

Prostorski akt: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
GOLIŠČE – STOPIČE /1**

Faza: **Predlog osnutka  
- za pridobivanje podrobnejših usmeritev NUP**

Številka: **OPPN-01/21**

Naročnik: **PRIVATNI NAROČNIKI**

Investitor: **PRIVATNI NAROČNIKI**

Izdelovalec: **PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p.  
Kovinarska ulica 9  
8270 Krško**

Odgovorni vodja izdelave PA: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.  
PA PPN ZAPS 0916**

Projektanti: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.  
PA PPN ZAPS 0916**  
**Lidija RADEŽ, univ.dipl.inž.grad.  
IZS G-0318**  
**Tadej BAJDA, univ.dipl.inž.arh.**

Vodja obratovalnice: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.**

**Krško, december 2022**

# VSEBINA

<b>A</b>	<b>IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA.....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>ODLOK* .....</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>KARTOGRAFSKE PRILOGE .....</b>	<b>6</b>
	1. Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto M 1 : 5000 .....	6
	Geodetski načrt s certifikatom M 1 : 500 .....	6
	2. Geodetski načrt z mejo območja urejanja M 1 : 1000 .....	6
	3. Katastrski načrt z mejo območja urejanja M 1 : 1000 .....	6
	4. Situacija obstoječega stanja M 1 : 2000 .....	6
	5. Zazidalna situacija M 1 : 1000 .....	6
	Prerez* M 1:1000 .....	6
	Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo* M 1 : 1000 .....	6
	Načrt parcel z zakoličbo* M 1 : 1000.....	6
	6. Zbirna situacija infrastrukture M 1 : 1000.....	6
	Prikaz vplivov na sosednja območja* M 1 : 1000 .....	6
	Obramba ter varstvo pred naravnimi n drugimi nesrečami* M 1 : 1000 .....	6
<b>D</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>7</b>
	1. PRIKAZ STANJA PROSTORA .....	8
	2. SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE OPPN.....	11
	3. ODLOČBA MOP* .....	<b>NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.</b>
	4. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PLANSKEGA AKTA* .....	13
	5. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA* .....	14
	6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN .....	15
	6.1. UVOD.....	15
	6.2. OBMOČJE UREJANJA .....	15
	6.3. OBSTOJEČE STANJE .....	15
	6.4. PREDMET OPPN.....	26
	6.5. UMEMSTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR.....	27
	6.6. ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO.....	30
	6.7. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN .....	32
	6.8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI .....	34
	6.9. NAČRT PARCELACIJE.....	34
	6.10. ETAPNOST.....	34
	6.11. TOLERANCE .....	34
	7. STROKOVNE PODLAGE.....	35
	8. PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	36
	9. 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA* .....	37
	10. STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE* .....	38
	11 2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA* .....	39

**\*VSEBINA BO PRILOŽENA V NASLEDNJIH FAZAH IZDELAVE OPPN**

# **A IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE PROSTORSKEGA AKTA**

Številka: OPPN-01/21

Datum: 9.12.2022

Na podlagi 45. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) kot odgovorni vodja izdelave prostorskega akta dajem naslednjo

## **IZJAVO,**

da je **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GOLIŠČE – STOPIČE /1**, št. OPPN-01/21, izdelan v skladu s prostorskimi akti Mestne občine Novo mesto in drugimi predpisi, ki veljajo na območju predmetnega prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Ivanka Kraljić, univ. dipl. inž. arh., spec. arh. urb., PA PPN ZAPS 0916

## **B ODLOK\***

\*Odlok bo priložen v naslednjih fazah izdelave OPPN

## C KARTOGRAFSKE PRILOGE

1. Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto	M 1 : 5000
Geodetski načrt s certifikatom	M 1 : 500
2. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	M 1 : 1000
3. Katastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1 : 1000
4. Situacija obstoječega stanja	M 1 : 2000
5. Zazidalna situacija	M 1 : 1000
Prerez	M 1 : 1000
Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	M 1 : 1000
Načrt parcel z zakoličbo	M 1 : 1000
6. Zbirna situacija infrastrukture	M 1 : 1000
Prikaz vplivov na sosednja območja	M 1 : 1000
Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1 : 1000

\* - grafične priloge, ki bodo priložene v naslednjih fazah izdelave OPPN

## D PRILOGE

### SEZNAM PRILOG:

1. PRIKAZ STANJA PROSTORA
2. SKLEP O ZAČETKU POSTOPKA PRIPRAVE OPPN
3. ODLOČBA MOP
4. IZVLEČEK IZ PLANSKEGA AKTA
5. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA\*
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. STROKOVNE PODLAGE
8. PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
9. 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\*
10. STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE\*
11. 2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\*

\* - priloge, ki bodo priložene v naslednjih fazah izdelave OPPN

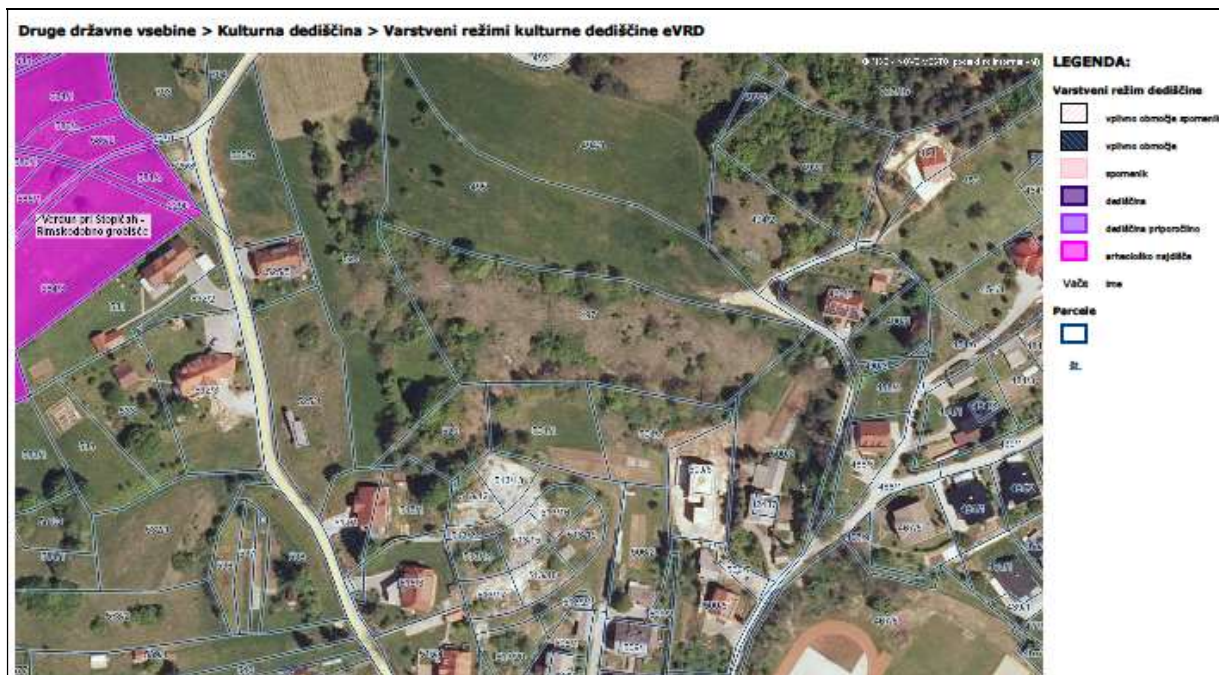
# 1. PRIKAZ STANJA PROSTORA

## DEJANSKA RABA PROSTORA



Na območju OPPN so glede na dejansko rabo prostora v manjšem delu pozidana zemljišča in v večjem delu trajni travniki, neobdelana kmetijska zemljišča, kmetijska zemljišča v zaraščanju, drevesa in grmičevje, njive in travniški sadovnjaki.

