

45.

Na podlagi 124. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - uradno prečiščeno besedilo in 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. redni seji dne 14. 7. 2025 sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Golišče – Stopiče/1

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Golišče - Stopiče/1 (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3265.

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPN	1:5000
2. Geodetski načrt s certifikatom	1:1000
3. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
4. Zemljiškokatastrski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
5. Situacija obstoječega stanja	1:1000
6. Zazidalna situacija	1:500
7. Prerezi 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5	1:1000
8. Prerezi 6-6, 7-7, 8-8, 9-9	1:1000
9. Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	1:500
10. Načrt gradbenih parcel z zakoličbo	1:500
11. Zbirna situacija infrastrukture	1:500
12. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:500
13. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

(1) Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora
4. Strokovne podlage

5. Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave
6. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora
7. Druga mnenja nosilcev urejanja prostora
8. Povzetek za javnost
9. Obrazložitev in utemeljitev
10. Elaborat ekonomike.

(2) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape razen strokovnih podlag iz 4. točke in elaborata ekonomike iz 10. točke prvega odstavka, ki so shranjeni v posebnih mapah.

4. člen (pomen izrazov)

(1) V odloku so uporabljeni naslednji pojmi:

1. Dvojček sta dve stavbi z ločenima vhodoma in gradbenima parcelama, ki se stikata na skupni parcelni meji in imata nad to mejo skupno steno.
2. Etaža je prostor med talno in stropno konstrukcijo ali med zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se za etažo šteje tudi prostor nad pohodno streho, ki se lahko uporablja (npr. za odprto pohodno teraso, prostor za skladiščenje ali parkiranje).
3. Frčada je način odpiranja poševne strešine za potrebe osvetlitve prostorov pod streho, ki ne sega preko slemena strehe.
4. Fundus stavbe je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe.
5. Glavni objekt je objekt, ki pomeni osnovni namen gradnje.
6. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
7. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.
8. Gradbena parcela je zemljišče, trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta.
9. Gradbeni inženirski objekt je objekt prometne infrastrukture, cevovod, elektronsko komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt je tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli.
10. Nadstrešek je del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi.
11. Nadstrešnica je stavba, ki nima nobene obodne stene.
12. Obstoječ teren je naraven potek terena, ki ni bil preoblikovan s poseganjem človeka in predstavlja izhodiščni relief za načrtovanje.
13. Oporni zid je oporna konstrukcija, ki varuje brežino, nasip.
14. Parterne ureditve so ureditve na nivoju obstoječega ali urejenega terena oziroma do višine 0,4 m (npr. ureditve parkirišč, zunanjih teras, zunanjih stopnic, fontan...).
15. Pergola je del zunanje opreme, njena konstrukcija je sestavljena iz tramov na stebrih ter prekrita s plezalkami (npr. popenjavke, trta...).
16. Podzemni objekt je samostojen, v celoti vkopan objekt ali objekt, katerega vidna je le fasadna ploskev, na kateri je urejen vhod v objekt, ostale fasadne ploskve so popolnoma vkopane.
17. Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje; lahko je samostojeci ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki; ko sta določena

poseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta.

18. Poseg v prostor je gradnja objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (gradbeni poseg) in izvedba dejanj, s katerimi se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne fizične strukture v prostoru ter spreminja njegova podoba ali raba (negradbeni posegi).

19. Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti.

20. Strešni izzidek je način odpiranja poševne strehe za potrebe osvetlitve prostorov pod streho ali neposredni vhod v podstrešni del, prislonjen v teren, ki prekinja kap strešine in ne sega preko slemena strehe.

21. Tlorisni gabarit je navpična projekcija zunanjih obodnih nadzemnih elementov objekta, skupaj z ometi, fasadnimi oblogami in parapeti.

22. Urejen teren je preoblikovan obstoječ teren.

23. Višina stavbe je največja razdalja med fasadno linijo urejenega terena in najvišjo točko stavbe (sleme).

24. Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom je določena s skupno višino kolenčnega zidu, kapne lege in strešne konstrukcije. Meri se na zunanji strani obodnega zidu, v vertikalni smeri od vrha talne nosilne konstrukcije nad zadnjo etažo (npr. ab plošča, brez tlaka) do zgornje linije nosilne konstrukcije strehe (npr. špirovec).

25. Zelena streha je ravna streha, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji za zagotavljanje varnosti stavbe in rastnih pogojev.

26. Zunanja ureditev objekta je utrjena oziroma zelena površina ob objektu, trajno namenjena njegovi redni rabi.

(2) Pomen ostalih izrazov iz tega odloka je določen v 4. členu OPN.

II. OBMOČJE UREJANJA IN PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (območje urejanja)

(1) Območje urejanja je na severnem robu naselja Stopiče. Območje na severu meji na travnike, na vzhodu in jugu na obstoječo pozidavo, na zahodu pa na lokalno cesto LC 295151 Stopiče - Verdun - Šentjošt, obstoječo pozidavo in vmesne nepozidane površine. Teren je razgiban in se dviguje od juga proti severu. Območje ima lego z južno orientacijo in razgled na širšo krajino, prav tako je delno izpostavljeno pogledom s širšega prostora.

