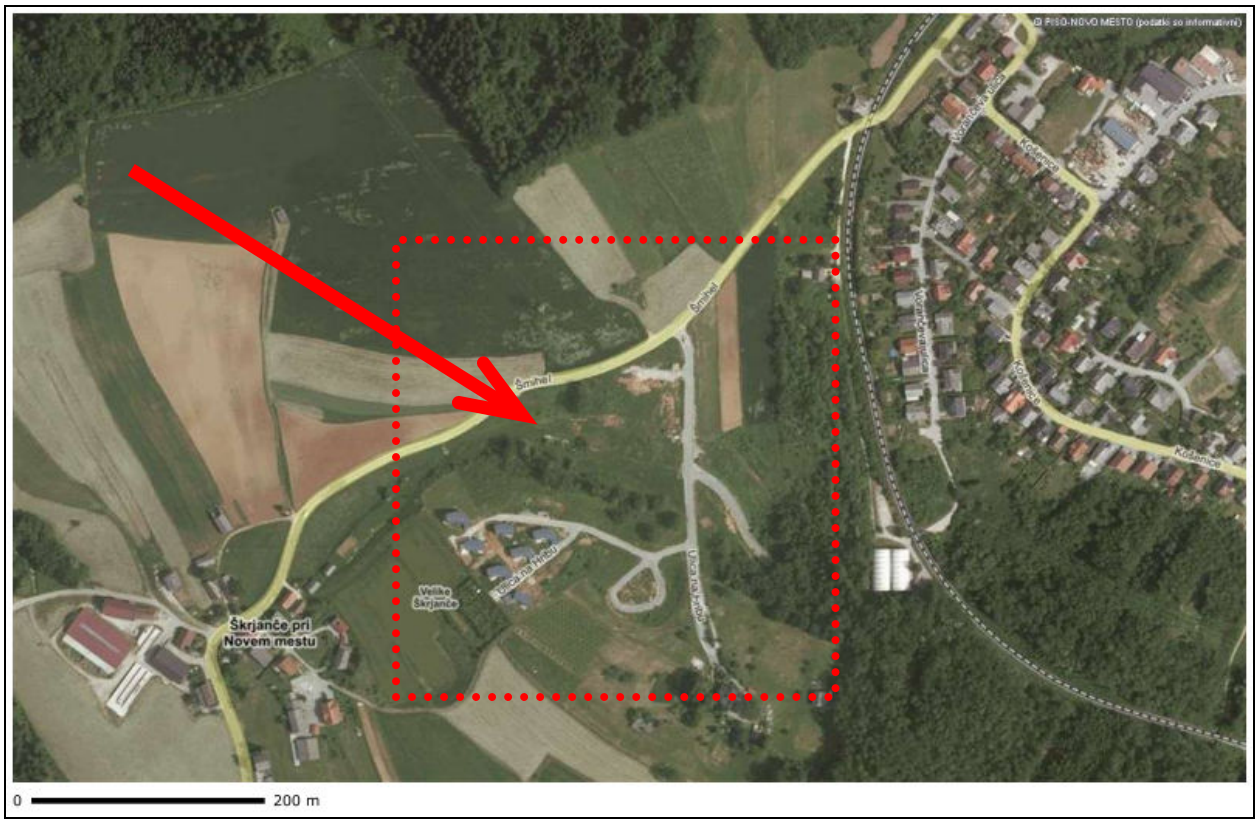
Podnebje, prst in rastje

Podnebje Novomeške pokrajine je zmerno celinsko. Zaradi različnih nadmorskih višin in leg se pojavljajo krajevne razlike. V splošnem so poletja topla in ne prevroča, zime pa hladne, a ne premrzle. Višek padavin je junija, nižek pa februarja. Pokrajina je skozi vse leto razmeroma dobro namočena.

Na obrečnih naplavinah ob Krki in pritokih so se razvili gleji in psevdogleji, na bolj sušnem pesku ob Krki in na ilovici ob večjih pritokih pa obrečne prsti. Na oglejenih prsteh uspeva vlagoljubno travniško rastje, na sušnejših tleh pa se širijo gojeni travniki. Ozke pasove ob strugah poraščajo jelše, vrbe, jeseni in topoli. Dobro polovico Novomeške pokrajine pokriva gozd (beli gaber, bukev, graden, kostanj, hrast, jelka), katerega delež se zaradi zaraščanja povečuje. Za kulturno krajino na širšem območju je značilen listnati gozd. *(Vir: Slovenija: pokrajine in ljudje (več avtorjev, Mladinska knjiga, 1998, Ljubljana)*

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA

Obravnavano območje se nahaja na robu Novega mesta kot naselja, na prehodu iz urbanega v ruralno okolje. Lokacija je sicer dobro dostopna za motorna vozila, za vse ostale oblike prometa pa ne, saj ni urejenih ustreznih povezav (hodnika za pešce / peš poti in kolesarske steze v smeri proti Šmihelu, postajališča za mestni avtobus ali morebitnega postajališča na železniški postaji).
Teren je razgiban in se dviga proti jugozahodu na koto 217 m n.v. (nadmorske višine) ter spušča proti zahodu do regionalne ceste na koto 195,5 m n.v. Teren se znižuje tudi proti vzhodu na koto 196,5 m n.v. (Vir: geodetski načrt). Najvišja višinska razlika znaša 21,5 m.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Zgodovinski oris

V letu 2006 je bil za območje Mrvarjevega hriba sprejet Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06), ki je definiral pogoje urejanja pozidave in gradnje pripadajoče infrastrukture, skupaj z zelenimi in javnimi površinami. Na osnovi tega prostorskega akta je bila v letu 2007 pripravljena projektna dokumentacija za gradnjo soseske Mrvarjev hrib, oktobra istega leta pa izdani gradbeni dovoljenji za gradnjo objektov in infrastrukture.

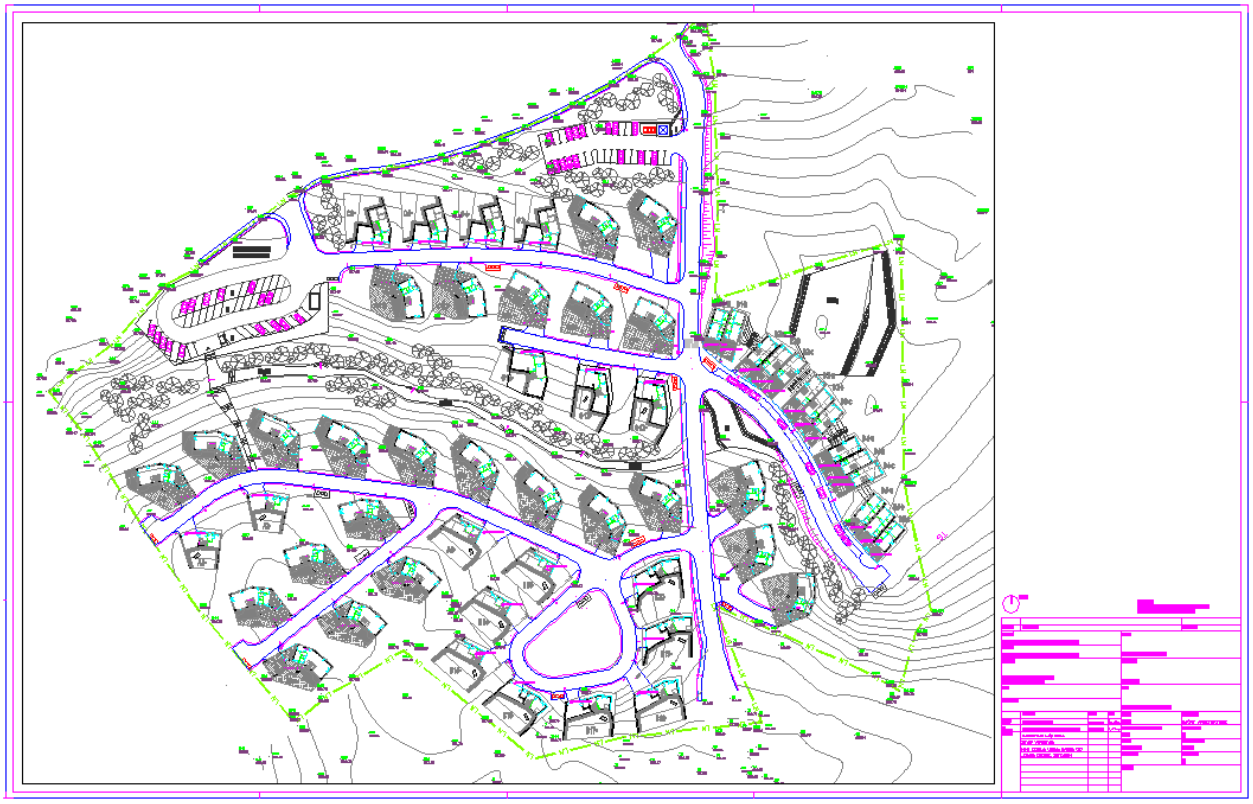
Zasnova območja je bila oblikovana precej drugače od prvotno načrtovane z OLN.

Zasnova stanovanjske gradnje je obsegala načrt za gradnjo 43 stanovanjskih stavb različne tipologije, in sicer 9 stavb tipa A, 20 stavb tipa B, 14 stavb tipa C in 14 (varovanih) stanovanj tipa D – en dvojček in štirje trojčki. Predvidena je bila skupna gradbena parcela velikosti 14.054,18 m2, projektni dokumentaciji pa je bila priložena še shema velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb.

Zasnova infrastrukture je obsegala gradnjo internih cest ter vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega, plinovodnega, telekomunikacijskega in CATV omrežja.

Ob regionalni cesti sta bili predvideni še dve parkirni površini za 30 in 38 PM, vzdolž varovanih objektov tipa D pa še 18 PM za vzdolžno parkiranje ob cesti. Ob internih cestah so bili predvideni tudi ekološki otoki, v treh slepih ulicah pa so bila na koncu predvidena obračališča.

Predvidene so bile še skupne zunanje površine, in sicer »spodnji trg«, »zgornji trg«, pas zelenih površin s peš potjo v osrednjem delu, več stopnišč in igrišče na zahodni strani območja.



- Izsek iz PGD za naselje Urbanje – Načrt arhitekture -

Do danes je bilo realiziranih le sedem stanovanjskih stavb (tip A1 do A6 in tip B1) na zahodni strani območja oziroma na najvišji točki Mrvarjevega hriba, ki so bile prodane in so v zasebni lasti. Od infrastrukture je bilo zgrajeno cestno omrežje na južni in vzhodni strani, skupaj z glavno dovozno cesto, ki se navezuje na obstoječo regionalno cesto na severni strani območja, hodniki za pešce in pripadajočimi infrastrukturnimi vodi.

Na podlagi projektne dokumentacije ostajata nezgrajeni slepa ulica zahodno od varovanih stanovanj ter cesta na severni strani, na odseku med že izvedenim vzhodnim in zahodnim križiščem z regionalno cesto, ki bi napajali stavbe tipa C1 do C14. Od infrastrukturnih vodov je bil v celoti izveden kanalizacijski vod za odpadne komunalne vode, medtem ko je ostale vode (plin, elektrika, javna razsvetljava, vodovod, kanalizacija, elektronske komunikacije) še potrebno dograditi.

V sklopu priprave prostorske dokumentacije je bila izdelana Projektna naloga za izdelavo novega prostorskega akta - občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) št. 350-45/2016 (603) z dne 6.12.2016, v nadaljevanju pa sprejet tudi Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (OPPN Mrvarjev hrib) (Dolenjski uradni list RS, št. 7/17). Oboje predstavlja izhodišče za pripravo OPPN. Večinski lastnik zemljišč na območju predvidenega OPPN želi namreč realizirati stanovanjsko gradnjo na katero je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, ob upoštevanju sprememb pri parcelaciji ter zasnovi zelenih, peš in športno - rekreacijskih oziroma javnih površin, hkrati pa predvideti gradnjo nove večstanovanjske stavbe v pasu ob regionalni cesti. Enako velja za cestno omrežje ter preostalo infrastrukturo, kjer se v največji možni meri upošteva že izdano gradbeno dovoljenje, vse spremembe pa vključi v pripravo OPPN.

Vsebinska specifika

Znotraj območja prostor ni zaseden s poslovnimi dejavnostmi. Obstoječe stanovanjske stavbe so namenjene bivanju.

Območje je po namenski rabi opredeljeno kot stanovanjsko (SSo – SSs, SSn, SSv) - namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim z urbano stanovanjsko pozidavo raznolike tipologije (SSs - eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček, SSn - hiše v nizu, vrstne hiše, SSv - večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.).

Dopustne dejavnosti po OPN so sicer natančneje namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok (slednje le v SSs). Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m^2 – SSs, 30 m^2 – SSn, 100 m^2 – SSv), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa. V stanovanjskih stavbah (le v SSs) se dopušča urejanje turističnih nastanitvenih kapacitet (turističnih sob in apartmajev) pod pogojem, da prevladujoča raba stavbe ostane stanovanjska.

Veljavni OLN, ki je bil sprejet pred uveljavitvijo OPN, pa dovoljuje bivanje (stanovanjske stavbe, varovana stanovanja), trgovske, servisne in poslovne (banka, pošta, trgovina, družabni prostori in lokali za oskrbo širšega območja) dejavnosti ter družabne in rekreativne aktivnosti za stanovalce soseske.