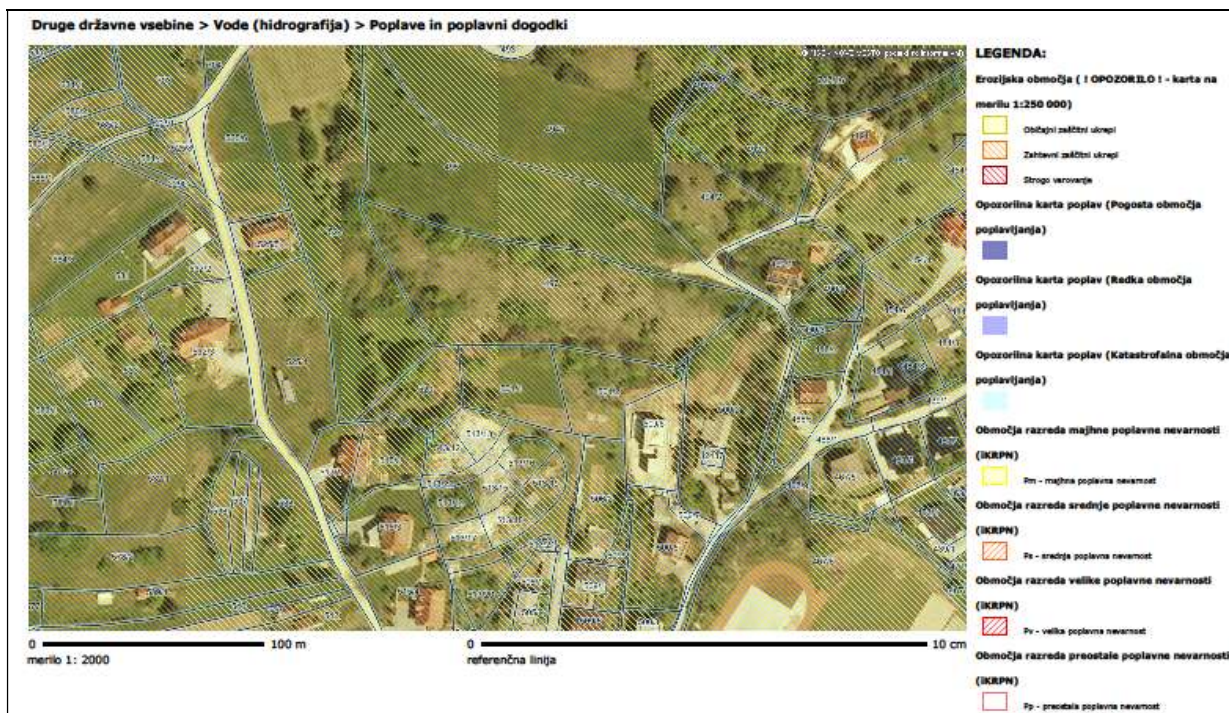
## VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE



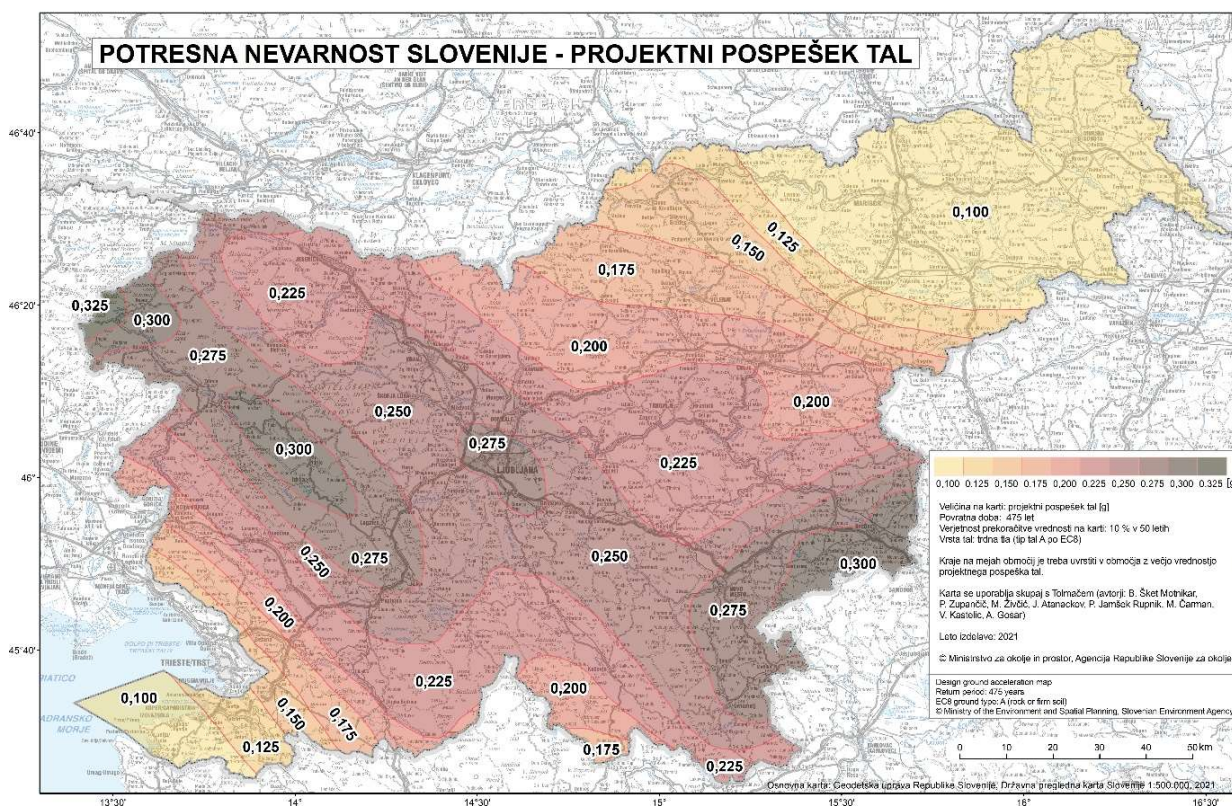
Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine. Severozahodno od območja OPPN je arheološka dediščina Verdun pri Stopičah – Rimskodobno grobišče (EŠD 8624).



## VARSTVO VODA

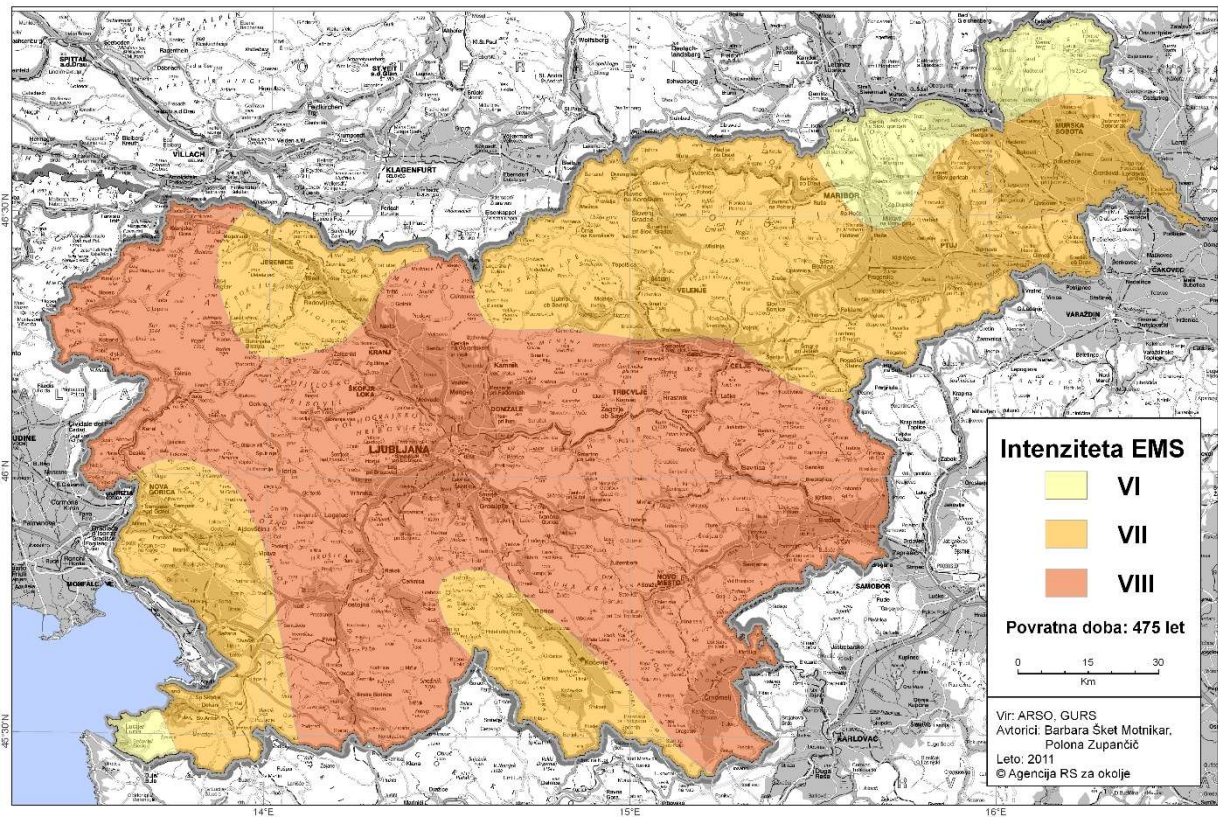


Na območju OPPN ni vodovarstvenih niti poplavnih območij. Celotno območje OPPN je na erozijskem območju z običajnimi zaščitnimi ukrepi.