(2) Podrobnejša namenska raba na območju urejanja je SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, na južnem in jugozahodnem robu pa v manjšem delu tudi PC – površine cest.

(3) Območje urejanja je znotraj Urbanističnega načrta Stopiče in obsega osrednji del z OPN določene enote urejanja prostora (EUP) z oznako STO_13_OPPN, za katero je opredeljena obveza izdelave OPPN. Gre za delni OPPN znotraj EUP STO_13_OPPN.

(4) Območje urejanja s skupno površino 1,5 ha obsega zemljišča s parcelnimi številkami 497, 501/1, 501/2 (del), 513/22 (del), 520, 524 (del), 525/1 (del), 2290 (del) – cesta, vse k.o. 1486 Stopiče.

6. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo

in grajeno javno dobro bodo potrebni posegi na spodaj navedena zemljišča izven območja urejanja, in sicer za gradnjo tras:

1. Električnega omrežja: parc. št. 511/9, 511/10 – cesta, 506/1 – cesta, vse k.o. 1486 Stopiče.

2. Padavinske odpadne vode: parc. št. 538, k.o. 1486 Stopiče.

3. Vodovodnega omrežja: parc. št. 511/10, 2290 – cesta, 514/22, 515/2, vse k.o. 1486 Stopiče.

7. člen (vrste gradenj in drugih posegov v prostor)

Na območju urejanja je dopustna izvedba vseh vrst gradenj po predpisih o graditvi objektov ter negradbenih posegov v prostor, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njimi ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

8. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno bivanju. Poleg bivanja so dopustne spremljajoče dejavnosti skladno z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 27/24 in nadaljnje spremembe), in sicer:

1. G TRGOVINA

- 47 Trgovina na drobno (vse razen 47.3 Trgovina na drobno z motornimi gorivi in 47.8 Trgovina na drobno z motornimi vozili, motornimi kolesi ter deli in opremo zanje)

2. I NASTANITVENE IN GOSTINSKE DEJAVNOSTI

- 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom

- 56.2 Priložnostna in pogodbeno priprava in dostava hrane ter druga oskrba s hrano

3. J ZALOŽNIŠTVO, RADIODIFUZIJA TER PRODUKCIJA IN DISTRIBUCIJA VSEBIN

- 58 Založništvo

- 59.2 Snemanja in izdajanja zvočnih zapisov in muzikalij

4. K DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRATSRUKTURO UN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI

- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti

- 63 Dejavnosti v zvezi z računalniško infrastrukturo, obdelavo podatkov in gostovanjem ter druge informacijske dejavnosti

5. L FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

- 65 Dejavnost zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti

- 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve

6. M POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

- 68 Poslovanje z nepremičninami

7. N STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (vse razen 70.1 Dejavnost uprav podjetij in 75 Veterinarstvo)

8. O DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

- 77 Dajanje v najem in zakup (samo 77.2 Dajanje izdelkov za široko rabo v najem in zakup, 77.330 Dajanje pisarniške opreme in računalniških naprav v najem in zakup, 77.400 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščitene del)

- 78 Zaposlovalne dejavnosti

- 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj ter druge storitve rezervacij in druge s potovanji povezane dejavnosti

- 80 Preiskovalne dejavnosti in varovanje

- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

9. Q IZOBRAŽEVANJE

- 85 Izobraževanje (samo 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje)

10. R ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
- 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (samo 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo – samo dejavnost rejniških družin)
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve (samo dejavnosti, ki ne vključujejo oskrbe ali varstva oseb na lokaciji znotraj OPPN)

11. S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 90 Umetniško ustvarjanje in uprizoritvene dejavnosti (vse razen 90.31 Obratovanje objektov za kulturne prireditve)
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (samo 93.11 Obratovanje športnih objektov, 93.13 Dejavnost fitnes centrov, 93.19 Športne dejavnosti, d.n. in 93.299 Drugje nerazvrščene dejavnosti za prosti čas)

12. T DRUGE DEJAVNOSTI

- 94 Dejavnost članskih organizacij (samo 94.120 Dejavnost strokovnih združenj in 94.999 Dejavnost drugje nerazvrščenih članskih organizacij)
- 95 Popravila in vzdrževanje računalnikov in izdelkov za široko rabo, motornih vozil in motornih koles (vse razen 95.3 Popravila in vzdrževanje motornih vozil in motornih koles)
- 96 Osebne storitve (vse razen 96.3 Pogrebne dejavnosti)
13. U DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM TER PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO
- 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjestev za lastno rabo.

(2) Spremljajoče dejavnosti se izvajajo znotraj glavnega objekta na površini do 80 m² skupne uporabne površine.