Razporeditev stavb in ureditev zunanjih (prometnih, manipulativnih, zelenih) površin

Na območju urejanja se na najvišje ležečem delu na zahodni strani nahaja le sedem enostanovanjskih stavb od predvidenih 43, medtem ko dvo in trostanovanjske stavbe (varovani objekti – 14 stanovanj) sploh niso bile zgrajene.

Do obstoječih stavb je zgrajeno prometno omrežje, ki je zgrajeno tudi na delu območja, kjer stavb še ni. Ob objektih so urejene parkirne površine za osebna vozila (min. 2 PM). Do obstoječih stavb in po preostalem delu je zgrajeno tudi infrastrukturno omrežje, in sicer vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno ter elektronske komunikacije (TK, CATV). Predvidene zelene, športne (igrišče) in javne površine (trg) po OLN niso bile realizirane. Od urbane opreme so nameščene le svetike javne razsvetljave ter urejen en ekološki otok. Vzdolž vzhodne interne ceste je pri predvidenih varovanih objektih izvedena vzdolžna parkirna površina z vrisanimi 18 PM.



- pogled preko pasu z visoko vegetacijo proti regionalni cesti na nepozidani del območja -

OPN sicer za

a) urejanje parkirnih mest določa:
   11100 Enostanovanjske stavbe 2 PM/stanovanje,
   11210 Dvostanovanjske stavbe 1,5 PM/stanovanje,
   11221 Tri- in večstanovanjske stavbe 1,5 PM/ stanovanje ter dodatno 10% na terenu za obiskovalce,
   11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja) 1 PM/ stanovanje od tega 10% na terenu za obiskovalce.
   Pri večstanovanjskih stavbah je treba čim več PM zagotavljati v kleteh stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah;
   Parkirne ploščadi z več kot 5 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po splošnih PIP tega odloka o zasaditvah in urejanju javnih odprtih površin.
   Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju PM večstanovanjskih stavb zagotavlja na vsako deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.
b) urejanje parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb in stavb, namenjenih javni rabi, določa, da se zagotovi vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi;
c) urejanje odprtih, zelenih in drugih površin določa naslednje:
   - Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m2 zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m2 površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m2 površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m2 površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let), in sicer 4,0 m2 za igralne površine (opremljeno igrišče) in 3,5 m2 za zelene površine.
   - Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 m.
   - Najmanjša priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m2, najmanjša priporočljiva velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov pa 1000 m2. Igrišča za igro otrok morajo biti odmaknjena od prometnic.
   - Če na gradbeni parceli stavbe s šestimi ali več stanovanji ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m2 na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m, tako da bo stanovalcem omogočena njihova trajna uporaba.
   - Normativi iz zgornjih alinej navedenih pod c) se ne uporabljajo, kadar se nova stanovanja pridobivajo na območjih, ki se urejajo z veljavnimi OPPN, med katere sodi tudi veljavni OLN.

Značilnosti stavb

Oblikovanje obstoječih stanovanjskih stavb, kakor tudi stanovanjskih stavbi z izdanim gradbenim dovoljenjem, je skladno z določili veljavnega OLN. Gre za avtorsko arhitekturo z moderno tipologijo. Načrt arhitekture je bil izdelan v arhitekturnem biroju Sadar Vuga arhitekti, d.o.o. Ljubljana. Izvedenih je bilo le šest stanovanjskih stavb tipa A1 do A6 in ena stanovanjska stavba tipa B1. Arhitekturne značilnosti vseh stavb so na podlagi gradbenega dovoljenja naslednje:

- Konstrukcijska zasnova objektov je klasično zidana;
- Horizontalni gabarit: tip A, B in C: 15,88 m x 7 m; tip D: dvojček D1: 2 x 11,30 m x 5,60 m in trojčki D2-5: 3 x 11,50 m x 5,90 m;
- Vertikalni gabariti: tip A, B in C: (klet) + pritličje + 1. nadstropje; tip D1: pritličje; tip D2-5: klet + pritličje;
- Naklon strehe je 10º, kritina pa lahki profilirani jekleni strešniki s posipom.

OLN za gabarite in gradnjo drugih objektov predpisuje naslednje:

15. člen (Horizontalni gabariti)

Horizontalni gabariti predvidenih objektov so razvidni iz kartografskih prilog OLN št. 12. Posamezna stanovanjska enota (A, B, C in D) 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.*

Posamezna poslovna (TT in TTT) enota je sestavljena:

- *sončna terase min. velikosti 24,0 x 48,0 m, max. velikosti 26,00 x 66,00 m,*
- *ob objektu (sončni terasi) so predvidene rampe širine 3,00 m,*
- *na teraso so postavljeni objekti sestavljeni iz po 4 modula dim. 3,60 x 7,20 m, moduli so lahko v zamikih,*
- *maksimalna širina objekta je 14,40 m, maksimalna dolžina objekta pod skupno streho je 66,00 m.*

Dovoljena odstopanja so +-10%.

16. člen (Vertikalni gabariti)

Vertikalni gabariti:

- *podzemna parkirišča s parkirnimi platoji (K – klet, maksimalna višina nivo terena),*
- *stanovanjski objekti (K + P + 1 – maksimalna višina 9,40 m),*
- *poslovni objekti (K + P + 2 – maksimalna višina 12,40 m).*

17. člen (Drugi objekti)

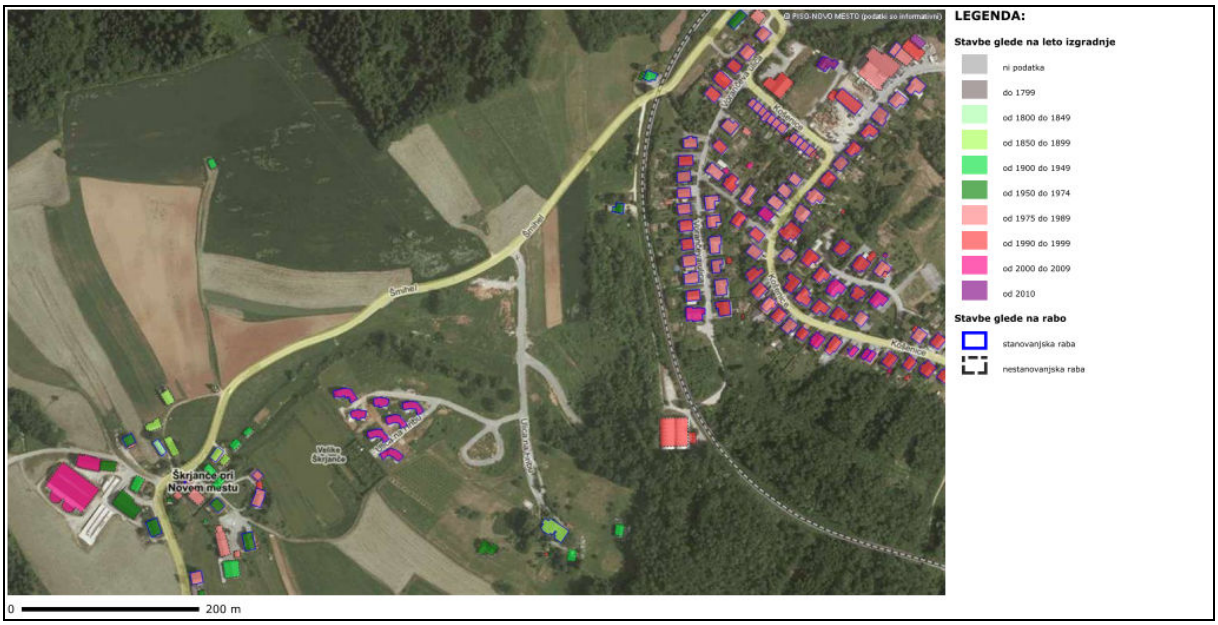
Kioske, nadstreške, gostinske letne vrtove, stojnice, reklamne in druge začasne objekte ter urbano opremo je dopustno postavljati na prostorih, kjer njihova postavitev dopolnjuje poslovne lokale in javni prostor, ne moti pa prometa ali drugih intervencijskih površin ter vzdrževanja komunalnih naprav. Navedeni objekti morajo biti oblikovani enotno za posamezna zaključena območja. Objekti se postavljajo po predhodni preveritvi projektanta in upravitelja naselja.



- tipološko usklajen nadstrešek pred stanovanjsko stavbo -

OPN pa sicer za območje s stanovanjsko rabo SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije predpisuje smiselno upoštevanje naslednje tipologije stavb oziroma zazidave:

- SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček;
- SSn - urbana strnjena stanovanjska pozidava: hiše v nizu, vrstne hiše;
- SSv **-** urbana večstanovanjska pozidava: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.



- stavbe glede na leto izgradnje (Vir: PISO) -

Zazidanost zemljišč

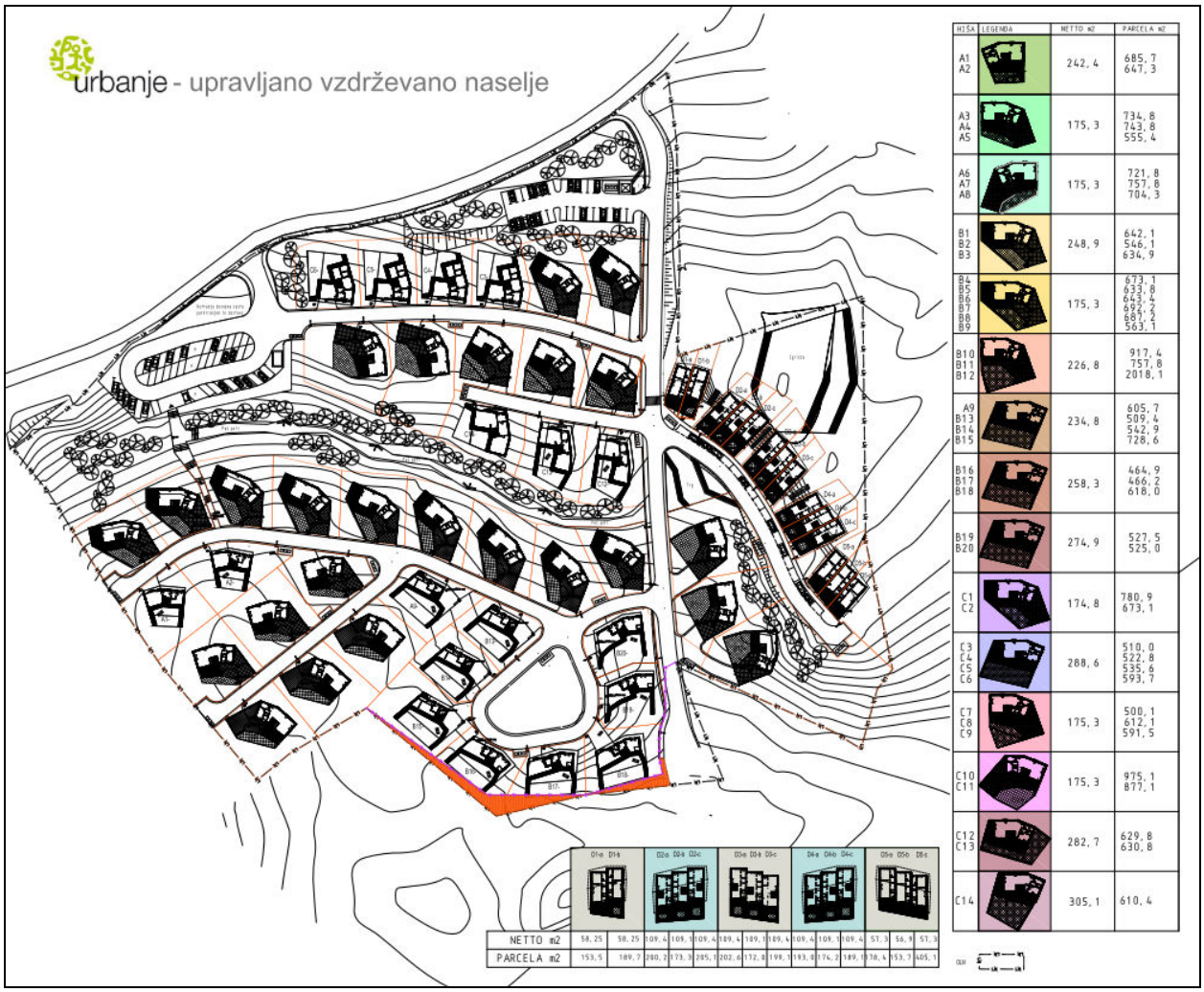
V OLN faktor pozidanosti ni bil definiran, prav tako niso bili definirani konkretni odmiki od parcelnih mej.

Na že pozidanih parcelah stanovanjskih stavb velikosti med 565 – 736 m2 je obstoječa pozidanost do največ 31%.

Velikosti parcel na nezgrajenih lokacijah se na podlagi shematskega prikaza v projektni dokumentaciji PGD gibljejo med 500 in 975 m2 (z izjemo ene hiše, kjer je parcela predvidena v velikosti 2018 m2) pri individualnih hišah ter med 153 in 205 m2 (z izjemo ene lokacije z velikostjo parcele 105 m2) pri varovanih stanovanjih. Omenjena shema predstavlja izhodišče za nadaljnjo parcelacijo predmetnega območja.



- pozidava z novimi stanovanjskimi stavbami -



- Shema parcelacije – priloga v PGD za naselje Urbanje -

V OPN so za stanovanjsko rabo predpisani naslednji faktorji zazidanosti (FZ), pa tudi faktorji izrabe (FI):

- SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava: FZ: do 0,40 in FI: do 0,75;
- SSn - urbana strnjena stanovanjska pozidava: FZ: do 0,50 in FI: do 1,00;
- SSv - urbana večstanovanjska pozidava: FZ: do 0,50 in FI: do 2,00 (FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž , če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost).