Projektni pospešek tal je 0,275 g.





Območje OPPN je na območju seizmične intenzitete VIII. stopnje po EMS.

## **2. SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE OPPN**

Sklep o začetku priprave OPPN št. 35006-3/2019 je objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 26/22.

### **3. PRESOJA SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA IN CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE**

Na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) se celovita presoja vplivov na okolje za OPPN ne izvede.

Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je občina pridobila mnenje Zavoda RS za varstvo narave, v katerem je ugotovljeno, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti (mnenje št. 3563-0029/2022-2 z dne 1. 7. 2022).

## 4. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PLANSKEGA AKTA

Izveček iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1)

...

### 3. IZVEDBENI DEL

...

#### 3.6 POSEBNI PIP ZA POSAMEZNE EUP

...

#### 131. člen

(Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Stopiče)

...

EUP in PEUP	POSEBNI PIP in druga določila
...	...
STO_13_OPPN	Območje se ureja z OPPN. Načrtuje se stanovanjsko pozidavo, ki se zasnjuje v obliki nizke do srednje gostote (pretežno individualne hiše, lahko tudi dvojčki ipd.). Stavbne površine se racionalno izkoristijo, uredijo se ulična mreža do vseh parcel, površine za pešce, skupne zelenice, javna osvetlitev ipd. Objekti morajo biti usklajeno oblikovani in ne smejo biti previsoki ali preveliki. Upošteva se kakovostno avtohtono tipologijo objektov starega dela naselja Stopiče in ustrezno prometno omrežje, da se bodo lahko izrabile vse parcele.
...	...

...

#### 3.8 PIP NA OBMOČJU PREDVIDENIH OPPN

#### 142. člen

(1) Kompleksna gradnja in prenova se načrtuje z OPPN:

...

b) na območju preostalih UN:

Zap. št.	Ime UN	Oznaka EUP	Ime
...	...	...	...
3	Stopiče	STO_13_OPPN	OPPN Golišče Stopiče
...	...	...	...

...

## 5. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA\*

\* - zloženska bo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN

## **6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**

### **6.1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto ima v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22- UPB1) v naselju Stopiče, na območju Golišča oziroma na območju enote urejanja prostora (EUP) STO\_13\_OPPN predvideno izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo. Velikost območja predvidenega OPPN, ki ga določa EUP STO\_13\_OPPN, je 2,8 ha.

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

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

Obravnavani občinski podrobni prostorski načrt Golišče – Stopiče /1 (v nadaljevanju OPPN) se izdeluje za del območja EUP STO\_13\_OPPN, ki je velikosti 1,5 ha. Izdelan OPPN bo pravna podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja ter drugih posegov v prostor.

### **6.2. OBMOČJE UREJANJA**

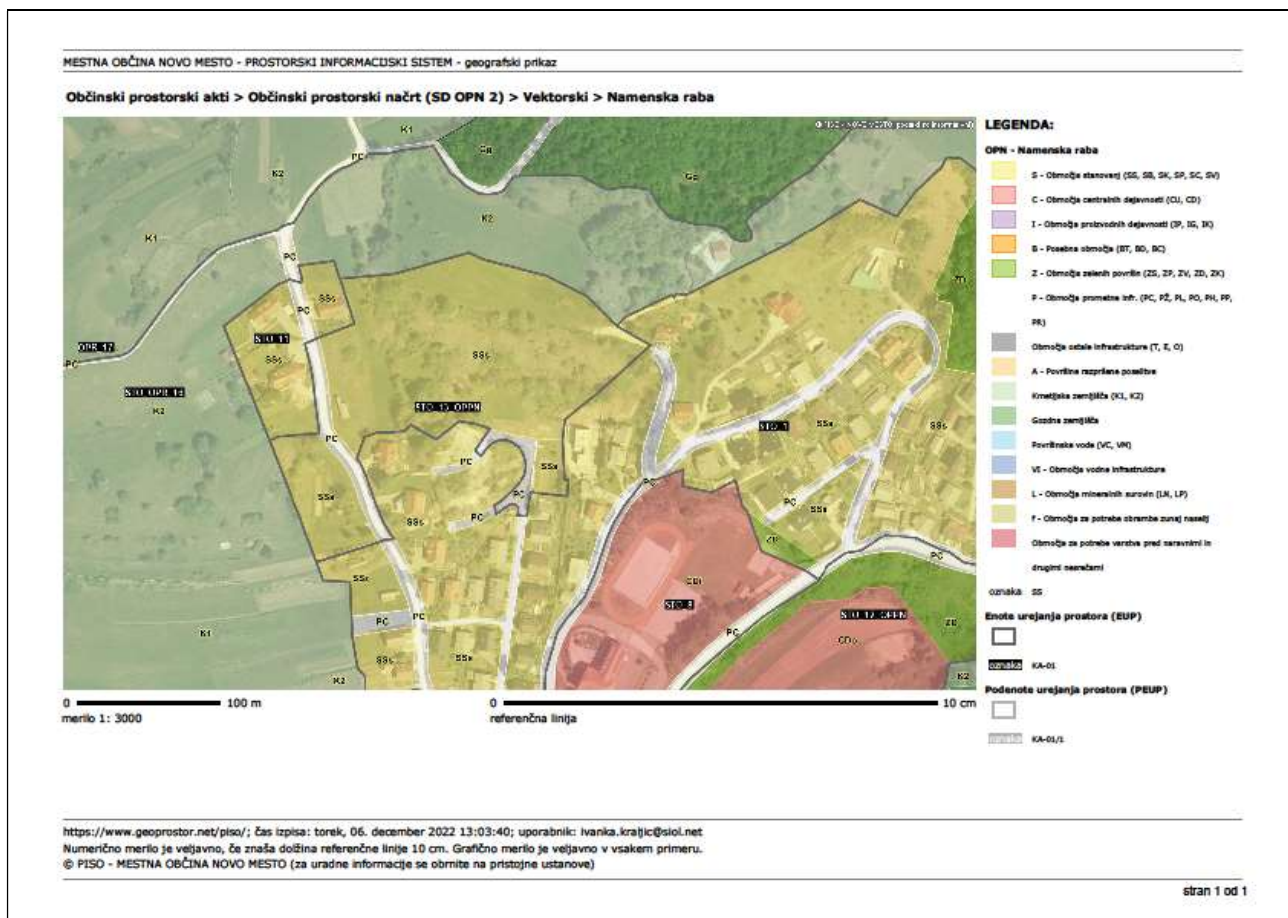
Območje obravnavanega OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 497, 520, 524 (del), 525/1 (del), 501/1 in 501/2 (del), vse k.o. Stopiče.