9. člen (vrste objektov)

(1) Na območju urejanja so skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22 in nadaljnje spremembe) dopustne naslednje vrste objektov:

1. Glede na funkcijo objekta: glavni in pomožni objekti.
2. Glede na namen uporabe po CC SI klasifikaciji: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe in gradbeni inženirski objekti.
3. Glede na zahtevnost: manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(2) Glavni objekti so:

- 11100 Eno stanovanjske stavbe
- 11210 Dvo stanovanjske stavbe.

(3) Pomožni objekti so:

- 11100 Eno stanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: uta, letna kuhinja, nadstrešnica, senčnica
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroško igrišče, bazen za kopanje)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev.

(4) Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture, vključno s priključki nanje in objektov, namenjenih komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo oziroma oskrbo prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter obrambi, če njihova gradnja ni v nasprotju z določbami tega odloka ali pravnim režimom javnopravne omejitve.

(5) Na gradbeni parceli je dopustna postavitev enega glavnega objekta in lahko enega ali več pomožnih objektov.

10. člen (gradbena parcela glavnega objekta)

Gradbeno parcelo glavnega objekta (stanovanjske stavbe) sestavljajo:

1. Obcestna površina:

- del gradbene parcele med mejo gradbene parcele ceste oziroma pešpoti in mejo drugih gradbenih parcel ter gradbeno linijo glavnega objekta (gradbeni parceli št. 6 in 9 nimata obcestne površine),
- dopustna je gradnja popolnoma vkopanih podzemnih delov glavnega in pomožnih objektov, dopustne so parterne ureditve in postavitev pergol,
- vsaj 40% obcestne površine se nameni travnatim površinam, na katerih se posadi vsaj eno listopadno drevo z višino krošnje najmanj 2,0 m od tal.

2. Površina za razvoj glavnega objekta:

- del gradbene parcele, omejen z gradbeno linijo in gradbeno mejo ali samo gradbeno mejo glavnega objekta,
- dopustna je gradnja glavnega in pomožnih objektov ter parterne ureditve, ureditev teras na pobočju hriba, postavitev pergol in druge ureditve v skladu s tem odlokom.

3. Površina za razvoj pomožnih objektov:

- del gradbene parcele, omejen z gradbeno linijo in gradbeno mejo glavnega objekta ter gradbeno mejo pomožnih objektov ali z gradbeno mejo glavnega in gradbeno mejo pomožnih objektov,
- dopustne so gradnje/postavitve pomožnih objektov, popolnoma vkopanih delov glavnega objekta, ureditev teras na pobočju hriba, parterne ureditve, postavitev pergol in druge ureditve v skladu s tem odlokom.

4. Površina zelenega pasu:

- območje med gradbeno mejo pomožnih objektov in mejo gradbene parcele glavnega objekta ter gradbeno linijo glavnega objekta,
- namenjena je ohranjanju obstoječega kvalitetnega ali zasaditvi novega visokega drevja ali/in nizkega grmičevja oziroma ureditvi travnatih površin.

5. Na celotni gradbeni parceli glavnega objekta je dopustna ureditev zelenih površin (npr. vrt, sadovnjak, zelenica ipd.).

11. člen (prostorski izvedbeni pogoji za glavne objekte – stanovanjske stavbe)

(1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:

1. Gradijo se na površini za razvoj glavnega objekta.
2. Na gradbeni liniji mora biti najmanj 2/3 fasade glavnega objekta.
3. Na gradbeni parceli št. 8 je gradbena linija lahko 4 m zamaknjena proti cesti B, v tem primeru se gradbena meja podaljša do gradbene linije.

(3) Velikost:

1. Tlorisna velikost:

- osnovni tloris je največ 10 x 13 m, pravokotne oblike, daljša stranica je najmanj 20% daljša od krajše stranice,
- na osnovni tloris katerekoli etaže je dopustno dodati ali/in odvzeti površino, ki je velikosti do 50% površine osnovnega tlorisa, pri čemer se v ta delež ne šteje površina popolnoma vkopanih delov glavnega objekta,
- dodana površina na osnovni tloris je od obcestne fasade odmaknjena

najmanj 0,6 m v globino gradbene parcele,

- podzemne dele glavnega objekta je dopustno graditi na celotni gradbeni parceli razen na površini zelenega pasu z odmikom najmanj 4,0 m od meje gradbene parcele.

2. Višina:

- na gradbenih parcelah št. 1 do 5 je višina nad osnovnim tlorisom 11,20 m \pm 0,3 m, na ostalih gradbenih parcelah je višina do 11,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena, ki je neposredno ob stavbi, na gradbeni parceli št. 9 je višina največ 11,50 m od kote terena 235.50 m.n.v.,

- nad dodanimi površinami osnovnega tlorisa je pri dvokapni strehi višina slemena strehe najmanj 1,0 m nižja od višine slemena strehe nad osnovnim tlorisom, pri ravni strehi mora biti kota stropne plošče največ na isti koti kot kota stropne plošče nad osnovnim tlorisom,

- kota pritličja je \pm 0,50 m od kote vozišča, s katerega je dostop na gradbeno parcelo,

- dopustne so popolnoma vkopane kletne etaže.

3. Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom: do 1,4 m.

(4) Streha:

1. Nad osnovnim tlorisom je dvokapnica brez čopov z naklonom 40°, nad dodanimi površinami ob osnovnem tlorisu je poleg dvokapnice z naklonom 40° dopustna ravna streha z naklonom do 8°.

2. Ravne strehe se lahko izvedejo kot nepohodne, pohodne ali zelene.

3. Smer slemena nad osnovnim tlorisom je vzporedna z dostopno cesto oziroma s plastnicami terena razen na gradbenih parcelah št. 6 in 9, kjer ni obvezujoča.

4. Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni, frčadami in strešnimi izzidki. Frčade in strešni izzidki so za najmanj 0,4 m nižji od slemena strehe nad osnovnim tlorisom in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo.

5. Frčade in strešni izzidki se izvedejo z dvokapno streho naklona 40° ali z ravno streho naklona do 8°.

6. Širina izzidkov, ki prekinjajo kap strehe oziroma celotna dolžina frčad na strešini ne sme presegati tretjine dolžine stranice objekta (dolžina frčad se meri v horizontalni osi okna frčade).

7. Napušč je od 0 do 0,8 m.

8. Nadstrešek nad vhodom v objekt je širine do 1,4 m in dolžine največ 1/3 dolžine fasade, na kateri se postavlja.

9. Kritina na gradbenih parcelah št. 1 do 5 in 10 do 12 je temno sive barve, na gradbenih parcelah št. 6 do 9 je opečno rdeče barve.

10. Na strešinah nad osnovnim tlorisom je dopustna namestitev fotonapetostnih naprav, ki ne presegajo slemena in kapa, naklon je enak naklonu strešine.

(5) Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.

12. člen

(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki so po definiciji stavbe – pomožne stavbe)

(1) Tipologija: samostojne stavbe, dvojčki.

(2) Lega:

1. Gradijo se na površini za razvoj pomožnih objektov in površini za razvoj glavnega objekta, popolnoma vkopani deli pomožnih stavb se lahko gradijo tudi na obcestni površini.

2. Za pomožne stavbe ima gradbena linija funkcijo gradbene meje.

3. Pomožne stavbe se lahko medsebojno in z glavnim objektom stikajo.

4. Obcestna fasada pomožne stavbe je od obcestne fasade glavnega

objekta zamaknjena v globino

gradbene parcele za najmanj 0,6 m, razen na gradbeni parceli št. 6.

5. Gradnja dvojčka, dveh samostojnih stavb, ki se stikata na meji gradbene parcele in dvoetažnih

stavb je dopustna le na nivoju pritličja glavnega objekta.

6. Pomožne stavbe so lahko tudi podzemni objekti.

(3) Velikost:

1. Tlorisna velikost: površina fundusov vseh stavb, ki niso podzemne stavbe, ne preseže površine fundusa glavnega objekta. V primeru gradnje dvojčka ali dveh samostojnih objektov, ki se stikata na meji gradbene parcele, je skupna velikost največ 50 m².

2. Višina:

- enoetažne stavbe do 3,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena ob stavbi,

- dvoetažne stavbe do 7,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena ob stavbi,

- kota strehe ne sme presegati kote slemena glavnega objekta,

- dopustne so popolnoma vkopane kleti.

(4) Streha:

1. Oblika strehe: ravna, ki se lahko izvede kot nepohodna, pohodna ali zelena streha.

(5) Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.

13. člen

(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki po definiciji niso stavbe)

(1) Lega:

- gradijo se na površini za razvoj pomožnih objektov in na površini za razvoj glavnih objektov,

- podzemni objekti se gradijo na celotni gradbeni parceli v odmiku najmanj 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele,

- ograje (živa meja) in oporni zidovi se gradijo/postavijo/zasadijo v odmiku najmanj 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele,

- medsosedske ograje je dopustno postavljati na meji gradbene parcele ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele.

(2) Velikost in zmogljivost:

1. Bazen za kopanje: prostornine do 100 m³

2. Rezervoar in cisterna za vodo: prostornina vode do 100 m³

3. Rezervoar za nafto in plin: prostornine do 15 m³

4. Oporni zid:

- višina: do 1,6 m, odstopanje je dopustno pri opornih zidovih ob cestah in ob vseh v glavne in pomožne objekte,

- ob gradbeni liniji na gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 se zgradi oporni zid višine 0,4 m,

- so v kamniti izvedbi ali betonski izvedbi, obloženi s kamnom in prekriti z zimzelenimi plezalkami.