Lastništvo

Na območju so le štiri skupine lastnikov, in sicer skupina zasebnih lastnikov, ki ima v lasti okrog 66 arov oz. 13,5 % zemljišč, Mestna občina Novo mesto z okrog 9 ari ter manj kot 2% deležem ter podjetje Ikons, d.o.o. – v stečaju, ki ima zanemarljiv delež z okrog 0,33 ari ter deležem približno 0,07%. Največji in tudi pretežni lastnik na območju bodočega OPPN pa je Deželna banka Slovenije, d.d., ki ima v lasti okrog 413 arov površin in delež 84,5%.

Pojavlja se raznolika oblika in velikost zemljiških parcel. Za parcele cest in poti so značilne linijske oblike, medtem ko sicer prevladujejo parcele nepravilnih oblik.

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija je posebna že sama po sebi, saj leži na Mrvarjevem« hribu nad regionalno cesto in na robu mesta, z nje pa se odpira pogled proti oddaljeni Trški gori na severu ter bližnji soseski Regrške Košenice na vzhodni strani. Na zahodni strani se teren spusti proti naselju Škrjanče pri Novem mestu, kjer pred vasjo ob regionalni cesti stoji kapelica, medtem ko se v daljavi pogled lahko ustavi na pobočju Kočevskega roga.



- pogled na okoliško kmetijsko pokrajino -

Obstoječa pozidava predstavlja sodobno arhitekturno zasnovane stanovanjske stavbe, ki »dominirajo« na vrhu Mrvarjevega hriba. V pasu pod njimi se na pobočju nahaja pas visokih dreves in grmičevja, medtem ko ostala še nezazidana zemljišča predstavljajo travniške površine.

Na južni strani območja se nahaja obstoječa stanovanjska stavba z gospodarskimi poslopji, kjer je pred leti delovala gostilna Na Hribu.



- pogled proti soseski Regrške Košenice -

Prostor je višinsko razgiban na več zazidalnih otokov. Glavni vstop na območje je preko križišča z regionalno cesto, medtem ko je s te ceste v smeri proti naselju Škrjanče pri Novem mestu nakazan še en dostop, ki pa je predviden za napajanje spodnjeležečega platoja.
Danes ta lokacija predstavlja relativno mirno območje oziroma prijetno bivalno okolje.

Motnje in omejitve

Obstoječa in predvidena pozidava

- Stanovanjska pozidava ,za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ni v celoti realizirana. Zgrajenih je le sedem stanovanjskih stavb. V severni in vzhodni del območja se zajeda območje DPN – potrebna je geodetska uskladitev meje med prostorskima aktoma zaradi že izdanih gradbenih dovoljenj, saj območje DPN odreže dele nekaterih predvidenih hiš in pripadajočih zemljišč.
- Lastniki imajo v sklopu gradnje obstoječih stanovanjskih stavb na pripadajočih zemljiščih definirano le možnost gradnje nadstreška, ne pa tudi ostalih pomožnih stavb (vrtne ute, lope, drvarnice ipd.), kakor tudi ne možnosti dozidav in nadzidav. V tem oziru bi bila smiselna dopolnitev vrste gradenj in vrste objektov na predmetnem območju, ob pogoju, da se upošteva obstoječa tipologija oziroma že definirano oblikovanje stavb.



- cesta do stanovanjskih stavb brez označene poti za pešce in kolesarje -

Obstoječa in predvidena infrastruktura

- Infrastruktura je bila po pridobitvi gradbenega dovoljenja delno realizirana. Dograditi je potrebno manjkajoče ceste in ostale infrastrukturne vode ter določiti površine za hojo pešcev in vožnjo kolesarjev ter postajališče mestnega avtobusa.
- Poskrbeti je potrebno tudi za to, da bodo pristojne službe čim prej prevzele v upravljanje zgrajena infrastrukturna omrežja, da ne bo še naprej prihajalo do poškodb na opremi.
- V neposredni bližini poteka 110 kV daljnovod na visokih stebrih, ki predstavlja omejitev za pozidavo.

Relief, zelene površine

- Razgiban relief posledično vpliva na bolj zahtevno oblikovanje tako zunanjih površin kot tudi same zasnove pozidave.
- Na območju se nahaja pas visoke vegetacije, ki bi ga bilo smiselno ohraniti v največji možni meri.
- Soseska nima izoblikovanih javnih zelenih površin, prav tako ni igral ali igrišča in tudi morebitne pešpoti.



- uničene omarice kot posledica nedokončane soseske -



- uničeni drogovi javne razsvetljave -



- razgiban in poraščen relief se spušča proti regionalni cesti -

Neusklajenost meje

Na podlagi veljavnega Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06; oranžno označena meja na spodnji sliki), je bila izdelana projektna dokumentacija PGD št. 615241 za naselje Urbanje v Novem mestu – Načrt arhitekture št. 161-07 (projektant: Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana, julij 2007) in PGD / PZI Komunalna infrastruktura v območju OLN Mrvarjev hrib št. P-4/2007 (projektant: KAB d.o.o., Novo mesto, avgust 2007).



- situacija stanovanjske pozidave z gradbenim dovoljenjem
ter prikazom meje DPN, OLN in OPPN -

Na oba projekta (modro označena situacija pozidave na zgornji sliki) je bilo pridobljeno tudi:

- gradbeno dovoljenje 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);
- gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) znotraj in zunaj OLN Mrvarjev hrib v Novem mestu ter ceste znotraj OLN Mrvarjev hrib.

V letu 2012 je bila sprejeta 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; označena z barvo magente na zgornji sliki), ki je na severni in na vzhodni strani posegla v območje Mrvarjevega hriba z veljavnim občinskim prostorskim aktom in zgoraj navedenima gradbenima dovoljenjema.
Podrobnejši potek meje oziroma območja urejanja obeh prostorskih aktov je razviden tudi iz georefencirane grafike *Prikaz veljavnih izvedbenih prostorskih aktov*, ki je priložena v nadaljevanju v poglavju *3. STROKOVNE PODLAGE*.

Predvsem iz prve slike je razvidno, da meja DPN poteka preko robov nekaterih stanovanjskih stavb ter njihovih pripadajočih zemljišč kljub temu, da je bilo zanje že pridobljeno gradbeno dovoljenje oziroma tangira območje OLN na severni strani in na vzhodni strani.
Po natančnejšem pregledu geodetskih podlag je bilo ugotovljeno, da je meja novejšega DPN na delu, ki tangira območje OLN geodetsko neusklajena (pripravljena na nevpetem katastru – identičnem katastru, kot ga ima MONM za podlago pri OPN*) in da bi bila potrebna uskladitev meje DPN z geodetskim posnetkom, ki je bil pripravljen za pripravo predmetnega OPPN. Okviren premik je prikazan tudi v zgornji grafiki (z zeleno barvo).
** Opomba: Geodetski načrt za DPN naj bi bil menda izdelan na način in v odstopanjih, kot jih je izvajalec opredelil v certifikatu GN (topografska natančnost do 20 cm, kataster v mejah natančnosti do 1 m – po preveritvah na konkretnem območju do 80 cm), kar v nobenem primeru ne bi moglo povzročiti take neusklajenosti meje OLN z mejo DPN. Iz certifikata k GN je razvidno, da je bil geodetski načrt izdelan fotogrametrično z vsemi potrebnimi terenskimi domeritvami in kontrolami. To je sicer dopustna tehnika, ampak v reliefno razgibanem Novem mestu absolutno nenatančna.*

Ker navedeno predvsem za investitorja lahko predstavlja velik časovno - organizacijski in finančni zaplet pri realizaciji investicije bi bilo potrebno omenjeno problematiko razrešiti čim prej, vsekakor pa do faze javne razgrnitve. **Predlagamo, da se neusklajena meja v nadaljevanju razreši skupaj z izdelovalcema obeh geodetskih načrtov (DPN in OPPN) in seveda skupaj s pristojnim Ministrstvom oziroma investitorjem DPN.**

2.3 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ



- regionalna cesta s hodnikom za pešce -

Prometno omrežje (ceste, železnica, kolesarske in peš poti)
Do območja OPPN se dostopa s prečkanjem regionalne železniške proge št. 80 Metlika – Novo mesto (varovalni pas 200 m, merjeno od osi skrajnih tirov), ki poteka vzhodno od območja ter v nadaljevanju po državni regionalni cesti R3, odsek 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto (varovalni pas: 15 m), ki poteka po severnem robu območja v smeri jugozahod - severovzhod. Z nje se v smeri proti jugu odcepi nekategorizirana cesta (Ulica na Hribu; osrednja povezovalna cesta; širine 2 x 2,75 m s pločnikom širine 1,6 m) v območje OLN, ki ima zgrajena interna odcepa (širine 2 x 2,5 m, bankina širine 1 m) na vzhodno stran (Cesta D) in na zahodno stran (Ceste A, B1 in B2) z obračališči na koncu. Interni odcep na zahodni strani je na delu oblikovan v pentljo, v nadaljevanju pri obstoječih stanovanjskih stavbah pa se razcepi še na dve krajši

ulici. Sicer so vse obstoječe ceste na območju dvosmerne, nekategorizirane, predstavljajo pa interno cestno mrežo, ki napaja obstoječe stanovanjske stavbe hkrati pa vodi tudi do ostalih zemljišč, ki so predvidena za gradnjo.



- osrednja povezovalna cesta s hodnikom za pešce -

Vzdolž interne ceste, ki se odcepi proti vzhodu, je urejeno parkiranje za 18 vozil. Število teh parkirnih mest bo potrebno drugače dimenzionirati, z novimi talnimi označbami. Zgrajena so sicer v ustrezni širini (2 m + 0,5 m), dolžina pa je le 5 m. Po normativih je za vzdolžno parkirno mesto potrebna dolžina 6 m.
Enostranski hodnik za pešce v širini 1,6 m je urejen le ob regionalni cesti v dolžini 177 m ter na odseku osrednje povezovalne ceste med križiščem z regionalno cesto in lokacijo nekdanje gostilne (Ulica na Hribu 100) v dolžini 194 m ter na odcepu interne ceste proti vzhodu v dolžini 110 m, medtem ko je interna cesta do obstoječih stanovanjskih stavb na zahodni strani zgrajena brez hodnika za pešce. Na regionalni cesti je že zgrajen odcep za območje OPPN, prav tako pa so na osrednji povezovalni cesti nakazani trije odcepi proti zahodu, dva za interni cesti po PGD in eden za dostop do parkirišča po DPN.



- krožno obračališče na interni cesti -

Kolesarsko omrežje ni urejeno, prav tako tudi niso urejene morebitne peš oziroma sprehajalne poti.
Postavljeno je tudi nekaj prometne signalizacije, in sicer le prometnih znakov.
V bližini se, na omenjenem prehodu regionalne ceste preko železniške proge, nahaja tudi železniška postaja, vendar na njej ni urejeno postajališče za potnike. Prav tako tudi ni ne znotraj območja ne ob regionalni cesti urejenega morebitnega postajališča za avtobus mestnega prometa.

Omrežje energetske infrastrukture (elektrika, razsvetljava, plin)
Preko območja potekajo podzemni srednjenapetostni (SN) vodi napetosti 20 kV, medtem ko so do posameznih objektov razpeljani podzemni nizkonapetostni (NN) elektroenergetski vodi napetosti 0,4 kV. Najbližja transformatorska postaja TP Mrvarjev hrib se nahaja severno v bližini regionalne ceste. V tem delu pa mimo priključka Ulice na Hribu z regionalno cesto poteka tudi nadzemni prenosni daljnovod na stebrih in z napetostjo 110 kV, in sicer v smeri severozahod – jugovzhod.



- trasa nadzemnega daljnovoda 110 kV na stebrih -



- omrežje javne razsvetljave vzdolž stanovanjske ulice -

Varovalni pas kabliranega distribucijskega elektroenergetskega voda nazivne napetosti 10/20 kV znaša 5 m, merjeno od osi skrajnih vodov. Varovalni pas prenosnega elektroenergetskega daljnovoda nazivne napetosti 110 kV pa znaša 15 m, merjeno od osi skrajnih vodov.
Območje je opremljeno s sistemom javne razsvetljave z obcestnimi svetilkami.
Preko območja poteka distribucijsko plinovodno omrežje, in sicer ob obstoječih cestah ter vse do obstoječih stanovanjskih stavb. Zgrajeno je iz polietilenskih cevi visoke gostote (PE 80, PE 100,...) z obratovalnim tlakom 1 bar.