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

### **6.3. OBSTOJEČE STANJE**

#### **6.3.1. OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**

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



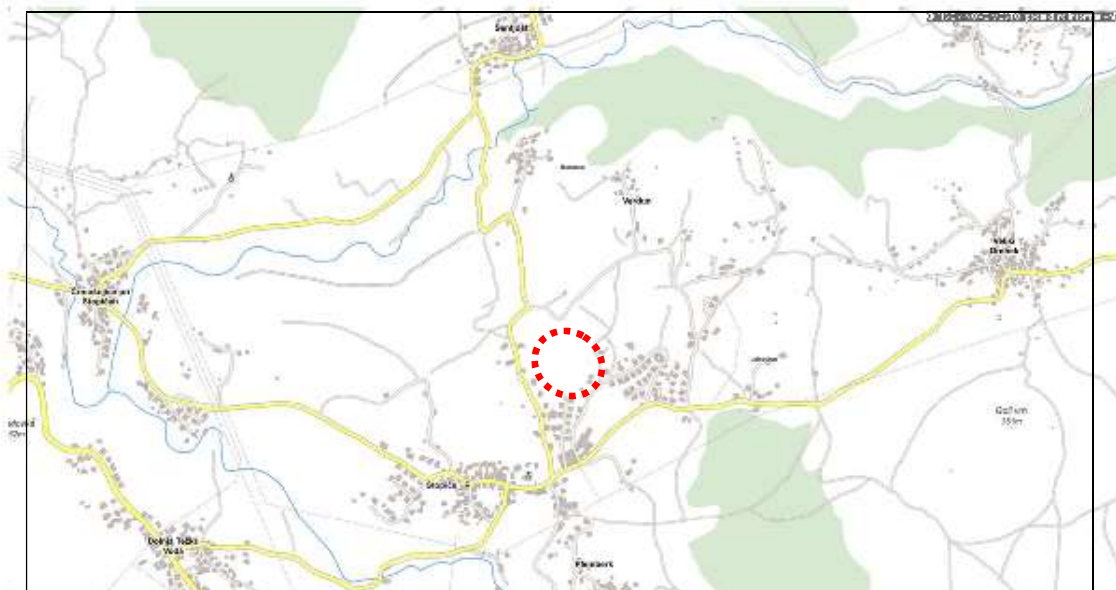
Prikaz iz OPN z območjem obravnave (EUP STO/1-OPPN-a)

### 6.3.2. LOKACIJA

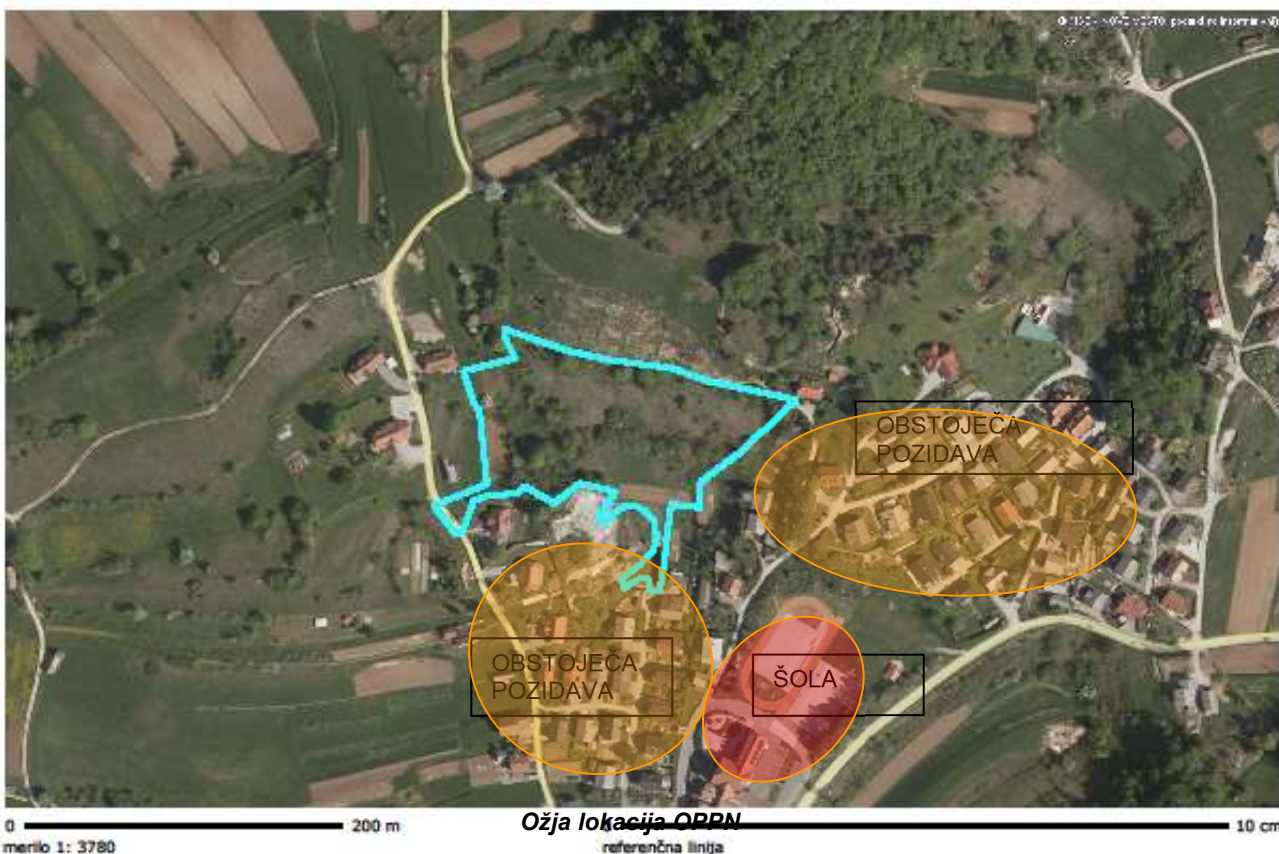
Območje OPPN je v Mestni občini Novo mesto, v naselju Stopiče, ki je v centralnem delu občine, približno 4,5 km južno od občinskega središča, Novega mesta. Območje urejanja je vzhodno od lokalne ceste Stopiče – Verdun – Šentjošt, umeščeno na nepozidanem prostoru južnega pobočja hriba, po imenu Golišče.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



Začetni prikaz



Začetni prikaz



### 6.3.3. NARAVNE ZNAČILNOSTI PROSTORA

Teren na območju OPPN je razgiban, višinsko se spušča od severa proti jugu in zahodu. Za severni del območja OPPN je značilen strm teren, naklona od 25° do 36°, ki se spušča proti jugu in zahodu. Na skrajnem zahodnem delu območja OPPN je teren pretežno raven, na skrajnem južnem delu je v oblačnem naklonu proti jugu.

<https://www.opn.gov.si/novomesto/> čas izdaje: 15. november 2021 16:44:36, avtor: Inštitut za varstvo kulturne dediščine Slovenije  
 Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.  
 © 2021 Inštitut za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Vse pravice pridržane. (za več informacij, na pristojne ustanove)



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

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



**Severni travnik zunaj območja OPPN**



**Strmo pobočje severnega dela OPPN**



**Južni reliefni rob z visokimi drevesi**



**Južni del OPPN**



**Zahodni, ravni del območja OPPN**

### 6.3.4. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

Na območju OPPN ni zgrajenih objektov.

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

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



*Stanovanjske stavbe ob lokalni cesti*



**Kozolec**



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



**Opuščeno gradbišče**

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



**Pozidava južno od območja opuščene gradbišča**

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



**Pozidava vzhodno od območja OPPN**

### 6.3.5. INFRASTRUKTURA

#### **Prometno omrežje**

Na območju OPPN ni zgrajenega prometnega omrežja.

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

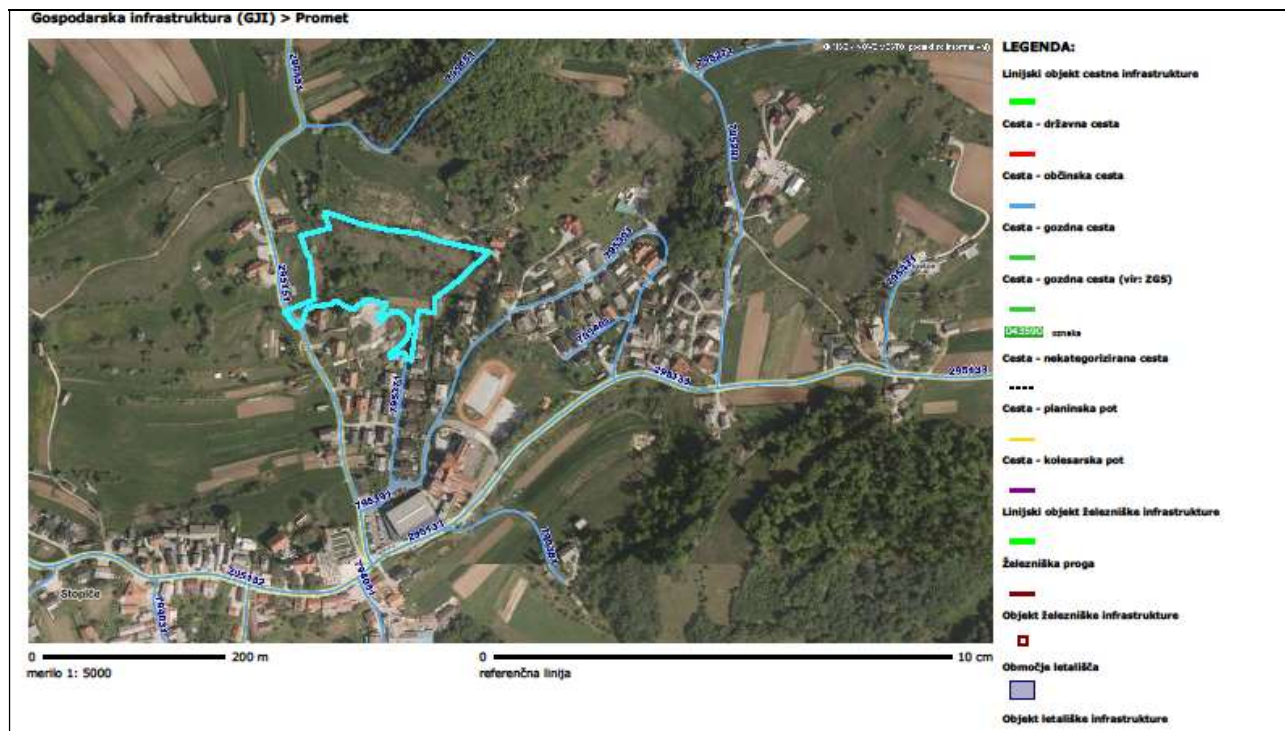
Znotraj območja OPPN, ob zahodnem reliefnem robu, poteka v smeri severozahod – jugovzhod pešpot, ki je v travnati izvedbi.