5. Ograja:

- ograjevanje med gradbenimi parcelami, ob cesti in ob opornem zidu na terasah se izvede v obliki žive meje,

- višina žive meje med gradbenima parcelama in ob cesti je 1,00 m, merjeno od urejenega terena, pri opornem zidu na terasah pa 0,6 m,

- na južni strani ceste A in severno od gradbenih parcel št. 10, 11 in 12 se postavi zaščitna transparentna kovinska ograja,

- na gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 je na obcestni površini prepovedana zasaditev živih mej.

6. Odjemno mesto za odpadke se uredi na betonski podlagi, ogradi se z zaščitno ograjo, ki je višine do 2,5 m in se zakrije z ozelenitvijo.

14. člen

(zunanja ureditev glavnih in pomožnih objektov)

(1) Parkirišča in dostopi na gradbene parcele se tlakujejo ali izvedejo s travnatimi ploščami.

(2) Peš površine so tlakovane ali travnate.

(3) Zunanje stopnice so lahko iz različnega nedrsečega materiala.

(4) Ostale zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z drevesi in grmovnicami, uredijo se cvetlični in/ali zelenjavni vrtovi.

(5) V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno s ceste, mora biti le-ta vizualno zastrta.

(6) Na gradbeni parceli št. 9 je dopustno nasutje terena na koto 238.50 ± 0,5 m n.v.

(7) Višinske razlike se prednostno urejajo z brežinami (travnatimi ali armiranimi). Če brežine niso izvedljive, se višinske razlike premoščajo s kamnitimi zložbami ali opornimi zidovi, ki so kamniti ali betonski, obloženi s kamnom in se prekrijejo z zimzelenimi plezalkami.

(8) Na vseh gradbenih parcelah glavnih objektov se:
- na pobočju hriba, na površini za razvoj glavnega in pomožnih objektov lahko urejajo terase,
- lahko postavi pergola, razen na območju zelenega pasu, višine do 2,5 m, ki je najmanj 1,0 m odmaknjena od sosednje gradbene parcele in najmanj 2,0 m od gradbene parcele ceste, na meji gradbenih parcel glavnih objektov je dopustna gradnja pergol-dvojčkov,
- ob cesti se postavijo električne in telekomunikacijske omarice, po potrebi lahko tudi posode za odpadke, ki se zakrijejo pogledom s ceste.

15. člen

(ureditev otroškega igrišča in zelenega pasu)

(1) Na severozahodnem robu OPPN se uredi otroško igrišče. Za ureditev prostora se izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani Mestne občine Novo mesto. Pri zasnovi rešitev se upošteva konfiguracija terena, funkcija območja, dostop, krajinske značilnosti širšega območja in varstvene zahteve. Lokacija z ureditvami ne sme izstopati iz okolice. Utrditev pohodnih površin in oprema naj bosta v pretežni meri iz naravnih materialov. Prostor je dopustno ograditi oziroma zamejiti z živo mejo ali nizko transparentno ograjo. Zasadi se okrasne grmovnice ter posamična drevesa za senčenje.

(2) Na severnem robu OPPN se na zemljiščih, ki niso del gradbenih parcel št. 1 do 5, oblikuje zeleni pas, kjer se uredi travnato površino ali zasadi drevje in grmičevje. Postavljanje objektov in urejanje teras ni dopustno.

III. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

16. člen

(minimalna komunalna oprema)

Za stanovanjske stavbe se izvede minimalna komunalna oprema.

17. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

- infrastrukturni vodi se v cestnem telesu napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov,
- dostopi na gradbene parcele se utrdijo (asfaltirajo, tlakujejo, izvedejo s travnatimi ploščami ipd.) na način, da se prepreči onesnaževanje ceste in se izvedejo z utopljenimi robniki.

(2) Motorni promet:

1. Obstoječa lokalna cesta LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt:
- dopustna je rekonstrukcija ceste in izgradnja površin za pešce in kolesarje.
2. Zbirna stanovanjska cesta A:
 - a) asfaltira se dvosmerna cesta z obračališčem, širina vozišča je najmanj 3,5 m z obojestranskima bankinama 0,75 m,
 - b) ob gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5:
- južna bankina je široka 1,0 m, severna pa 0,5 m,
- ob južni bankini se postavi transparentna zaščitna ograja višine 1,1 m,
- na južni strani ceste in pri obračališču se zgradi kamniti ali betonski oporni zid, ki je obložen s kamnom, dopustna je tudi ureditev kamnite zložbe ali armirane brežine, v vsakem primeru se zid, zložba ali brežina ozeleni,
- od začetka gradbene parcele št. 5 do konca obračališča je dopustno cesto tlakovati.
3. Zbirna stanovanjska cesta B: asfaltira se dvosmerna cesta, širina vozišča je najmanj 3,5 m z obojestranskima bankinama širine 0,75 m.
4. Zbirna stanovanjska cesta C:
- pri gradnji ceste se upošteva projekt »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče«, št. projekta 37/02, AS inženiring s.p., januar 2002,
- kote vozišča se prilagodijo, da omogočajo dostope do gradbenih parcel št. 10, 11 in 12.
5. Na zbirnih stanovanjskih cestah A, B in C se vzpostavi območje z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območje skupnega prometnega prostora. Cesta se oblikuje na način, da se z različnim tlakovanjem ali drugimi elementi umiri promet in jasno nakaže prisotnost pešcev in kolesarjev.