Omrežje elektronskih komunikacij
Omrežje elektronskih komunikacij (kabelska kanalizacija) dveh različnih ponudnikov je razpeljano ob obstoječih cestah ter do obstoječih stanovanjskih stavb, kjer so razdelilne omarice.
Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Vodovodno omrežje
Vodovod Φ100 je razpeljan od regionalne ceste po obstoječih cestah ter do obstoječih stanovanjskih stavb. Sekundarno omrežje je bilo zgrajeno v letu 2008, in sicer iz NL – nodularne litine, medtem ko so bili terciarni hišni priključki zgrajeni v letu 2009 iz PE – polietilen cevi. Urejeno je tudi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti.
Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Kanalizacijsko omrežje
Območje OPPN je opremljeno z ločenim kanalizacijskim sistemom, zgrajenim v letu 2008.
Omrežje odpadnih voda Φ250 je gravitacijsko iz PP – Polipropilen cevi. Razpeljano je po obstoječih cestah ter vse do obstoječih stanovanjskih stavb, dodatno pa tudi tam, kjer je novo cestno omrežje oziroma nova pozidava še predvidena. Odpadne vode se stekajo do črpališča na zahodni strani ob regionalni cesti, v nadaljevanju pa ob regionalni cesti poteka tlačni vod iz PE – polietilen cevi v smeri proti severovzhodu.
Omrežje padavinskih voda Φ250 je razpeljano ob obstoječih cestah, in sicer gravitacijsko iz PP – Polipropilen in PVC – Polivinil klori cevi.
Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- črpališče Košenice ob regionalni cesti -

Odpadki
Komunalno podjetje odvaža odpadke na deponijo v skladu z občinskim odlokom. Na območju se pri obstoječih stanovanjskih stavbah nahaja stojno mesto s kontejnerji za smeti, kjer je

možno ločeno odlaganje odpadkov. Stojno mesto je tlakovano, ni pa posebej urejeno (npr. z ograjo, nadstreškom). Locirano je direktno v križišču in moti preglednost, zato bi bila smiselna prestavitev na prometno bolj varno lokacijo.



- ekološki otok ob robu ceste -

2.4 VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA

Varstvo kulturne dediščine
Z vidika varovanja kulturne dediščine na ožjem območju OPPN ni opredeljenih varstvenih režimov. Severno od območja OPPN pa se na nasprotni strani regionalne ceste nahaja arheološko najdišče Novo mesto – Arheološko območje Regrške košenice, EVID. ŠT. 9479), medtem ko kapelica ob regionalni cesti pred naseljem Škrjanče ni registrirana kot objekt kulturne dediščine.



- kapelica pred naseljem Škrjanče v ozadju stanovanjske stavbe -

Ohranjanje narave
Na območju OPPN ni prisotnih območij ali objektov, ki bi bila varovana z vidika ohranjanja narave.

Južno od območja se nahajata le:
- naravna vrednota – točke: Hrast pri Novem mestu - dob (evid. št. 809; drevesna, državni pomen; Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10 in 23/15));
- zavarovano območje – točke: Hrast na Hribu (naravni spomenik, lokalni pomen)*

* *Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 37/99)*

Varstvo voda
Območje OPPN sodi v hidrografsko območje Krka (ID 18, povodje 1). Ni poplavno in tudi ne plazljivo.
Pretežni del predmetnega območja pa je opredeljen kot erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Varstvo gozdov
Na območju OPPN ni varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Značilna so le posamezna drevesa, skupine dreves in grmičevje ter manjša gozdna površina, ki prehaja v večjo gozdno površino na jugovzhodu.

Varstvo tal
Ker gre za območje na robu mesta in, ker območje še ni bilo v celoti pozidano, je le del površin z obstoječimi objekti in cestami opredeljen kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000), preostali del pa večinoma kot Trajni travnik (1300), medtem ko manjši deli po dejanski rabi sodijo še pod Drevesa in grmičevje (1500), Gozd (2000), Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410), Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600) in pod Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222).

2.5 VAROVANJE PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju prevladuje bel in siv plastnat apnenec z redkimi plastmi dolomita in oolitni apnenec (zg. kimmeridge, portland). Le majhen delček južnega dela območja je geološko sestavljen iz rjave ilovnate preperine in jerine (PL, Q - splošno, samo v stolpcu).
Na območju je pričakovati potrese do VII. stopnje po MCS lestvici oziroma projektni pospešek tal 0,175.

V nadaljevanju so priloženi izseki iz spletnega naslova *http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO* (v nadaljnjem besedilu: PISO), ki prikazujejo stanje prostora na območju v merilu 1: 5000, in sicer za naslednje vsebine:

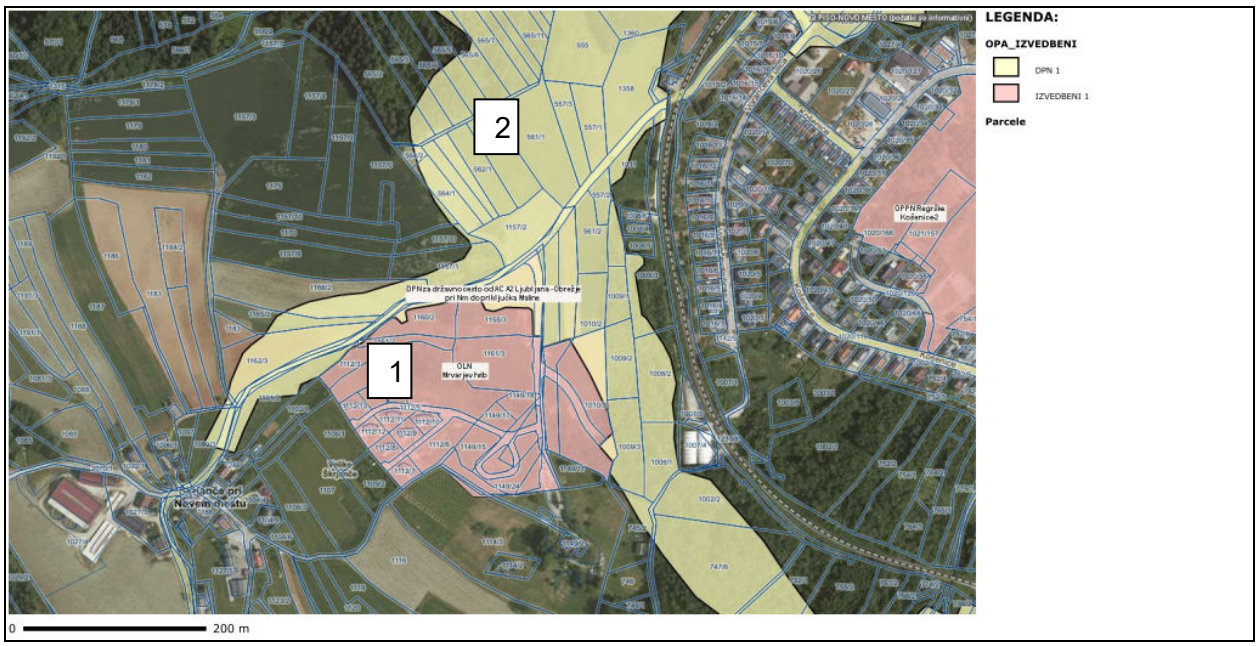
a) dkn,
b) lastništvo parcel pravnih oseb,
c) stavbe po določenih kriterijih,
d) poslovni subjekti,
e) promet,
f) gospodarska javna infrastruktura – energetika,
g) gospodarska javna infrastruktura – komunala (kanalizacija),
h) gospodarska javna infrastruktura – komunala (vodovod),
i) gospodarska javna infrastruktura – elektronske komunikacije,
j) kmetijska zemljišča (raba),
k) varstvo narave,
l) gozdovi s posebnim režimom,
m) hidrografija (vode),
n) kulturna dediščina,
o) urbana oprema,
p) geologija.

3. STROKOVNE PODLAGE

Strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi osnutka OPPN so:

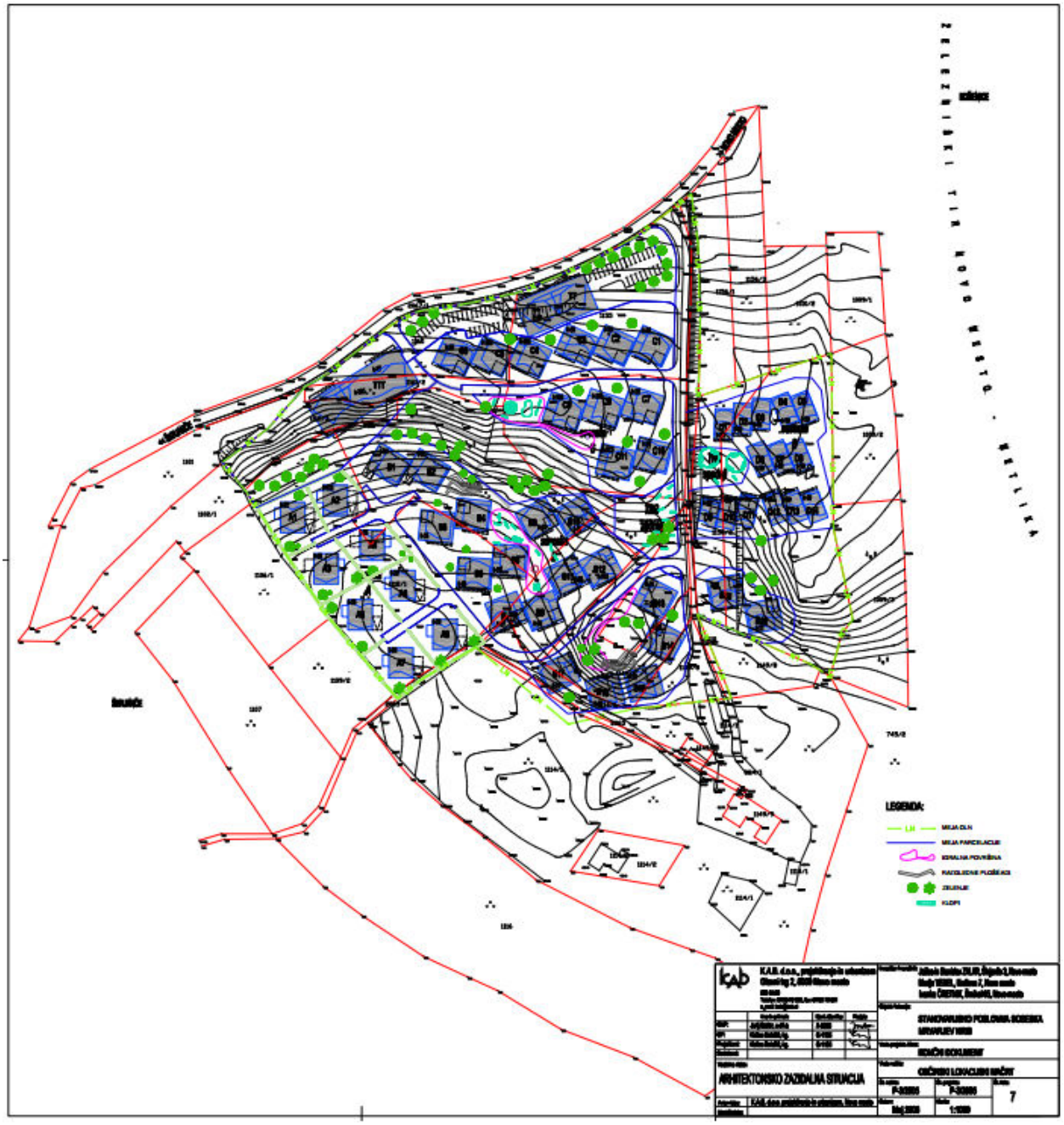
- Strokovne podlage Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) (št. P-2017/07, izdelal: GPI, d.o.o., julij 2017, dopolnitev oktober 2017)
- Zabeležka usklajevalnega sestanka št. 350-45/2016 z dne 7.9.2017 med birojem Sadar Vuga d.o.o., MONM in izdelovalcem OPPN
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06)
- Projektna dokumentacija PGD št. 615241 za naselje Urbanje v Novem mestu – Načrt arhitekture št. 161-07 (projektant: Sadar Vuga arhitekti d.o.o., Ljubljana, julij 2007)
- Gradbeno dovoljenje 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)
- Projektna dokumentacija PGD / PZI Komunalna infrastruktura v območju OLN Mrvarjev hrib št. P-4/2007 (projektant: KAB d.o.o., Novo mesto, avgust 2007)
- Gradbeno dovoljenje št. 351-732/2007-16 z dne 1.10.2007 za gradnjo komunalne infrastrukture (vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno, telekomunikacijsko in CATV omrežje) znotraj in zunaj OLN Mrvarjev hrib v Novem mestu ter ceste znotraj OLN Mrvarjev hrib
- 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)
- Projektna naloga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) št. 350-45/2016 (603) z dne 6.12.2016
- Geodetski načrt (izdelal: Geodet, d.o.o., Novo mesto, M 1: 500, datum: 3.4.2017)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (OPPN Mrvarjev hrib) (Dolenjski uradni list RS, št. 7/17)
- Celostna prometna strategija Mestne občine Novo mesto (v izdelavi; izdelovalec: ACER d.o.o.)
- Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030 (izdelala: MONM, oktober 2015; http://www.novomesto.si/media/objave/priponke/2016/10/TUS.pdf)
- podatki o obstoječih in predvidenih infrastrukturnih vodih in napravah
- topografski in orto-foto načrt ter drugi podatki iz uradnih evidenc
- elaborati zasnov dozidav na lokacijah Kristan / Bregač, Muhvič in Bobnar – potrjene s strani biroja Sadar Vuga d.o.o. (maj 2018)
- druge pobude lastnikov zemljišč in obstoječih stanovanjskih stavb glede možnosti dozidav in nadzidav ter postavitve nezahtevnih in enostavnih pomožnih objektov ter umestitve proge mestnega avtobusa
- terenski ogled z dne 21.3.2017
- *http://www.geoprostor.net/piso/* (v nadaljnjem besedilu: PISO)
- *http://www.geopedia.si/*
- *http://gis.arso.gov.si/atlasokolja*
- *http://www.novomesto.si/si/*
- *http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/*

V nadaljevanju so prikazani izseki iz veljavnih prostorskih aktov, Zabeležke usklajevalnega sestanka med birojem Sadar Vuga d.o.o., MONM in izdelovalcem OPPN ter elaborata Strokovnih podlag Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b):