**Lokalna cesta**



**Peš pot**



*Prometno omrežje z območjem obravnave*

### **Vodovodno omrežje**

Na območju OPPN ni zgrajenega vodovodnega omrežja.

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

### **Kanalizacijsko omrežje**

Na območju OPPN ni zgrajenega javnega kanalizijskega omrežja.

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

### **Električno omrežje**

Na območju OPPN ni zgrajenega javnega električnega omrežja.

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

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

### **Telekomunikacijsko omrežje**

Območje OPPN ni opremljeno s telekomunikacijskim omrežjem (TK).

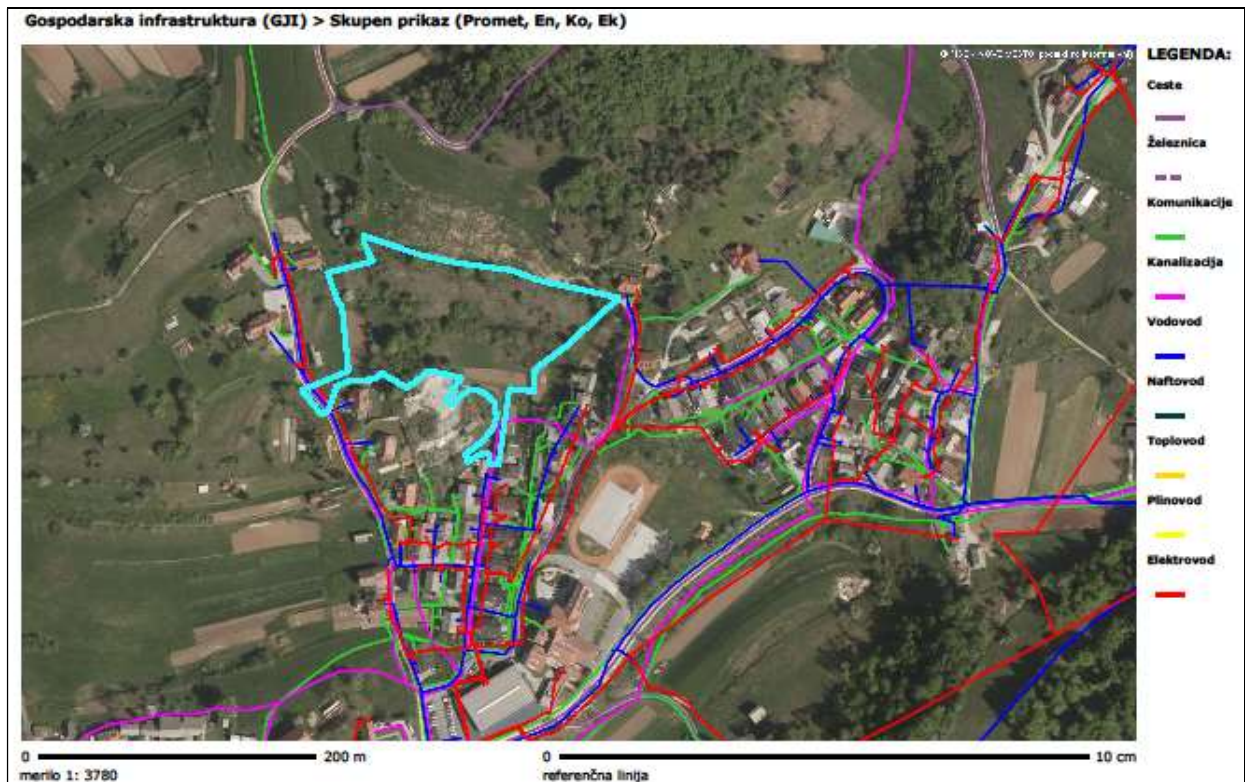
Obstoječi TK vodi potekajo ob zahodni lokalni cesti in južni javni poti.

### **Plinsko omrežje**

Območje OPPN ni opremljeno s plinskim omrežjem.