(3) Mirujoči promet:

- vsaka stanovanjska enota mora zagotavljati najmanj 2 parkirni mesti,
- v primeru opravljanja dodatne dejavnosti v glavnem objektu se na gradbeni parceli stavbe poleg parkirnih mest za stanovanjske namene zagotovi zadostno število parkirnih mest za opravljanje dejavnosti.

(4) Kolesarski promet: odvija se po vozišču cest.

(5) Peš promet:

- odvija se po vozišču cest in po pešpoti,
- pešpoti so širine najmanj 1,5 m,
- pešpoti se asfaltirajo, tlakujejo ali se izvedejo v peščeni izvedbi.

18. člen**(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko uredjanje)****(1) Splošni pogoji:**

- Dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji.
- Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega upravljavca.
- Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov je dopustno v odmiku najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,0 m.
- Upoštevajo se predpisani odmiki med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture.
- V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za izvedbo je potrebno izvesti predhodne geološko-geomehanske preiskave na vsaki gradbeni parceli za gradnjo stanovanjske hiše.

(2) Vodovodno in hidrantno omrežje:**1. Vodovodno omrežje:**

- Obstoječ primarni vodovod PE Ø 63 mm, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt, se rekonstruira od obstoječega javnega vodovoda NL Ø 125 mm, in sicer od stičišča parc. št. 511/10 (javna pot) in 2290 (lokalna cesta), obe k.o. 1486 Stopiče do priključka novega napajalnega vodovoda, ki je na lokalni cesti (parc. št. 2290, k.o. 1486 Stopiče), pri parceli št. 525/1, k.o. 1486 Stopiče, s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki omogoča oskrbo s sanitarno in požarno vodo.
- Za napajanje novih objektov se zgradi nov sekundarni vodovod, najmanjšega profila Ø 100 mm, ki se priključi na rekonstruirani primarni vodovod, ki je na lokalni cesti (parc. št. 2290, k.o. 1486 Stopiče).
- Novi sekundarni vodovod poteka po javnih površinah cest A, B in C ter po pešpoti (Zbirna situacija infrastrukture).
- Vodometri jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu, ni dopustna izvedba na parkirnih ali prometnih površinah.
- Vodovod se projektira po veljavni zakonodaji, odloku in tehničnem pravilniku Mestne občine Novo mesto za področje vodovodnega omrežja.

2. Hidrantno omrežje: za zagotavljanje požarne vode se postavijo nadzemni hidranti.**(3) Kanalizacijsko omrežje:** izvede se ločen sistem kanalizacije.**1. Komunalna odpadna voda:**

- Novi objekti, ki so na gradbenih parcelah št. 1 do 9, se preko novega kanalizacijskega kanala, ki poteka po cestah A in B, priključujejo na obstoječ sekundarni vod, ki poteka po parceli št. 2290, k.o. 1486 Stopiče.
- Novi objekti, ki so na gradbenih parcelah št. 10, 11 in 12, se preko novega kanalizacijskega kanala, ki poteka delno po cesti C ter ob/po pešpoti, priključujejo na obstoječ sekundarni kanalizacijski vod, ki poteka po parceli št. 513/22, k.o. 1486 Stopiče.
- Območje, ki je zunaj OPPN in za katero je že izdelan projekt »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče«, št. projekta 37/02, AS inženiring s.p., januar 2002, je dopustno samostojno priključiti na obstoječ kanalizacijski vod, ki je na parc. št. 513/22, k.o. 1486 Stopiče ali skupno z območjem OPPN z izgradnjo enega kanalizacijskega voda, v tem primeru se kanalizacijske cevi dimenzionirajo na skupno število objektov iz obeh območij uredjanja, kar se določi pri izdelavi projektne dokumentacije.
- Kanalizacijske cevi so iz ustreznega materiala, ki se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- V času izdelave projektne dokumentacije (DGD, PZI) se izvede

hidravlična prepustnost obstoječe kanalizacije in se sprojektira povečava kanala izven območja OPPN.

- Kanalizacija se projektira po veljavni zakonodaji, odloku in tehničnem pravilniku Mestne občine Novo mesto.

2. Padavinska odpadna voda:

- S cestnih površin se preko lovilcev olj odvaja v razpršene ponikovalnice.
- S streh objektov in z utrjenih površin ter parkirišč se na vsaki posamezni gradbeni parceli vodi v posamezne ponikovalnice, čiste vode s streh objektov pa v zbiralnice deževnice.