- prikaz veljavnih izvedbenih prostorskih aktov (Vir: PISO) –

Območje SP se nahaja na lokaciji, kjer z izvedbenim prostorskim aktom že velja **1** Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06; v nadaljnjem besedilu: OLN).
Celoten OLN obsega 5,38 ha, od tega skupne in javne površine skupaj 2,81 ha. Soseska Mrvarjev hrib je zaokrožen nukleus, razvit na topografiji območja in z zelenim predahom ločena od novejših pozidav soseske Regrške Košenice in naselja Škrjanče pri Novem mestu. Z regionalno cesto je povezana tako s centrom Novega mesta kot tudi z bodočo južno obvoznico. Nastala je na pobudo lastnikov zemljišča, ki so se odločili, da bodo nepozidana, delno kmetijska zemljišča v soseščini, kjer prebivajo, namenili pozidavi stanovanjskih hiš, varovanih stanovanj in trgovsko-servisnemu in poslovnem objektu (banka, pošta, trgovina, družabni prostori, lokali), ki bodo služili tudi okoliškim naseljem. V soseski je bilo tako predvidenih 38 enodružinskih stanovanjskih hiš in 14 objektov z varovanimi stanovanji, ki skupaj s pripadajočo zunanjo ureditvijo oblikujejo štiri enote znotraj soseske. Ob regionalni cesti sta bil locirana še dva objekta s poslovnimi, trgovskimi in servisnimi dejavnostmi. V večjem objektu na severozahodni strani je predvidena tudi možnost ureditve prostorov za rekreativne in družabne aktivnosti stanovalcev soseske. Od tu je predvidena tudi ureditev poti, ki vodi po zelenem jeziku severnega pobočja preko osrednjega odprtega javnega prostora naselja – trga do enote z varovanimi stanovanji.
V sklopu OLN sta bila izdelana tudi elaborata Programska zasnova Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 99/04) ter Urbanistično-arhitekturne idejne zasnove stanovanjsko-poslovne soseske Mrvarjev hrib (Sadar Vuga arhitekti, d.o.o., oktober 2003, dopolnitev februar 2005).

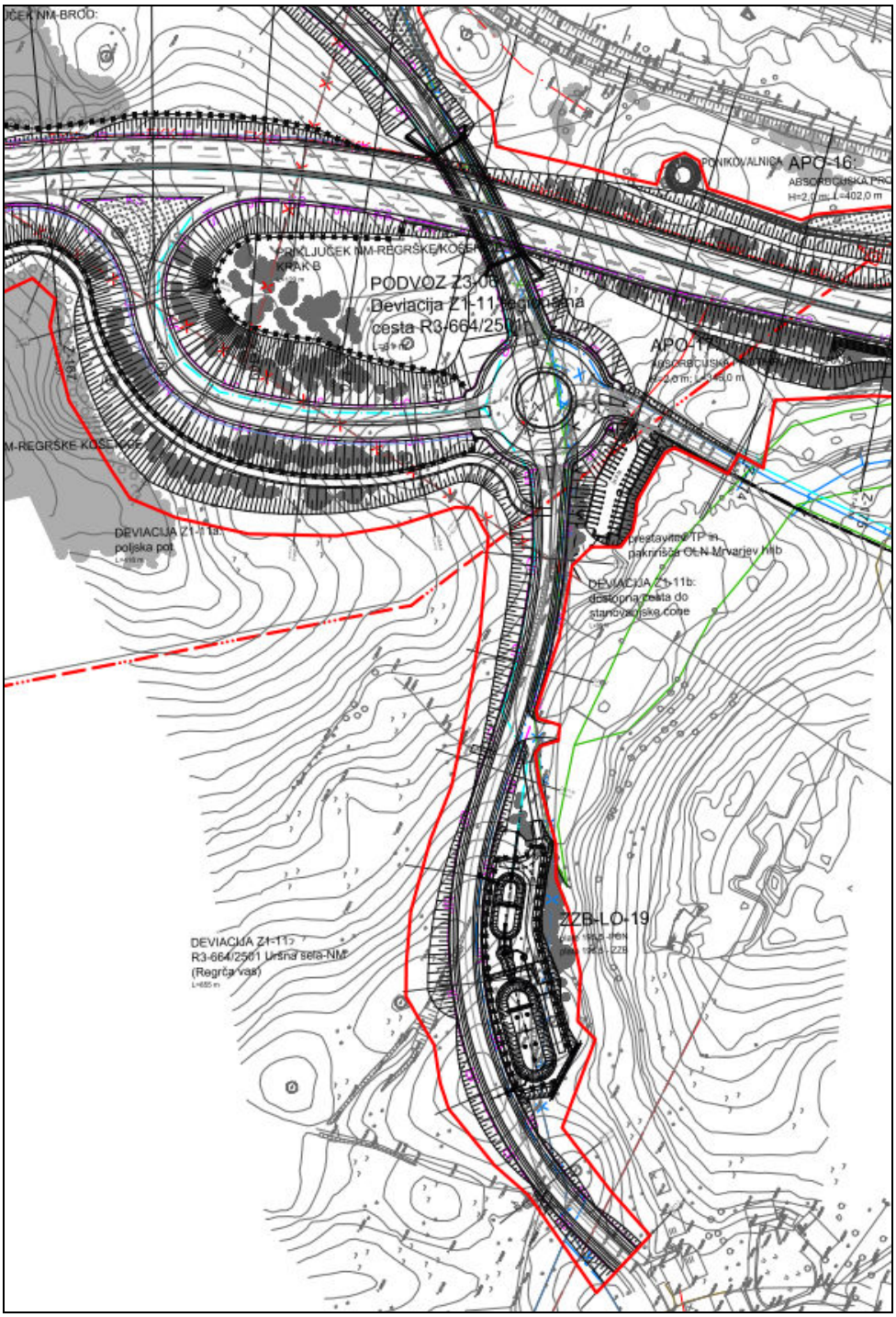


- Izsek iz OLN – Arhitektonsko zazidalna situacija
(Vir: http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/) -

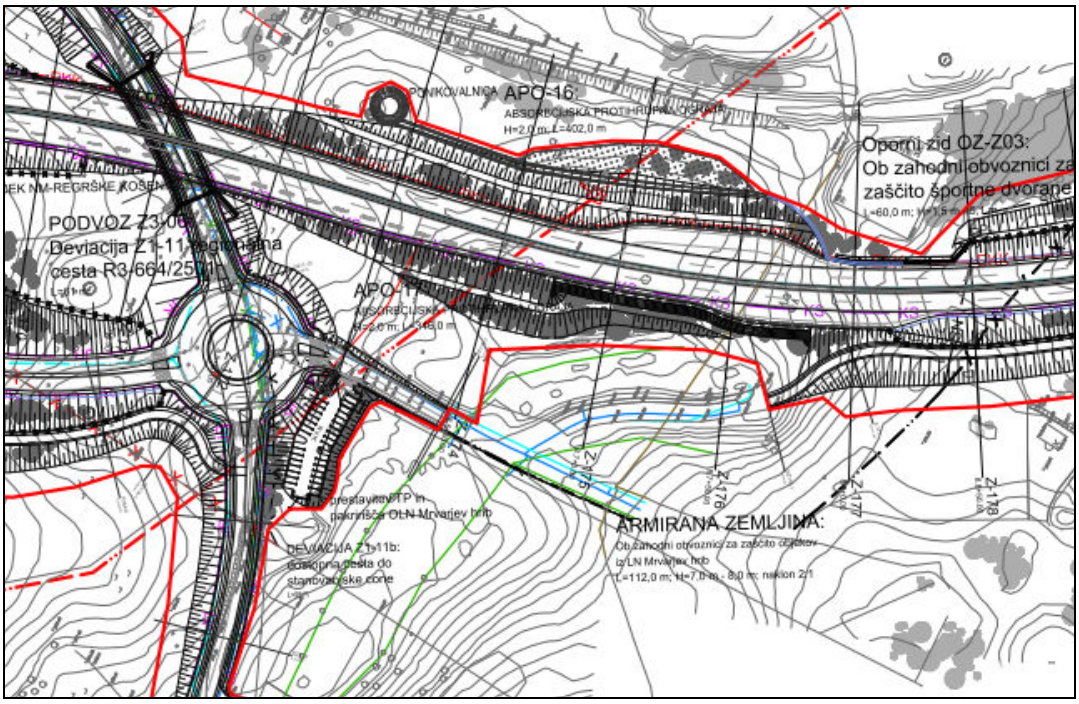
Po severni in vzhodni strani poteka novejši prostorski akt, ki predstavlja infrastrukturni koridor, kjer velja **2** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana - Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN). S tem državnim prostorskim načrtom se načrtujejo ureditve, ki so povezane z novogradnjo državne ceste od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline, ki jo sestavljajo:

- hitra cesta od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (v nadaljnjem besedilu: hitra cesta), ki se načrtuje kot 3. razvojna os za povezavo med avtocesto Ljubljana-Obrežje in Belo krajino,

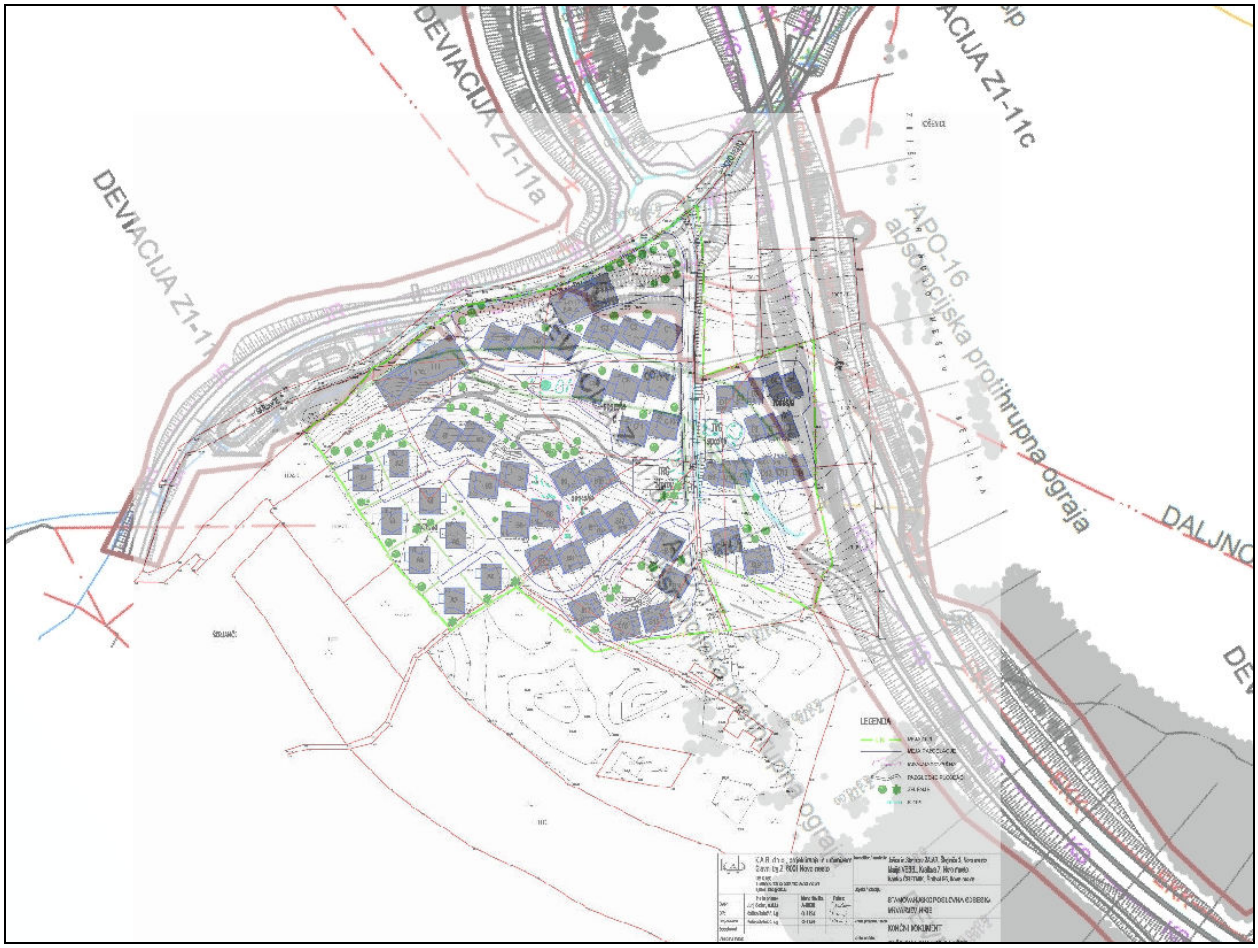
- povezovalna zahodna obvozna cesta Novega mesta (v nadaljnjem besedilu: zahodna obvoznica), ki se načrtuje kot obvoznica, s katero se povežejo državne ceste in s tem zagotovi prometna razbremenitev središča Novega mesta,
- povezovalna cesta Šentjoška cesta (v nadaljnjem besedilu: Šentjoška cesta),
- povezovalna cesta Maline-Jugorje,
- zasutja z izkopanim zemeljskim materialom in
- ureditve, ki so povezane s prestavitvijo ali zaščito objektov, omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture.