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



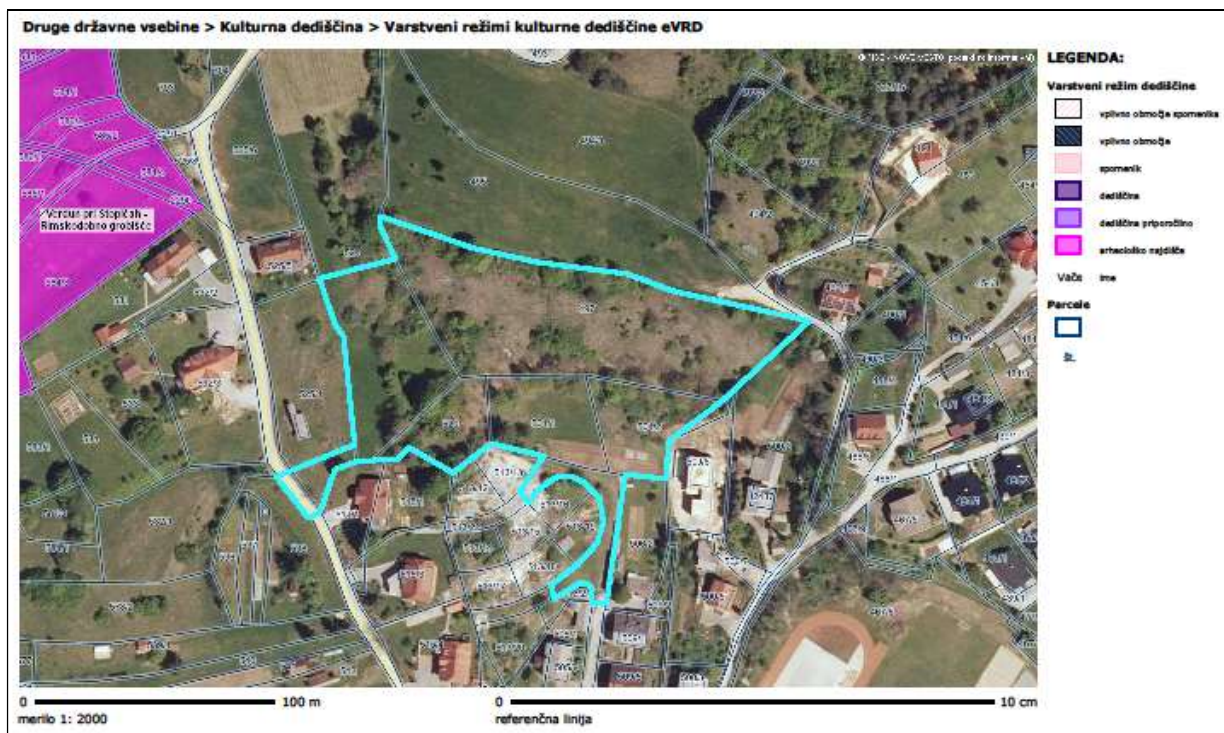


*Infrastrukturno omrežje z območjem obravnave*

### 6.3.6. NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA

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



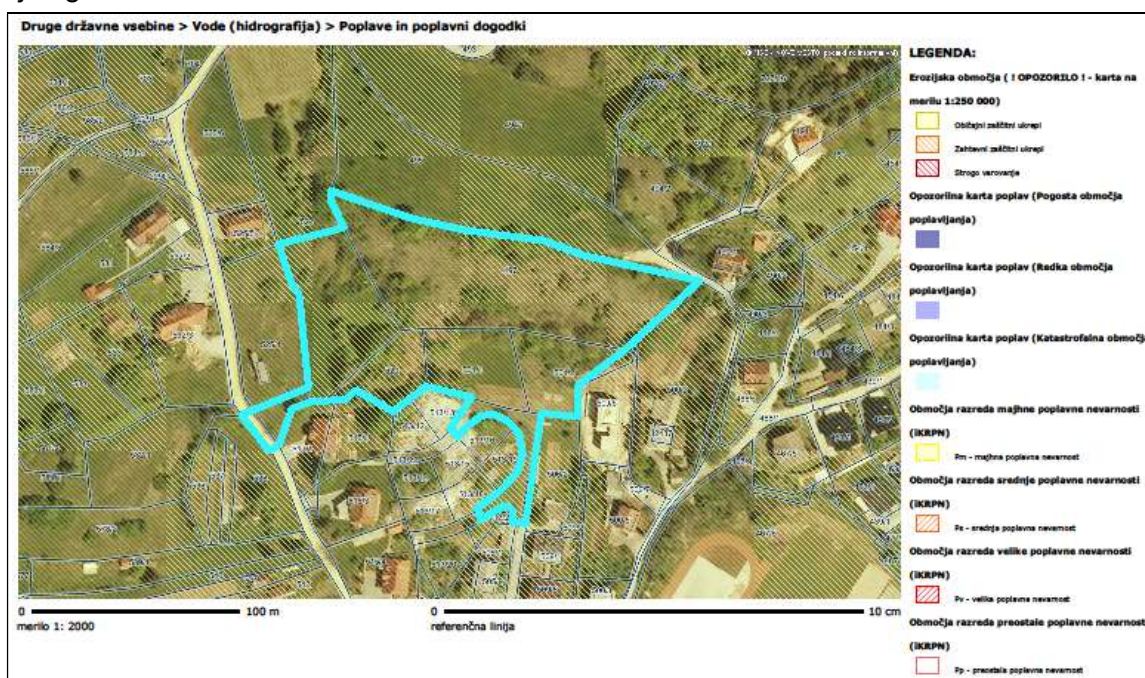


**Območje varstva kulturne dediščine z območjem obravnave**

### 6.3.7. VARSTVO VODA

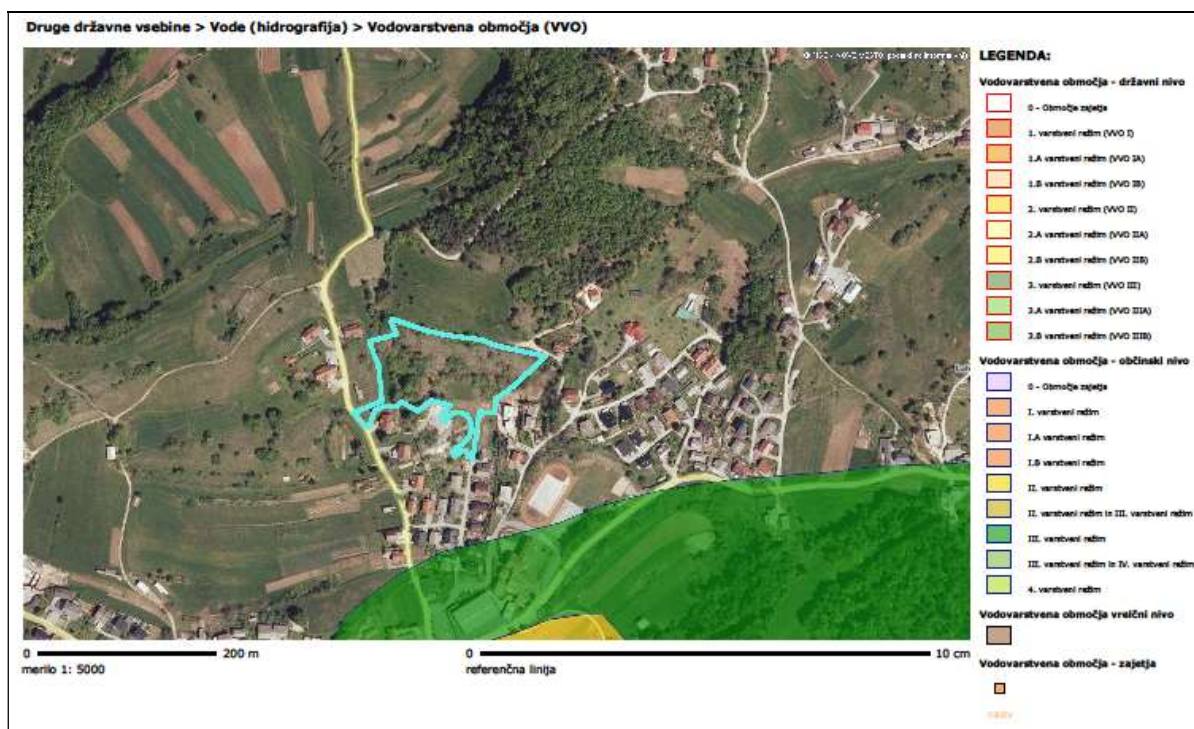
Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju ali na območju poplav. Celotno območje je na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

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



**Erozijsko območje z območjem obravnave**





**Vodovarstveno območje z območjem obravnave**

### 6.3.8. MOTNJE IN OMEJITVE V PROSTORU

Na območju OPPN so razvidne motnje in omejitve v prostoru.

Omejitve za realizacijo nove pozidave so naslednje:

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

Motnje v prostoru so naslednje:

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

### 6.3.9. KVALITETE V PROSTORU

Na območju OPPN so prepoznavne naslednje kvalitete prostora:

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

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

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

#### **6.4. PREDMET OPPN**

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

##### **6.4.1. PROGRAM**

Na območju OPPN se uredi/zgradi:

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

##### **6.4.2. OSNOVNA IZHODIŠČA**

Za realizacijo predvidenega programa se upoštevajo naslednja izhodišča:

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

## 6.5. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

### 6.5.1. VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV

#### DEJAVNOSTI

Območje OPPN je namenjeno predvsem za stanovanjske namene.

Poleg stanovanj (vsaj polovica uporabne površine stavbe se uporablja za stanovanjske namene) so dovoljene tudi poslovne dejavnosti, kot spremljajoče/dopolnilne dejavnosti: storitvene dejavnosti (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerske dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, oglaševanje, zavarovalništvo, vse pisarniške dejavnosti, kemične čistilnice) ter druge dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina z zadostnimi parkirnimi površinami. Dovoljena je tudi proizvodnja električne energije preko sončnih celic na strehi objekta.

#### VRSTE OBJEKTOV

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

- **stanovanjske stavbe**, kjer se vsaj polovica uporabne površine stavbe uporablja za stanovanjske namene, in sicer dovoljene so enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (npr. samostojne stavbe, vile);
- **gradbeni inženirski objekti**: dovoljeni so objekti prometne in gospodarske javne infrastrukture, zelene površine, podporni zidovi, ograje ipd.

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

Na območju OPPN je glede na veljavne predpise dovoljena postavitvev **nezahtevnih in enostavnih objektov**, kot so: enostanovanjske stavbe do 25 m<sup>2</sup>, druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev do 25 m<sup>2</sup>, poslovne stavbe do 25 m<sup>2</sup>, trgovske stavbe do 25 m<sup>2</sup>, garažne stavbe do 50 m<sup>2</sup>, skladiščne stavbe do 25 m<sup>2</sup>, stavbe za izobraževanje, zdravstvo in šport do 25 m<sup>2</sup>, skladišče pridelkov do 25 m<sup>2</sup>, druge nekmetijske stavbe površine do 25 m<sup>2</sup>, druge stavbe, kot so nadstrešnice, zimski vrtovi, senčnice, ipd. do 50 m<sup>2</sup>, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste, lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna telekomunikacijska omrežja, otroška in druga igrišča površine do 100 m<sup>2</sup>, bazen za kopanje prostornine do 100 m<sup>3</sup>, ograje višine do 1,2 m, oporni zidovi do 1,5 m. Dovoljeni so tudi drugi gradbeni posegi, kot npr. utrjene površine, brežine, nasipi, izkopi in odkopi.