(4) Elektroenergetsko omrežje:**1. Nizkonapetostno omrežje:**

- Za napajanje območja OPPN se po novi EKK, od obstoječe transformatorske postaje TP Šola Stopiče, po javnih površinah cest A, B in C ter po/ob pešpoti do posameznih odjemnih mest, zgradi nov nizkonapetostni razvod, kabel tipa NA2XY-J x 240 + 1,5 mm².
 - Za potrebe informatike se po celotni trase EKK predvidi še dvojček 2xØ 50 mm.
 - Na vsaki posamezni gradbeni parceli se na stalno dostopna mesta postavi prostostoječa električna omarica, dopustna je postavitvev skupne omarice za največ 5 parcel.
- 2. Javna razsvetljava:**
- ob cestah A, B in C se postavijo svetilke javne razsvetljave.

(5) Telekomunikacijsko omrežje

- Območje uredjanja se priključi na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt.
- Nova kabelska kanalizacija poteka po/ob javnih površinah cest A, B ter pešpoti in se izvede s cevmi Ø 110 mm.
- Iz kabelske kanalizacije se do posameznih gradbenih parcel izvedejo posamezni odcepi v zaščitni PEHD cevi Ø 50 mm na globini 0,8 m.
- Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.
- Pri poteku trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah se PEHD cevi dodatno ščiti s PVC cevmi Ø 125 mm.

19. člen**(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Na območju uredjanja se za vse vrste odpadkov uredijo zbirna in odjemna mesta za zbiranje in razvrščanje odpadkov.

(2) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in drugo, steklovina ter ostali odpadki), ki se jih lahko predeluje, se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvažajo na nadaljnjo predelavo.

20. člen**(ogrevanje)**

(1) Ogrevanje je individualno.

(2) Za ogrevanje se lahko uporabljajo različni energenti skladno z zakonodajo.

(3) Cisterne za utekočinjen naftni plin ali olje se vkopljejo v teren ali postavljajo na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste.

(4) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

(5) Na območju uredjanja je dopustna tudi izvedba plinskega omrežja.

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA

21. člen (varstvo okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice:

- območje urejanja ni na vodovarstvenem območju,
- odpadna komunalna voda se vodi v ločeni kanalizaciji.

(2) Varstvo zraka:

- na območju urejanja ni dopustno preseganje dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja,
- stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presejali zakonsko dovoljene vrednosti.

(3) Varstvo pred hrupom:

- območje urejanja se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 55 dBA za dan in 45 dBA za noč.

(4) Varstvo plodne zemlje:

- pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter se uporabi za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.

(5) Odstranjevanje odpadkov:

- na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje in odvažanje odpadkov po posameznih odjemnih mestih,
- gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

22. člen (varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Spreminjanje nivelete naravno oblikovanega terena z nasipavanjem in/ali odkopavanjem je dopustno le za gradnjo objektov in ureditev njihove okolice ter za ureditev otroškega igrišča.

(2) Za zasaditev živih mej in drugih rastlin se prednostno uporabi avtohtone vrste. Za zasaditev visokih dreves in drevoredov se uporabijo drevesa listavcev.

23. člen (način ravnanja s prstjo in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu. Uporablja se za ureditev zelenic ali za sanacijo degradiranega prostora v občini.

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

24. člen (rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Potres:

- pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII,
- projektni pospešek tal je 0,275 g.

(2) Požar:

- požarno varstvo vseh objektov se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi,
- za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje,
- notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo, razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj glavnega in pomožnih objektov), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti,
- v projektni dokumentaciji se upoštevajo ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt,
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(3) Obramba: na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(4) Nevarne snovi: na območju urejanja ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

(5) Poplave: območje urejanja ni na poplavno ogroženem območju.

(6) Plazovitost in erozivnost: območje urejanja ni na erozijsko ogroženem območju, niti ne na plazljivem ali plazovitem območju.

VI. NAČRT PARCELACIJE

25. člen (parcelacija in zakoličba)

Načrt parcelacije, koordinate zakoličbenih točk gradbenih parcel in regulacijskih črt so prikazani v grafičnem delu OPPN.

26. člen (javno dobro)

Javno dobro so gradbene parcele za ceste, pešpot, otroško igrišče, površina za odjemno mesto za odpadke.

27. člen (prostorski ukrepi)

(1) Gradnja javnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture je v javno korist.

(2) MONM ima na območju OPPN predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in zaradi izvajanja aktivne zemljiške politike.

(3) Na območjih koridorjev gospodarske javne infrastrukture se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.

(4) MONM oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje gospodarske javne

infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.

(5) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je treba upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

28. člen (etapnost gradnje)

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

29. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Financiranje izgradnje, rekonstrukcije in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Investitorji stanovanjskih stavb so dolžni izvesti otroško igrišče na območju OPPN ali sofinancirati ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti. Za ostalo infrastrukturo se investitor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja. Sklenjena pogodba o komunalnem opremljanju je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo na posamezni gradbeni parceli. Zgrajena javna komunalna infrastruktura po tem OPPN ter njena predaja občini v last in upravljanje je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanjsko stavbo na posamezni gradbeni parceli.