- Izsek iz DPN – Ureditvena situacija, list 3.20
(Vir: http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/) -



- Izsek iz DPN – Ureditvena situacija, list 3.21
(Vir: http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/) -



- prikaz veljavnih izvedbenih prostorskih aktov (Vir: MONM) -

V neposredni bližini Mrvarjevega hriba se v sklopu DPN načrtuje priključek na predvideno novo hitro cesto, ki poteka vzhodno od območja veljavnega OLN. Priključek je predviden na severovzhodni strani in se priključuje v območje sedanjega vzhodnega križišča na regionalni cesti za območje OLN, in sicer kot severni krak predvidenega štirikrakega krožnega križišča. Ostale povezave se ohranjajo, vendar pa nekoliko preoblikujejo, in sicer se priključek proti severovzhodu v smeri Šmihela preoblikuje v cesto s podvozom pod obstoječo železniško progo, cesta proti zahodu v smeri Škrjanč se deviira, ob južni strani pa zgradi dva zadrževalna bazena, medtem ko se priključek za območje OLN ohrani oziroma oblikuje kot južni krak krožnega križišča s katerega se dostopa tudi na predvideno parkirišče. Ohranja se tudi zahodni priključek z regionalne ceste za območje OLN na zahodni strani, s katerega je predviden dostop tudi do območja z zadrževalnima bazenoma. Zaradi novega prostorskega akta oziroma navedenih ureditev je območje OLN zmanjšano v pasu ob regionalni cesti na severni strani in tudi na vzhodni strani zaradi urejanja večje obcestne brežine hitre ceste ter zaradi priključka vzporedne ceste na cesto v območju OLN.

Zabeležka usklajevalnega sestanka med birojem Sadar Vuga d.o.o., MONM in izdelovalcem OPPN

Zaključki:

1. Koncept naselja OLN Mrvarjev hrib je bil, da se načrtuje soseska, v kateri bodo lastniki stanovanjski objektov lastniki le-teh, zemljišče okrog objektov s skupnimi površinami pa bo v lasti vseh lastnikov v soseski. Načrtovana parcelacija, ki je bila predstavljena g. Sadarju, t.j. oblikovanje novih gradbenih parcel, po izjavi g. Sadarja ni sporna, saj se še vedno ohranja osnovni koncept naselja.
2. Po veljavnem OLN Mrvarjev hrib je dopustna postavitev kioskov, nadstreškov, gostinskih letnih vrtov, stojnic, reklamnih in drugih začasnih objektov ter urbane opreme, katere je dopustno postavljati na prostorih, kjer njihova postavitev dopolnjuje poslovne lokale in javni prostor (17. člen OLN). Po izjavi g. Sadarja bi z načrtovanjem gradenj drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen nadstreškov pri enostanovanjskih hišah, ki so dopustni po veljavni uredbi, rušili osnovni koncept naselja, kar je pa po njegovem prepričanju nedopustno. Ravno tako je nedopustno, da bi se z OPPN-jem dopuščalo nadzidave in dozidave osnovnih objektov, razen povečav do +-10%, kar je dovoljeno že po veljavnem OLN-ju. O stališču projektanta (gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ter nadzidava in dozidava stanovanjskih objektov) so bili seznanjeni tudi nekateri lastniki obstoječih stanovanjskih objektov, saj so se le-ti zglasili pri projektantih.

Strokovne podlage Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b)

Območje je bilo zasnovano v štirih variantah. Novi prikazi se nanašajo le na del površin znotraj celotnega območja, kjer je predvidena izdelava OPPN. Razlog je v že izdanem gradbenem dovoljenju za stanovanjske stavbe, ki se jim zariše pripadajoče gradbene parcele, medtem ko so nove rešitve prikazane na preostalih prostih površinah oziroma na površinah, ki jih je še možno preoblikovati. Odstopanja od tega so nastala le na nekaterih mestih, in sicer zaradi oblikovanja končnega števila ekoloških otokov, oblikovanja dodatnih vzdolžnih parkirnih mest ter zaradi lociranja športnih igrišč.
Izdelana je bila še varianta V5, in sicer kot sintezna varianta, ki služi tudi kot izhodišče za pripravo osnutka OPPN.

V nadaljevanju je prikazan opis vseh variant:

Varianta V1

Predvidena je ureditev večje osrednje, zelene in hortikulturno urejene površine (pri tem se ohrani čim več kakovostnih obstoječih dreves) kot javne površine s pešpotjo, urbano opremo in ambientalno razsvetljavo. Na vzhodni strani se preko osrednje povezovalne ceste poveže s predvidenim manjšim tlakovanim trgom, ki je delno zazelenjen, opremljen s klopmi in predstavlja info točko soseske. Pešpot se na zahodni strani naveže na pešpot s stopniščem, ki ima povezavo tako proti jugu do interne dovozne ceste pri že zgrajenih hišah ter proti severu do lokacije večstanovanjske stavbe. Med osrednjo potjo in večstanovanjsko stavbo se uredi površina z otroškimi igrali, zahodno od nje pa še polovično košarkaško igrišče z zelenimi površinami. Na nižjeležečem terenu severno od igrišča pa je predvidena ureditev terasastih vrtov za prebivalce večstanovanjske stavbe.

Pred večstanovanjsko stavbo se uredi nekaj zunanjih parkirnih mest ter dovozna klančina do kletne garaže, preostala okolica pa se zazeleni. Dovoz do večstanovanjske stavbe se zagotavlja preko zahodnega priključka z regionalno cesto.

V južnem delu se ob interni krožni cesti uredi manjši park s potmi, klopmi in hortikulturno zasaditvijo.

Ob interni cesti na vzhodni strani pa se lahko uredijo še dodatna parkirna mesta (15 PM) za bivalne enote D na vzhodni strani.



- varianta V1 -

Varianta V2

Preko osrednjega dela območja je predvidena ureditev pešpoti, preostala površina se razparcelira tako, da se povečajo površine vrtov ob bodočih stanovanjskih stavbah. Ohrani se tudi pešpot s stopniščem, ki vodi do višjeležeče interne ulice z že zgrajenimi stavbami. Ob predvideni večstanovanjski stavbi se uredijo zunanje parkirne površine z uvozno klančino za kletni garažni del. Površine med pešpotjo in večstanovanjsko stavbo se v pasu pod stanovanjskimi stavbami namenijo ureditvi površin z igrali, na zahodni strani večstanovanjske stavbe pa se terasasto oblikuje preostanek zemljišča, predvidi pa hortikulturna zasaditev, vrtovi stanovalcev ali druge manjše prostočasne površine.

Igrišče v soseski se uredi v trikotniku med osrednjo povezovalno cesto in interno dovozno cesto na vzhodni strani. Uredi se igrišče za odbojko. Ureditev igrišča sega tudi na lokacijo hiše B10, ki se v tem primeru ne zgradi.

Ob zahodni interni cesti se uredi dodaten pas vzdolžnih parkirnih mest (15 PM), površina ob interni krožni cesti pa se nameni ureditvi dodatnih igral, poti in zazelenitvi.



- varianta V2 -

Varianta V3

Osrednji del območja se razparcelira tako, da se povečajo površine vrtov ob bodočih stanovanjskih stavbah. Ob predvideni večstanovanjski stavbi se uredijo zunanje parkirne površine z uvozno klančino za kletni garažni del. Za stavbo se zelene površine namenijo ureditvi površin z igrali, na zahodni strani pa se terasasto uredi preostanek zemljišča, kjer se lahko uredi hortikulturna zasaditev, vrtovi oziroma druge prostočasne površine.

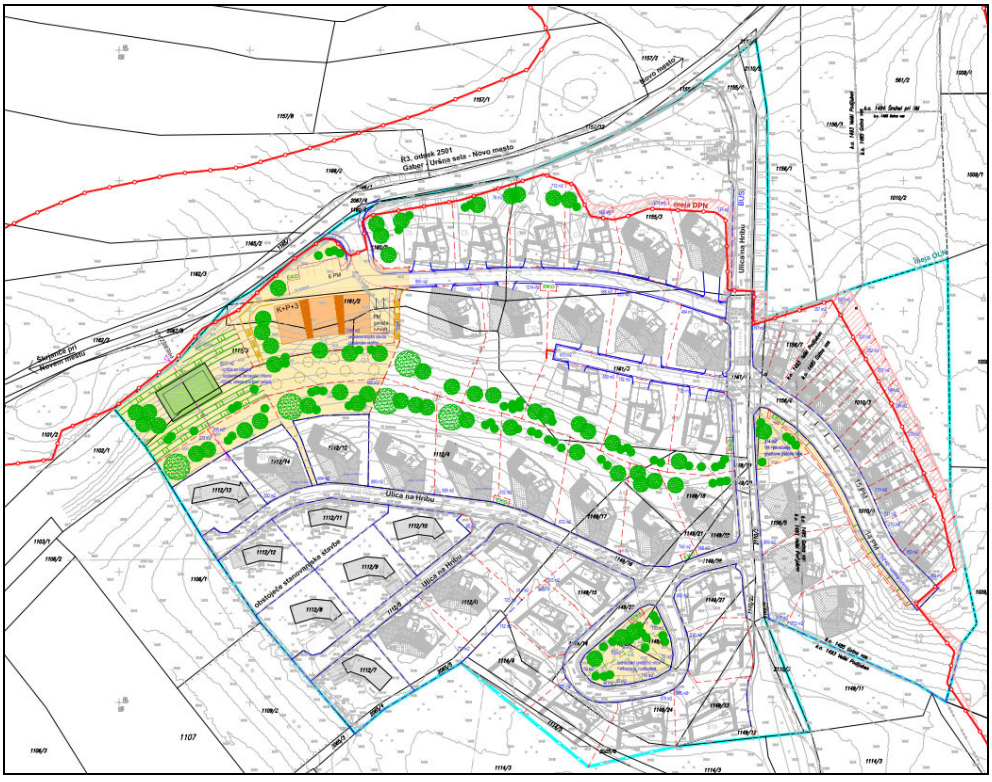
Igrišče v soseski se uredi na vzhodni strani tako, da se zmanjša površina za gradnjo hiš tipa D, in sicer za 5 enot (1 dvojček in 1 trojček). Predvidi se ureditev košarkaškega igrišča, postavitev nekaj igral ter zazelenitev.

Površina v trikotniku med osrednjo povezovalno cesto in interno dovozno cesto na vzhodni strani se doda h gradbeni parceli stanovanjske hiše B10, ki se ji s tem poveča površina vrta.

Ob zahodni interni cesti se uredi dodaten krajši pas vzdolžnih parkirnih mest (4 PM), površina ob interni krožni cesti pa se razparcelira na več parcel, ki si jih lahko lastniki posameznih okoliških hiš hortikulturno uredijo v smislu individualnih zasebnih vrtov.



- varianta V3 -



- varianta V4 -

Varianta V4

Osrednji del območja se razparcelira tako, da se povečajo površine vrtov ob bodočih stanovanjskih stavbah. Ob predvideni večstanovanjski stavbi se uredijo zunanje parkirne površine z uvozno klančino za kletni garažni del. Za stavbo se zelene površine namenijo ureditvi površin z igrali, na zahodni strani pa se preostanek zemljišča nameni ureditvi igrišča za odbojko, višjeležeče brežine pa se terasasto oblikujejo kot travnate tribune.

Površina v trikotniku med osrednjo cesto in interno dovozno cesto na vzhodni strani se doda k parceli stanovanjske hiše B10, ki se ji s tem poveča površina vrta.

Ob zahodni interni cesti se uredi dodaten pas vzdolžnih parkirnih mest (15 PM), površina ob interni krožni cesti pa se razparcelira na več parcel, ki si jih lahko lastniki posameznih okoliških hiš hortikulturno uredijo v smislu individualnih zasebnih vrtov.