### 6.5.2. OSNOVNI KONCEPT

Na območju OPPN so glede na konfiguracijo terena oziroma reliefne robove (severni, južni in zahodni) razpoznavni trije deli, in sicer:

- severni del območja OPPN – območje severno od ceste A,
- južni del območja OPPN - območje južno od ceste A,
- zahodni del območja OPPN – območje zahodno od pešpoti.

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

Na lokalni cesti, ki poteka zahodno od območja OPPN, se uredi novi priključek nove zbirne stanovanjske, dvosmerne ceste A, ki poteka v smeri vzhod – zahod, napaja gradbene parcele zahodnega in severnega dela OPPN in se na vzhodu konča z obračališčem. Na zahodnem delu se od ceste A, proti severu, odcepi nova cesta A1 za napajanje treh gradbenih parcel zahodnega dela OPPN.

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

Na območju urejanja se ohranja trasa obstoječe peš poti, ki poteka od severozahoda, kjer se naveže na severno pešpot, proti južni meji OPPN, kjer se deli na dva kraka. Eden krak poteka ob meji OPPN proti zahodu in lokalni cesti, drugi ob meji južnega dela območja OPPN proti obstoječi javni poti, oziroma cesti B. Ob predhodni preveritvi možnosti odkupa zemljišča se bi peš pot lahko nadaljevala zunaj meja OPPN, proti vzhodu, med obstoječo pozidavo do šole in rekreacijskih površin.

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

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

Velikost gradbenih parcel je od 660 m<sup>2</sup> do 1.340 m<sup>2</sup>, povprečna velikost je 890 m<sup>2</sup>.

**Severni del območja OPPN** je na višjem terenu od preostalega območja OPPN. Za to območje je značilen strm teren in gradnja stavb na strmem terenu s kvalitetno južno orientacijo. Napajanje je s ceste A, ki se od priključka na lokalno cesto do severnega dela OPPN dvigne za cca 10,5 m, potem čez območje severnega dela OPPN poteka po plastnicah terena in je relativno ravna. Cesta se konča slepo z obračališčem in je namenjena le stanovalcem in javnim službam, kot so npr. smetarska vozila, vozila za pluzenje snega in urgenco. Ker se na tem delu ceste pričakuje zelo nizka frekventnost prometa, le za stanovalce, cca 20 vozil na dan, se cesta uredi kot notranje dvorišče stanovalcev, ki ima funkcijo dostopa, parkirišča, otroškega igrišča, skupnega dvorišča za druženje ipd. oziroma se uredi po principu »deljenih površin«, ki se oblikujejo s talnimi oznakami in ureditvami, kot so tlakovanje, uporaba različnih barv, zelene površine ipd.

Ob vznožju hriba oziroma ob robu »internega dvorišča« se ob gradbeni liniji vrstijo samostojne (individualne) stanovanjske stavbe. Stavbe so vkopane v obstoječ teren, tako da ima etaža, ki je na nivoju ceste A, dostop z južne strani (s ceste A) in je s treh strani vkopana v teren, višja etaža pa ima dostop na teren na severni strani. Pri tem je potrebno teren severno od stavbe urediti v obliki teras brežinami in/ali opornimi zidovi.

Pomožne stavbe je možno graditi ob glavni stanovanjski stavbi, lahko se gradijo tudi kot dvojčki na meji parcel. Garaže se lahko uredijo kot samostojne pomožne stavbe ali v sklopu stanovanjske stavbe.

Cesta A poteka ob južnem reliefnem robu in je na višji koti od obstoječega terena, zato bo na južni strani nove ceste A potrebna izgradnja opornega zidu. Med opornim zidom in reliefnim robom se ohranja obstoječ drevored kvalitetnih avtohtonih dreves, ki poleti dajejo senco na »interno dvorišče« in same stavbe, pozimi, ko pade listje, pa omogočajo osončenost tega prostora.

Med stanovanjskimi stavbami se uredijo tudi manjše zelenice z zasaditvijo visokih dreves, ki skupaj z južnim drevoredom omejujejo »interno dvorišče« stanovanjske soseske.

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

Teren je v blagem naklonu proti jugu. Predvideva se gradnja treh stanovanjskih stavb, ki so umeščene na severno polovico gradbene parcele, da bi čim več južnega dela parcele ostalo nepozidano in s tem omogočalo stanovalcem bivanje na odprtem, južnem, zelo kvalitetnem delu parcele (npr. bazen, igra otrok, piknik prostor, vrt). Objekti so lahko enonadstropni z urejeno mansardo, s tem da je pritličje približno v nivoju s cesto B. Pomožne stavbe se umeščajo ob gradbeni liniji, ki ima v tem primeru funkcijo gradbene meje, saj so stavbe lahko odmaknjene v globino parcele.

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

**Zahodni del območja OPPN** je delno na ravnem, delno na strmem terenu. Dostop za tri gradbene parcele je preko nove ceste A1, ki se priključuje na novo cesto A. Do ene gradbene parcele, ki se nahaja južno od ceste A, je dostop direktno s ceste A.

Stanovanjske stavbe so umeščene v vznožju strmega dela terena. Ta prostorska umeščenost omogoča nepozidanost zahodnega dela gradbenih parcel. Na eni od štirih gradbenih parcel, in sicer na tisti, ki je najbolj severno, bo stanovanjska stavba vkopana v obstoječ teren in bo njena gradnja zahtevala večja zemeljska dela.

### 6.5.3. UMESTITEV OBJEKTOV V PROSTOR IN NJIHOVO OBLIKOVANJE

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

- gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe,
- faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino (po SIST ISO 9836 - tlorisna projekcija zunanjih dimenzij največjih etaž stavbe nad terenom, brez balkonov, napuščev, nadstreškov nad vhodi, ipd.) in celotno površino zemljišča (gradbene parcele), v izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe,
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo preseirati,
- gradbena linija je črta, na katero morajo biti s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti, od gradbene linije lahko odstopajo balkoni, napušči, zunanje stopnice, pomoli ipd.
- kolenčni zid je višina zunanjega/obodnega zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. ab plošča) do strešne konstrukcije (npr. lega) stavbe.

Gradbena parcela je namenjena za pozidavo objektov, enega ali več, odvisno od potreb (npr. stanovanjska in pomožna stavba, parkirišče, oporni zid), pri čemer je potrebno upoštevati faktor zazidanosti, ki je največ 0,3.

Za oblikovanje objektov so določeni osnovni pogoji, in sicer:

#### STANOVANJSKE STAVBE

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

Tlorisna oblika stanovanjskih stavb je v osnovi pravokotnik, kot so to vse obstoječe stanovanjske stavbe v okolici. Na pravokotni tloris se lahko dodajajo ali odvezemajo manjši volumni, kot npr. poudarjen vhod, zimski vrt ipd.

Višine novih stavb so določene glede na obstoječ teren, ki je večinoma v naklonu. Visoke so lahko do največ 11,5 m, merjeno od kote urejenega terena do slemena. Zaradi gradnje na strmem terenu imajo stanovanjske stavbe največ tri etaže v celoti ali delno vidne nad terenom, pod terenom pa število etaž ni omejeno, vse pa morajo biti popolnoma vkopane v teren.

Strehe novih stavb so v osnovi dvokapnice v naklonu 40°, kar je povprečje obstoječih stavb, ki imajo naklon od 35° do 45°. Dvokapno streho je možno kombinirati z delno ravno streho. Smer slemena je vzporedna s plastnicami terena. Barva kritine na zahodnem delu območja OPPN je rdeča, ker imajo vsi objekti ob lokalni cesti rdečo kritino. Barva kritine južnega in severnega dela območja OPPN je temno sive barve, ker ima večji del območja obstoječih stavb, na katero se neposredno navezuje južni in posledično severni del območja OPPN, temno sivo ali temno rjavo barvo kritine.

Fasade so v ometu, ker so vse obstoječe stavbe ometane. Možna je kombinacija s kamnom in/ali lesom. Na fasadah se lahko uporabijo večje steklene površine.