(2) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske 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.

(3) Investitorji izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so svoje komunalne vode dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo.

(4) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih gradbenih parcelah, zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(5) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, izravnati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke na ustrezne deponije.

(6) Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja urejanja tega dokumenta, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje.

(7) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi načrtujejo brez grajenih komunikacijskih ovir.

30. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Oblikovanje objektov:

- tolerance za tlorisni gabarit objektov so podane znotraj površine za razvoj glavnega in pomožnih objektov,
- tolerance za višinske gabarite so podane z največjo višino objekta, od te višine lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ter podobnih tehnično-tehnoloških elementov, potrebnih za funkcioniranje objekta (npr. toplotna ali akustična zaščita stavbe ipd.),
- pri glavnih objektih, ki sledijo gradbeni liniji, je dopustno odstopanje od gradbene linije za največ 1,4 m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v razdalji 1/3 dolžine fasade (npr. poudarjen vhod),
- dopustna so odstopanja od lokacije in števila vhodov na gradbeno parcelo, dopustno je združevanje dostopov za največ dve gradbeni parceli skupaj,
- dopustna je drugačna zunanja ureditev na gradbeni parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju pogojev tega odloka,
- ograjevanje gradbenih parcel ni obvezno.

(2) Infrastrukturne ureditve:

- pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odjemnih mest za odpadke je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmožljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma posamezno gradbeno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd.,
- mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve,
- pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva ali terenskih pogojev, vendar v skladu s predpisi,
- gradbene parcele št. 10, 11 in 12 se lahko priključijo na obstoječ vodovod, ki poteka južno od parcel, po obstoječi cesti JP 795371,
- na otroškem igrišču je dopustno izvesti pitnik in javno razsvetljavo.

(3) Parcelacija:

- dopustna je dodatna parcelacija (npr. prilagajanje mejnikom v naravi ipd.) ali korekcija parcelne meje ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel,
- dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi ipd.), pri spremembi trase ceste ipd.,
- dopustna je drugačna oblika in velikost gradbene parcele otroškega igrišča na podlagi potrjene idejne zasnove,
- dopustno je združevati največ dve gradbeni parceli v eno, pri čemer se združita tudi površini za razvoj glavnega objekta.

(4) Ostalo:

- dopustno je odstopanje od izvedbe ograjevanja v obliki žive meje v primeru, da naravni teren ne omogoča zasaditve žive meje (npr. kamnita podlaga), v tem primeru se živa meja nadomesti s kovinsko ali žičnato transparentno ograjo,
- terase z brežinami ali opornimi zidovi, ki se urejajo na pobočju hriba, se lahko gradijo na površini zelenega pasu, ki je med dvema gradbenima parcelama v primeru, ko se nadaljujejo na drugo gradbeno parcelo in

so na isti koti terena s teraso na drugi gradbeni parceli,
- izvedba otroškega igrišča na območju OPPN ni potrebna v primeru, da investitorji stanovanjskih stavb sofinancirajo ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti,
- pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od rešitev in pogojev, določenih v tem OPPN, ki se s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca posebej utemeljijo in so priloga projektne dokumentacije, pri tem se ne sme posegati v osnovni namen, tipologijo gradnje in koncept ureditve območja OPPN.

31. člen **(uporaba zemljišč do začetka izvajanja OPPN)**

Zemljišča se do izvedbe ureditev, ki jih določa ta OPPN, uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

32. člen **(hramba in vpogled v OPPN)**

Gradivo OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto, v digitalni obliki pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika. OPPN je v času uradnih ur na vpogled pri pristojnem oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

33. člen **(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

VIII. KONČNE DOLOČBE

34. člen **(hkratna uporaba OPN)**

Glede vsebin, ki niso določene v tem odloku, se smiselno uporabljajo določila iz OPN.

35. člen **(uveljavitev in objava)**

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

(2) Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

Št. 350-0022/2022
Novo mesto, dne 14. 7. 2025

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.

46.

Na podlagi 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 157. in 158. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/2019 – UPB1 in 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ~23. redni seji dne 14. 07. 2025 sprejel

ODLOK **o spremembah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto**

1. člen

Drugi odstavek 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, Dolenjski uradni list, št. 22/23, 5/24, 18/24 in 3/25) se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Namensko premoženje javnega sklada je premoženje, ki ga javni sklad uporablja za uresničevanje namena iz 5. člena tega odloka. Vrednost namenskega premoženja znaša 16.963.466,72 EUR in se vpiše v sodni register. Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada, je kot Priloga 1 sestavni del tega odloka.«.

2. člen

Priloga 1 se nadomesti z novo Prilogo 1, ki je kot priloga sestavni del tega odloka.

KONČNA DOLOČBA

3. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Številka: 007-0007/2025-12
Novo mesto, dne 30. 07. 2025

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.