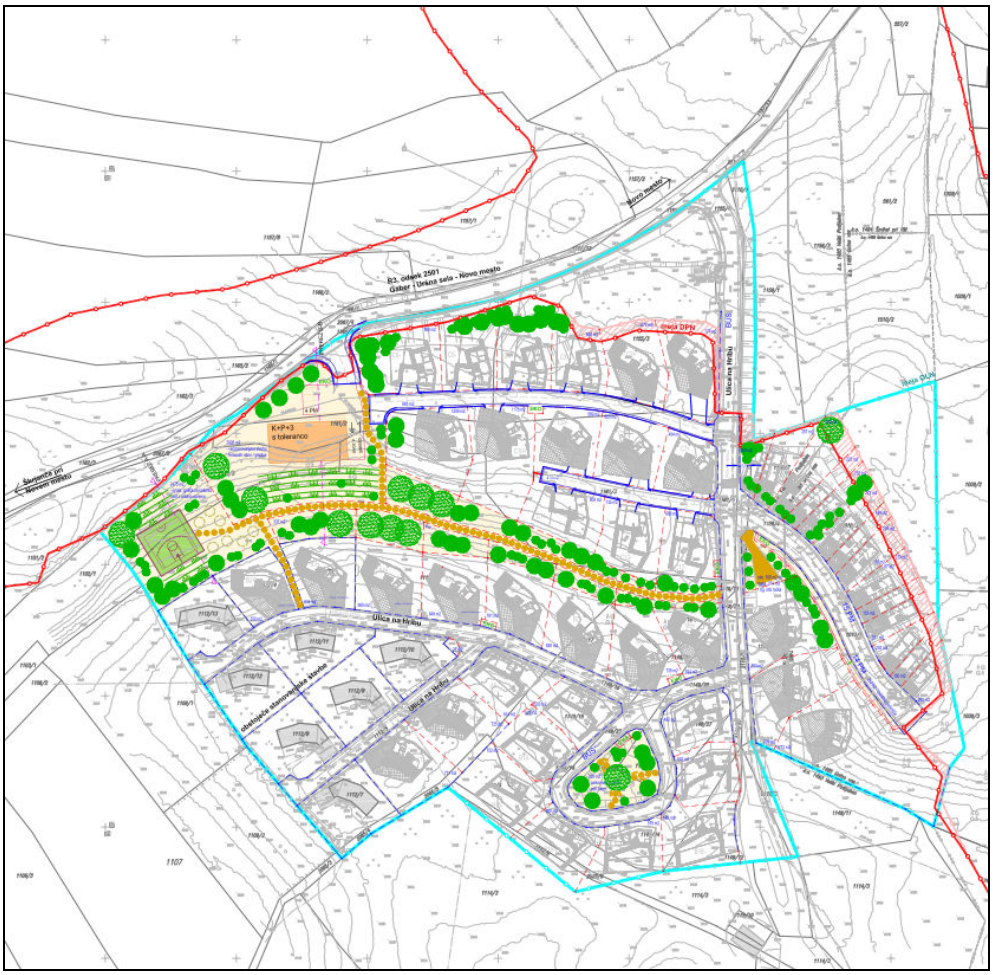
Varianta V5 – sintezna situacija

Preko osrednjega dela območja je v smeri vzhod – zahod predvidena ureditev poti (lahko ima funkcijo večnamenske poti za uporabo pešcev in kolesarjev), preostala površina severno in južno od nje pa se razparcelira tako, da se povečajo površine vrtov ob bodočih stanovanjskih stavbah. Ta razširjena površina bo tudi v bodoče predstavljala le območje zelenih površin. S poti se odcepi nova pot proti jugu, ki vodi do višjeležeče interne ulice z nekaterimi že zgrajenimi stavbami ter proti severu, vzhodno od predvidene večstanovanjske stavbe z navezavo na hodnik za pešce ob zahodnem priključku z regionalno cesto. Pot se opremi z (ambientalno) razsvetljavo, klopmi in koši za smeti, višinske razlike pa se lahko premoščajo s klančinami in stopnicami, na katere se zaradi varnosti lahko namesti ograja. Razvejanost poti v vse smeri omogoča uporabnikom dostop do javnih zelenih površin, kjer je predvidena ureditev polovičnega košarkaškega igrišča ter površin z igrali. Zaradi strmega terena v tem delu se le ta lahko uredi v obliki teras, delno (pri igrišču) tudi v obliki zazelenjenih tribun, preostale površine pa se zazelenijo. Igrišče se zaradi varnosti pri uporabi ogradi, prav tako pa se lahko zaradi varnosti oz. vzdrževanja čistoče ogradi območje igral.

Severno od osrednje poti oziroma na meji s prej omenjenimi javnimi zelenimi površinami, je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe. Višina stavbe se prilagaja stanovanjskim stavbam, ki so predvidena na višjeležečem terenu nad njo in sicer tako, da se z maksimalnim gabaritom ne preseže kote pritličij stavb, ki so zasnovane (na podlagi projektne dokumentacije z gradbenim dovoljenjem) v prvi liniji tik nad njo. S severne strani se preko zahodnega priključka omogoči dostop z regionalne ceste. Parkirna mesta (tudi za kolesarje) se uredijo v sklopu same stavbe, v kletnih ali pritličnih prostorih, delno pa tudi kot zunanje parkirne površine. Okolica večstanovanjske stavbe se zazeleni, južno od stavbe pa se v sklopu gradbene parcele lahko uredijo tudi vrtovi za prostočasne dejavnosti stanovalcev. V primeru organizacije parkiranja v kletni etaži, se ob objektu z vzhodne strani zagotovi možnost gradnje dovozne klančine, ki se jo po potrebi tudi nadkrije.

Ostale ureditve zajemajo še organizacijo manjšega trga, ki se izvede v kombinaciji zasaditve in tlakovanja ter opremi z urbano opremo (klopi, razsvetljava, oglasni pano) in predstavlja »info točko« soseske ter ureditev manjšega (javnega ali zasebnega) parka s potmi, klopmi in hortikulturno zasaditvijo, ki se uredi ob interni krožni cesti oz. v cestni »pentlji«. V primeru zasebne rabe se poleg omenjenih ureditev lahko doda do največ po eno dodatno parkirno mesto za hiše nanizane okrog nje. V območju cestne »pentlje« oziroma ob njej se lahko uredi tudi postajališče za šolski avtobus.

Dodatne ureditve se nanašajo še na gradnjo novih vzdolžnih parkirnih mest (14 PM), in sicer ob interni cesti na vzhodni strani za parkiranje pri predvidenih (na podlagi projektne dokumentacije z gradbenim dovoljenjem) stanovanjskih stavbah – dvojček in trojček.



- varianta V5 – sintezna situacija -

4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-337/2017/6 z dne 13.12.2017, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti CPVO.

Odločba je priložena v nadaljevanju.

5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.1 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

Pogoji tehnične narave:

1. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).
2. Vse odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca.
3. Če javnega kanalizacijskega omrežja ni, je možno odpadne komunalne vode speljati v malo čistilno napravo ali neprepustno greznico na praznjenje.
4. Del območja predmetne gradnje se nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Gradnja mora biti načrtovana v skladu z 87. členom Zakona o vodah, 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 oziroma plazljivih zemljiščih tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.
5. Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).
6. Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti zgrajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.
7. Za vso škodo, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.
8. V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
9. 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.
10. Predvideti je potrebne ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

Pogoji pravne narave:

1. Vloga za pridobitev vodnega soglasja mora vsebovati vsebine iz Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09).
2. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvideno gradnjo mora biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, ki veljajo na obravnavanem območju zemljiških parcel, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

Smernice št. 35020-211/2017-2 z dne 20.12.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

Skladno z določili 56. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 109/12) in 11. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu prikazane in opisane rešitve in ukrepi za izvajanje dejavnosti obrambe ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami na ogroženih območjih ter ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:
- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma za katere objekte je potrebna gradnja zaklonišč (64. in 68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 - UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15)). Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:
- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnost ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - UPB, 9/11, 83/12) in pri tem upoštevati tudi določila:
  - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13) - zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
  - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 83/05) - zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;

- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13) - zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti (Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti, Uradni list RS, št. 12/13, 49/13).

Smernice št. 350-232/2017-2-DGZR z dne 15.11.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

Ministrstvo nima smernic s področja obrambe.

Smernice št. 350-128/2017-3 z dne 14.11.2017
Obrazložitev: Upoštevano v OPPN.

4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati priložena strokovna izhodišča, ki jih je pod št. 37167-2858/2017/4 /1512) z dne 17.11.2017 pripravil upravljavec državnih cest Direkcija RS za infrastrukturo.
Morebitne dodatne informacije in pojasnila so na voljo pri pripravljavcu strokovnih izhodišč.

Smernice št. 350-170/2017/4-00721215 z dne 6.12.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

5. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest - območje Novo mesto, Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto (v vednost)

1. Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu državne regionalne ceste III.reda, št. R3-664, na odseku 2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto, od km 19,445 do km 19,700 na desni strani v smeri stacionaže državne ceste (absolutne stacionaže).
2. Območje OPPN posega na območje Državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12) – v nadaljevanju: DPN. V fazi izdelave OPPN si je potrebno pridobiti izjavo izdelovalca DPN o usklajenosti OPPN z DPN.
3. V varovalnih pasovih državnih cest, ki jih določa zakonodaja s področja cest, je raba prostora omejena ob upoštevanju:
   - posegi v varovalni pas državne ceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi razvoja prometa ter njenega videza;
   - v varovalnem pasu državne ceste je dopustno načrtovati takšne dejavnosti in izvajati takšne posege, ki ne bodo negativno vplivali na cesto in onemogočali njeno širitev zaradi razvoja prometa. V varovalnem pasu niso sprejemljive dejavnosti za katere bi bile emisije, ki so posledica prometa na državni cesti, moteče (obremenitve s hrupom, plini, prašnimi delci).

4. Pri izdelavi OPPN se upošteva naslednje:
   - Vse predvidene rešitve morajo upoštevati DPN. V območje DPN se z OPPN ne sme posegati. V strokovnih podlagah prostorskega akta in v vseh nadaljnjih fazah načrtovanja prostorskih ureditev mora biti jasno razvidna meja DPN in OPPN;
   - Pri načrtovanju cestnega omrežja in prometnega režima se upošteva vso veljavno zakonodajo ter tehnične predpise s področja cestogradenj in varnosti v cestnem prometu;
   - Prometno ureditev območja OPPN se v sklopu priprave prostorskega akta obdela na nivoju idejne zasnove upoštevajoč DPN, Pravilnik o projektiranju cest, Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste in druge predpise s področja cestogradnje in varnosti v cestnem prometu;
   - Dostop do območja OPPN z državne ceste se izvede prek cestnih priključkov v km 19,533 desno in v km 19,690 desno (obstoječa cestna priključka) in v skladu z DPN. Novih cestnih priključkov na državno cesto se ne dovoli;
   - Obravnavati peš in kolesarski promet;
   - Opredeliti se do potrebe po cestni in javni razsvetljavi. Osvetljenost mora biti predvidena v skladu z zakonodajo s področja osvetljenosti državnih cest, upoštevajoč Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10) in privzete evropske standarde;
   - Vse ureditve morajo biti v varovalnem pasu državne ceste (sedanje in bodoče trase) načrtovanje upoštevajoč Zakon o cestah in njegove podzakonske predpise. Na situaciji se prikaže vpliv in odmike od cestnega sveta obstoječe (R3-664/2501) ter bodoče državne ceste (po DPN).
5. Pri načrtovanju OPPN se upoštevajo te smernice za načrtovanje tako, da:
   - bo zagotovljeno varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo;
   - s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste;
   - bodo upoštevani obstoječi in načrtovani komunalni vodi.
6. Meteorna in druga voda z območja OPPN ne sme pritekati na državno cesto ali na njej celo zastajati, zato je potrebno predvideti ustrezno ureditev odvodnjavanja celotnega območja in dostopnih poti.
7. Potek in morebitna prečkanja gospodarske javne infrastrukture v cestnem svetu državne ceste in njenem varovalnem pasu morajo biti v OPPN grafično prikazana v »Prikazu ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture v območju državne ceste (cestni svet z varovalnimi pasovi in zračni prostor v višini 7 m nad najvišjo točko vozišča) morajo biti načrtovane izključno v podzemni izvedbi, skladno z določbami 61. člena Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1). Morebitna gradnja gospodarske javne infrastrukture v cestnem svetu državne ceste je dopustna na podlagi predhodno pridobljene stvarne pravice s strani upravljavca ceste.
8. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu s 70. členom Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1). Morebitne zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil državne ceste ter ne smejo ogrožati varnosti v cestnem prometu.
9. Kakršnokoli postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje turističnih in drugih objektov ter dejavnosti v njih, ki bi bilo predvideno in projektirano ali izvedeno v nasprotju z Zakonom o cestah (77. in 78. člen), Zakonom o pravilih cestnega prometa, Pravilnikom o projektiranju cest (56. člen), Pravilnikom o prometni signalizaciji

in prometni opremi na cestah, je ob državni cesti znotraj in zunaj naselja prepovedano v celotnem varovalnem pasu. Za postavitev tovrstnih objektov ni potrebno pridobiti nalog ali soglasje Direkcije Rs za infrastrukturo.

10. Upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje OPPN. V okviru prikaza vplivov in povezav s sosednjimi enotami morajo biti prikazane meje območja varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 105/05, 62/10). Oceno vrednosti kazalcev hrupa, ki ga bo zaradi prometne obremenitve povzročila uporaba državnih cest na tangiranem območju je treba zagotoviti v okviru priprave OPPN oz. okoljskega poročila. Glede na ugotovljeno hrupno obremenitev okolja je možna podrobnejša opredelitev protihrupnih ukrepov (aktivni / pasivni). Vsi morebitni potrebni ukrepi morajo biti dimenzionirani na način, da nudijo ustrezno protihrupno zaščito na podlagi predvidene povečane obremenitve državne ceste v 20 - letnem planskem obdobju.
11. Direkcija RS za infrastrukturo odklanja vsako odgovornost za škodo, ki bi nastala v varovalnem pasu državne ceste, zaradi ceste, odvodnjavanja ceste, izvajanja investicijskih in vzdrževalnih del ali prometa na njej. Direkcija RS za infrastrukturo zato ne bo zagotavljala zaščite pred vplivi, ki so posledica obratovanja in vzdrževanja državne ceste na tangiranem odseku. Zaščito pred škodljivimi vplivi državne ceste izvede vsak investitor na lastne stroške. Prav tako Direkcija RS za infrastrukturo ne zagotavlja povrnitve stroškov odprave škode nastale zaradi rednega in zimskega vzdrževanja državne ceste.

Podane smernice za načrtovanje so strokovne zahteve na področju državne cestne infrastrukture, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi predloga OPPN.

Smernice: Podali so strokovna izhodišča za smernice Ministrstva za infrastrukturo, Direktorata za kopenski promet št. 37167-2858/2017/4 /1512) z dne 17.11.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN. Meja DPN je razvidna iz grafičnih načrtov, pri čemer je območje OPPN izvzeto iz območja DPN.

6. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto

Za OPPN nimajo smernic, zato izdajajo pozitivno mnenje.

Smernice in hkrati pozitivno mnenje št. 1561-M/2017 (št. 30-1/2017-52756) z dne 4.12.2017
Obrazložitev: Upoštevano v OPPN.

7. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

Smernice so naslednje:
VODOVOD

1. Predvideno območje se oskrbuje z javnim vodovodnim omrežjem (JVO), katerem tlačno črto zagotavlja VH Marof, na koti 219 m n. v.
2. Na osnovi veljavnega OLN je bila izdelana PGD in PZI projektna dokumentacija ter pridobljeno gradbeno dovoljenje na osnovi katerega je bil že izveden del javnega vodovodnega omrežja (JVO), ki pa še ni bil predan v last lokalni skupnosti in upravljanju upravljavcu JVO.
3. V okviru OPPN vodovod razdeliti v naslednje kategorije:
   - javno vodovodno omrežje (JVO), in sicer – obstoječe, predvideno, že izvedeno, še ne izvedeno;
   - vodovodne priključke (VP);
   - zasebno vodovodno omrežje (ZVO).

4. JVO se lahko prične graditi izključno po predhodnem podpisu pogodbe o komunalnem opremljanju z bodočim lastnikom JVO – lokalno skupnostjo.
5. Predvideno JVO, že izvedeno, predati v last lokalni skupnosti!
6. VP se lahko izvedejo po predaji JVO v upravljanje upravljavcu.
7. Za gradnjo predvidenega JVO izdelati novo PGD in PZI dokumentacijo ali upoštevati že izdelano.
8. V kolikor se bo predvideno JVO gradilo po novi projektni dokumentaciji, ga ne bo moč priključiti na predvideno, že izvedeno JVO, do predaje le-tega v upravljanje upravljavcu JVO.
9. Za načrtovanje in gradnjo JVO ter VP upoštevati Odlok in Tehnični pravilnik!
10. Gradnja v vplivnem pasu JVO se lahko izvaja izključno pod nadzorom upravljavca JVO!

KANALIZACIJA

1. Ureditev predmetnega območja določa veljavni OLN, katerega se upošteva pri izdelavi OPPN.
2. Na osnovi veljavnega OLN je bila izdelana PGD in PZI projektna dokumentacija ter pridobljeno gradbeno dovoljenje na osnovi katerega je bil že izveden del javnega kanalizacijskega omrežja (JKO), ki pa še ni bil predan v last lokalni skupnosti in upravljanju upravljavcu JKO.
3. V okviru OPPN kanalizacijo razdeliti v naslednje kategorije:
   - javno kanalizacijsko omrežje (JKO);
   - kanalizacijske priključke (KP).
4. Predvideno JKO, že izvedeno, predati v last lokalni skupnosti in upravljanju upravljavcu JKO.
5. KP se lahko izvedejo po predaji JKO v upravljanje upravljavcu.
6. Za JKO je potrebno urediti pogodbo o komunalnem opremljanju z bodočim lastnikom JKO – lokalno skupnostjo.
7. Za morebitno načrtovanje in gradnjo JKO ter KP upoštevati Odlok in Tehnični pravilnik!
8. Gradnja v vplivnem pasu JKO se lahko izvaja izključno pod nadzorom upravljavca JKO!
9. Opozorilo: Obstoječa kanalizacija je na nekaterih delih v zelo slabem stanju, zato je potrebno izvesti sanacijo izvedene kanalizacije pred predajo JKO v last lokalni skupnosti in upravljanju upravljavcu JKO!

ODPADKI

Pri ravnanju s komunalnimi odpadki upoštevati določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 15/2014 z dne 28.02.2014).

SPLOŠNO

1. Potrebno je upoštevati tudi:
   - določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017 z dne 04.01.2017),
   - določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017 z dne 04.01.2017),
   - Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2017 z dne 9.10.2017),
   - določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/1985 in Uradni list RS, št. 64/1995),
   - Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/2017 z dne 9.10.2017).
2. Kontaktna oseba za vodovod (g. Muhič, tel. 07 39 32 458), za kanalizacijo (g. Jakše, tel. 07 39 32 566) in za komunalne odpadke (g. Murtič, tel. 07 39 32 526).

3. Veljavnost smernic je dve (2) leti od datuma izdaje.

Smernice št. 63-DF-666/2017-2 z dne 27.11.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

8. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1000 Ljubljana

Ugotavljajo, da obseg predvidenih del na zemljiščih v k.o. Veliki Podljuben ne sega v varovalni pas obstoječih ali predvidenih prenosnih plinovodov v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o., kot operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina (odmik cca 1966 m od prenosnega plinovoda P4611, od P461 v km 0+632 do MRP Bolnica NM, premer 150 mm, tlak 6 bar, obč. Novo mesto).
Zato v danem primeru nimajo smernic za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. Pridobitev mnenja ni potrebna.

Smernice Št. S17-595/P-MZ/RKP z dne 18.11.2017
Obrazložitev: Upoštevano v OPPN.

9. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

Smernice so sledeče:
1. Na obravnavanem območju je bila že zgrajena komunalna infrastruktura in s tem tudi plinovodno omrežje zemeljskega plina. Na nekatere parcele je bil izveden odcep za predvidene objekte oziroma so bili izvedeni tudi hišni plinski priključki.
2. V smislu predvidenih sprememb in novogradenj, je potrebno tudi predvideti ustrezno rekonstrukcijo obstoječega ali že projektiranega plinovoda zemeljskega plina. Pri projektiranju je potrebno predvideti koridor in ustrezno dimenzijo novega plinovoda za novograjene objekte.
3. Digitalne podatke o že zgrajenem plinovodu se dobi na naslovu *Anton.Vovko@istrabenzplini.si*.
4. 24. člen odloka je potrebno dopolniti z naslednjim:
   Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW.
5. V projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, "Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

Smernice št. DŽ-92/2017 z dne 12.12.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN, razen določila v 4. točki, saj je potrebno upoštevati nov občinski predpis - Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 7/18).

10. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana

Kabelsko komunikacijski sistem (KKS) v lasti in upravljanju Telemach d.o.o. v območju obravnavanega OPPN ni umeščen. Neposredna bližina cevne KK KKS Telemach d.o.o. je predvidena v že izvedeni cevni KK Telemach d.o.o. v Vorančevi ulici (zaključek na parc. št. 1007/1, k.o. Gotna vas).

Smernice so naslednje:

1. Investitor pri gradbenih posegih znotraj meja predmetnega OPPN ni dolžan izvajati zaščitnih ukrepov za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti Telemach d.o.o.
2. Priključitev kabelske kanalizacije do območja posega je izvedljiva z umestitvijo cevi ustreznega premera (Φ 110 mm). Predvidena točka vstopa je v projektno določenem izhodišči (v Vorančevi ulici). V primeru izvedbe je potrebno pridobiti ustrezna soglasja za izvedbo cevne KK do predvidenega območja pozidave.
3. Možnost izvedbe cevne KK do objektov je ob drugih TK vodih. Postavitve ojačevalnih in distribucijskih točk so projektno določene in so del posebnega projekta KKS.
4. Na območju obstoječe kabelske kanalizacije je potrebno za gradbene posege upoštevati projektne pogoje, ki so usklajeni z ostalimi komunalnimi upravljavci.
5. Ob umestitvi trase KK KKS v OPPN mora biti predvideno križanje z ostalimi komunalnimi vodi tako, da je kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45° (vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,2 m). Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom ter z uskladitvijo tehnične rešitve.
6. V primeru predvidenega priklopa objektov na KKS mora biti dovod PVC cevi zaključen v pod ometno vgrajenih omaricah na vsakem od objektov. Pri tem morajo biti upoštevani izvedbeni standardi in tehnične rešitve Telemach d.o.o.
7. V primeru predvidenega priklopa na KKS morajo biti notranje instalacije v objektih izvedene z zvezdiščem. Zaključek notranjih instalacijskih cevi je v pod ometno vgrajeni omarici na fasadi posameznega objekta. V omarici je tudi zaključek dovodne cevne KK KKS.
8. Za ta komunalni vod mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno izdelan načrt izvedbe, prikazan pa mora biti tudi v zbirni situaciji komunalnih vodov.
9. Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja gradbenih del za komunalno ureditev prostora pozidave. Dopuščena mora biti možnost sopolaganja cevi KK KKS tako, da je le ta integralno povezana z obstoječim omrežjem.
10. Morebitno premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Telemach d.o.o. izvrši Telemach d.o.o. ali za to usposobljen, registriran in s strani Telemach d.o.o. potrjen izvajalec.

Za morebitna dodatna pojasnila v zvezi s temi projektnimi pogoji pokličite projektanta Marjana Hribernika, u.d.i.e. (080 22 88 ali 059 188 623).

Smernice št. mob142/17-HM z dne 10.11.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

11. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja Telekom Slovenije d.d., ki morajo biti vrisane v grafičnem delu OPPN. Na celotnem območju OPPN je bila zgrajena TK kabelska kanalizacija. Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev je potrebno izdelati ustrezen načrt zaščite in prestavitve ogroženih tras TK omrežja.
Za predvidene pozidave znotraj OPPN je potrebno predvideti nove telekomunikacijske priključke z navezavo na najbližji TK kabelski jašek TK kabelske kanalizacije Telekoma Slovenije. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja Telekoma Slovenije d.d. Za trase novih telekomunikacijskih vodov kateri bodo omogočali tudi sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostopa do interneta, klasične in IP telefonije tudi izgradnjo najetih in informacijsko – komunikacijsko - tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor…), brezžične

dostopovne tehnologije (WI-FI), naj se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.
Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe investitorja in v sodelovanju s predstavnikom skrbniške službe Telekom Slovenije d.d.
Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdela v fazi izdelave PGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.: Andrej Stanišič (tel.: 07 373 72 54).

Smernice št. 17610201-00171201711070002 z dne 28.11.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

12. Gratel d.o.o., Laze 18 a, 4000 Kranj Slovenija

Smernic nismo prejeli.
Obrazložitev: /

13. Mestna občina Novo mesto, Urad za gospodarske javne službe, Seidlova cesta 1, Novo mesto

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati:
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06)
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15 ZCes-1-NPB3)
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes1)
- Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17)

Pred izdajo mnenja je potrebno preveriti in predočiti vertikalno preglednost v križišču, kjer je dostop do večstanovanjske stavbe.

Smernice št. 35111-387/2017-2 (665) z dne 1.12.2017
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

Smernice so priložene v nadaljevanju.

5.2 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mnenja bodo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN.

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

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.

Za navedeno območje je že sprejet prostorski akt, in sicer Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06). Na severni in na vzhodni strani ga tangira območje državne ceste, 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). Zaradi navedenega, pa tudi zaradi spremenjenih programskih izhodišč, je potrebna izdelava novega izvedbenega akta.

Razpoložljiva zemljišča na območju enote urejanja prostora EUP NM/23-OPPN-b, kjer je predvidena izdelava OPPN, predstavljajo površino v velikosti okrog 4,8 ha, ki zajema območje nove soseske z delno že realizirano stanovanjsko gradnjo, internimi cestami z javno razsvetljavo ter pripadajočimi infrastrukturnimi vodi (plin, elektrika, vodovod, kanalizacija, elektronske komunikacije). Sočasno je bilo predvideno tudi urejanje javnih zelenih površin, ki pa ni bilo realizirano.

Območje urejanja je določeno okvirno in se lahko na podlagi rešitev in ugotovitev v postopku priprave OPPN razširi še na druga zemljišča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, arhitekturne, funkcionalne, prometne ter infrastrukturne ureditve.

Glavni cilj priprave OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za gradnjo objektov, za katere je bilo že izdano gradbeno dovoljenje, in pripadajočih gradbenih parcel, sprememba poslovnega objekta, ki je bil načrtovan na severnem delu območja urejanja, v večstanovanjski objekt ter ureditev obstoječe že zgrajene in potrebne dodatne infrastrukture. Sočasno je potrebno predvideti tudi ureditev javnih zelenih površin.

Postopek izdelave OPPN se je začel z objavo Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrvarjev hrib (OPPN Mrvarjev hrib) št. 350-45/2016 , ki ga je dne 4.4.2016 potrdil župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 7.4.2017 objavljen v Dolenjskem uradnem list, št. 7/17).

V fazi izdelave elaborata Strokovne podlage Mrvarjev hrib (EUP NM/23-OPPN-b) (št. P-2017/07, izdelal: GPI, d.o.o., julij 2017, dopolnitev oktober 2017) so bile izdelane štiri variante zasnove območja, ki se med sabo razlikujejo predvsem po organizaciji javnih zelenih površin ter zasnovi lokacije večstanovanjske stavbe, pa tudi po parcelaciji stanovanjskih stavb, za katere je bilo že izdano gradbeno dovoljenje, medtem ko pri zasnovi infrastrukture ni bistvenih sprememb. Izdelana je bila še varianta V5, in sicer kot sintezna varianta, ki služi tudi kot izhodišče za pripravo osnutka OPPN.

V nadaljevanju bo priprava OPPN potekala v naslednjih fazah:
- izdelava osnutka OPPN (oktober 2017);
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora (november – december 2017) in pridobitev odločbe o nepotrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (december 2017);
- analiza smernic in izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (junij 2018);
- javna razgrnitev (29.6. – 31.7.2018) in javna razprava (18.7.2018);
- prva obravnava na odborih (10.7.2018) in na seji Občinskega sveta MONM (12.7.2018);
- proučitev pripomb, priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov ter sprejem stališč do pripomb;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora;
- izdelava usklajenega predloga OPPN;

- druga obravnava na odborih in na seji Občinskega sveta MONM;
- objava v Dolenjskem uradnem listu;
- priprava končnih elaboratov.

Sklep o začetku postopka priprave je priložen v nadaljevanju.

7. POVZETEK ZA JAVNOST

Povzetek za javnost je priložen v nadaljevanju.