#### POMOŽNE STAVBE

Na območju OPPN se lahko gradijo pomožne stavbe, ki so lahko manj zahtevni, nezahtevni ali enostavni objekti. Za manj zahtevne objekte veljajo pogoji kot za stanovanjske stavbe, s tem da sta nad terenom vidni do največ dve etaži stavbe. Za nezahtevne in enostavne objekte pa veljajo pogoji, da:

- se lahko postavljajo/gradijo na celotni gradbeni parceli,
- za objekte, ki so po definiciji stavbe, je odmik določen z regulacijskimi elementi, možno je odstopanje ob soglasju lastnika sosednje parcele, za objekte, ki niso stavbe je odmik najmanj 0,3 m ali manj ob soglasju lastnika sosednje parcele,
- so višinsko objekti le enoetažni,
- so lahko različne konstrukcije, kot je lesena, kovinska, betonska ali zidana, ipd.
- je streha ravna ali zelena streha, pri nadstrešnicah je možna tudi transparenta kritina,
- so fasade usklajene s stanovanjsko stavbo, lahko so tudi transparentne,
- so podporni zidovi lahko iz različnih materialov, obvezno prekriti z zelenimi plezalkami,
- se koristijo infrastrukturni priključki za stanovanjsko stavbo.

### **6.6. ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO**

#### PROMETNO OMREŽJE

Dostop na zahodni in severni del območja OPPN je z zahodne strani, z lokalne ceste LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt. Nova zbirna stanovanjska cesta A za dvosmerni promet poteka od priključka na lokalno cesto proti vzhodu in se konča z obračališčem. Cesta je široka 3,5 m z obojestranskimi bankinami, ki so široke 0,75 m. Od priključka na lokalno cesto do severnega dela območja OPPN je cesta v naklonu cca 8%, kar je sprejemljivo za vsa vozila. Na območju severnega dela OPPN je cesta skoraj ravna, ker sledi plastnicam terena. Na severnem delu območja OPPN se na južni strani ceste A doda pas v širini 2,5 m za vzdolžno parkiranje osebnih vozil. Ob tem pasu se zgradi oporni zid, ker se mora cesta dvigniti od obstoječega terena zaradi gradnje stavb na strmem terenu, da je čim manj same stavbe vkopano v teren. Razlike v višini terena v tem delu ni možno reševati z brežino, ker je v bližini reliefni rob in bi brežina segala globoko proti jugu območja OPPN in s tem zmanjševala južne gradbene parcele. Oporni zid se mora zgraditi tudi zaradi ohranjanja obstoječega drevoreda visokih avtohtonih dreves. Pred

stanovanjskimi stavbami se uredi pas v širini 5,0 m kot predprostor pred stavbo za vhod v garažo in morebitno parkiranje pred garažo, pod nadstrešnico ali pergolo. Prometne površine pred stavbami se tlakujejo in uredijo po principu »shared space« (deljeni prostor), kot enotna površina, na kateri se z različnimi označbami, vrstami ali barvo tlakovcev, vrstami materiala ipd. opredelijo površine za posamezno vrsto prometa. Istočasno ta površina lahko služi kot »interno dvorišče« za druženje stanovalcev in igro otrok, ker je intenziteta prometa zelo nizka, največ do 10 vozil na dan.

Od ceste A se proti severu za napajanje zahodnega dela območja OPPN (tri gradbene parcele) zgradi nova dostopna cesta A1, ki je široka 3,5 m z obojestranskima bankinama, ki so široke 0,75 m. Cesta se konča na severni gradbeni parceli in nima obračališča, ker napaja le tri gradbene parcele.

Napajanje južnega dela območja OPPN se uredi preko novega podaljška javne poti JP 795371 (Stopiče 73), ceste B. Cesta B je del prometne ureditve, ki je določena z že izdelanim projektom za ureditev južnega dela stanovanjske soseske, ki je zunaj območja OPPN. S projektom predvidena cesta se bo morala spremeniti v delu, na katerem so predvideni vhodi na tri nove gradbene parcele. Cesta je skupaj z bankinama široka 5,0 m.

Pešpot, ki poteka od severozahoda proti jugovzhodu, je tlakovana in široka 2,0 m.

Parkirišča za stanovalce in obiskovalce se zagotovi na posamezni gradbeni parceli (za celotno območje OPPN) oziroma na javni površini (severni del območja OPPN).

Za dimenzioniranje števila parkirnih mest so uporabljena priporočila MOP (Mirujoči promet v urbanih naseljih). Po izračunu sta za vsako stanovanjsko stavbo potrebna minimalno 2 parkirna mesta. V novi ureditvi je skupno predvidenih 36 parkirnih mest.

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

## 6.6.1. OSTALA INFRASTRUKTURNA OMREŽJA

### VODOVODNO OMREŽJE

Severni in zahodni del območja OPPN se priključi na obstoječi javni vodovod, ki poteka po lokalni cesti, kateremu tlačno črto 264 m.n.v. zagotavlja vodohran Dolnja težka voda.

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

### HIDRANTNO OMREŽJE

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

### KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Zgradi se ločen sistem kanalizacije.

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

Komunalne vode z južnega dela območja OPPN se preko novih priključkov odvajajo v predvideni javni kanala po projektu »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002), ki se navezuje na obstoječo javno kanalizacijo, ki poteka po javni poti JP 795371.

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

#### ELEKTRIČNO OMREŽJE

Za vse nove objekte na območju OPPN se mora postaviti nov električni kabel iz obstoječe transformatorske postaje TP Šola Stopiče. Prav tako se ob novih javnih cestah (cesti A in B) zagotovi javna razsvetljava, ki se naveže na obstoječo ali se v zemljo položi nov električni kabel javne razsvetljave.

#### TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Nova pozidava severnega in zahodnega dela območja OPPN se preko novih tras telekomunikacijskih vodov priključi na obstoječo traso, ki poteka ob lokalni cesti.

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

#### PLINSKO OMREŽJE

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

#### ODPADKI

Na severnem in zahodnem delu območja OPPN se ob javni cesti A uredita dva odjemna mesta za odpadke (pri priključku na lokalno cesto in pri obračališču), kjer se postavijo namenske predpisane posode, po navodilu upravljavca.

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

#### OGREVANJE

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

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

### 6.7.1. VARSTVO OKOLJA

#### ZRAK

Stanovanjska gradnja ne bo imela negativnih vplivov na zrak.

#### VODA

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

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



## HRUP

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

## TLA

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

## SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

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

### 6.7.2. VARSTVO NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE

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

## **6.8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **6.8.1. PROTIPOTRESNA VARNOST**

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

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

### **6.8.2. ZAŠČITA PRED POŽAROM**

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

Za gašenje požara se koristi voda iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Na gradbenih parcelah se na primerni razdalji postavijo nadzemni hidranti, ki pokrivajo celotno območje OPPN.

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

## **6.9. NAČRT PARCELACIJE**

Načrt parcelacije je razviden iz grafične priloge *05 Zazidalna situacija*. Na območju OPPN so javne površine ceste, ki so zunaj gradbenih parcel.

## **6.10. ETAPNOST**

V prvi etapi se izvede gradnja cest in istočasno z njo komunalno-energetske infrastrukture, lahko za vsaki posamezni del OPPN. Po izgradnji cest in infrastrukture se lahko gradijo stavbe.

## **6.11. TOLERANCE**

Tolerance za objekte so:

- za horizontalne gabarite objektov podane znotraj regulacijskih elementov upoštevajoč faktor zazidanosti,
- za vertikalne gabarite podane z največjo višino objekta, ki je 11,50 m nad koto urejenega terena,
- dovoljeno je odstopanje od števila in mikrolokacije dovozov na parcelo,
- dovoljene so tolerance glede dimenzioniranja in tras infrastrukturnih vodov.

## **7. STROKOVNE PODLAGE**

Za izdelavo OPPN so izdelane naslednje strokovne podlage:

- Strokovne podlage za OPPN Stanovanjska gradnja Golišče – Stopiče (PROPLAN, Ivanka Kraljić, s.p., november 2022)
- Geološko-geomehansko poročilo za OPPN Stopiče (Geostern, d.o.o., GG 52/21 JB, junij 2021),
- Geodetski načrt

## PODROBNEJŠE USMERITVE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\*

\* Podrobnejše usmeritve bodo priložene v naslednjih fazah izdelave OPPN.

## 8. 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\*

\* - 1. mnenja bodo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN

## 9. STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE\*

\* - stališča do pripomb bodo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN

## 10. 2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA\*

\* - 2. mnenja bodo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN