

faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi 273. lena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. lenom Zakona o prostorskem na rtovanju – ZPNa rt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. lena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem na rtu Bir na vas - sever

I. UVODNE DOLOBE

1. len (podlaga za OPPN)

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

2. len (vsebina in oblika OPPN)

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

3. len (priloge OPPN)

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

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. len (pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

(3) Gradbena parcela: zemljiš e namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali ve zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(4) Gradbena linija je rta, na katero mora biti s celotnim najbolj izpostavljenim robom umeš ena stanovanjska stavba, ki se gradi ob tej rti.

(5) Gradbena meja je (navidezna) rta, ki je nova stanovanjska stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost zemljiš a.

(6) Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi dolo eni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. len

(koncept urejanja prostora)

(1) Obmo je urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajo ih dejavnosti.

(2) Predvidena je gradnja enostanovanjskih stavb ter ureditev zelenih in prometnih površin,

(3) Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje obmo ja urejanja.

(4) Podlaga za pripravo OPPN so Strokovne podlage za pripravo OPPN Bir na vas – sever (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, marec 2018).

6. len

(obseg in meja obmo ja urejanja)

(1) Obmo je urejanja se nahaja v severnem delu naselja Bir na vas in obsega pretežni del enote urejanja prostora BIV/1-OPPN-b. Ta na ve jem delu predstavlja obmo je stanovanj (SKS – površine podeželskega naselja), v pasu ob železniški progi na zahodni strani pa obmo je zelenih površin (ZD – druge urejene zelene površine).

(2) Velikost obravnavanega obmo ja je približno 2,1 ha in obsega zemljiš a z naslednjimi parcelnimi števkami, ki so grafi no dolo ena na geodetskem na rtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 1282/1, 1282/2, 1283/1, 1283/2, 1283/3, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1286/12, 1286/13, 1286/14, 1286/15, 1286/21, 1286/24, 1286/25, 1286/26, 1286/27, 1286/28, 1286/29, 1286/30, 1286/31, 1286/32, 1286/33, 1286/34, 1286/35, 1287/7, 1287/8, vse k. o. 1492 – Stranska vas.

(3) Meja obmo ja obravnave po zahodni strani poteka v vznožju brežine železniške proge, se nato na skrajni severni to ki zalomi in poteka proti jugu mimo zemljiš z obstoje o pozidavo in vrtovi ter vzdolž nekategorizirane delno makadamske in delno asfaltirane poti. Pri tem zajame v obmo je urejanja še del travniške površine na vzhodni strani te poti. Na jugovzhodni strani se v obmo ju priklju ka nekategorizirane poti z regionalno cesto zopet zalomi, in v nadaljevanju poteka proti zahodu po robu kmetijskih zemljiš vse do izhodiš ne to ke ob železniški progi.

(4) Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafi nega na rta 3 – DKN s prikazom obmo ja urejanja.

7. len

(posegi izven obmo ja urejanja)

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

- priklju ek na obstoje o transformatorsko postajo TP Bir na vas 1983 – po zemljiš ih s parc. št. 1286/35, 1781/7, 1189/4, 1189/2, 1294, 1295/1, 1295/2, 1296/2, 1756/13, 1359/1, vse k. o. 1492 – Stranska vas;

- priklju ek na obstoje e vodovodno omrežje - po zemljiš ih s parc. št. 1286/35, 1781/7, 1286/11, 1189/1, vse k. o. 1492 – Stranska vas;
- priklju ek na obstoje o kanalizacijo komunalnih odpadnih voda - po zemljiš ih s parc. št. 1781/7, k. o. 1492 – Stranska vas;
- ureditev priklju ka z regionalno cesto - po zemljiš ih s parc. št. 1781/7, 1286/11, 1286/35, vse k. o. 1492 – Stranska vas.

Prikazani so na grafi nem na rtu 11 – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi obmo ji.

(2) Zaradi rekonstrukcije priklju ka z regionalno cesto se obstoje a stojna površina zabojnikov za odpadke ob njej prestavi v obmo je urejanja, in sicer v neposredno bližino priklju ka ter ob cesto C1.

8. len (ureditvene enote)

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

- UE A - obmo je stanovanj (A1 – nova pozidava, A2 – obstoje a pozidava);
- UE B - obmo je zelenih površin;
- UE C – obmo je prometnih površin (UE C1 – cesta C1 (odseka C1-1 in C1-2), UE C2 - cesta C2).

2. UMESTITEV NA RTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi obmo ji

9. len

(1) Z na rtovanimi ureditvami se posega tudi v obmo ja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoje e oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V asu izvajanja gradbenih del se zagotovi varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na obmo ju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljiš in objektov se ohranjajo. e bodo zaradi gradnje le-ti za asno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni za asni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeš eni in urejeni tako, da bodo v im manjši meri prizadeti elementi obstoje ih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

(3) Posegi na zemljiš a izven obmo ja urejanja, ki so po svoji naravi za asni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve za asnih dostopov in podobno, e niso v neskladju z dolo bami OPN.

(4) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehni no stanje obstoje ih objektov znotraj in izven obmo ja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljiš a znotraj in izven obmo ja urejanja se po kon anju del im prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v asu gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbiš e tako, da bo prepre eno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiš enja in uporabe teko ih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih teko in ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev na rtovanih objektov in površin

10. len (vrste gradenj in objektov)

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

- Stavbe:
 - 11100 - Enostanovanjske stavbe (le kot manj zahtevne v UE A)
 - 12420 - Garažne stavbe (garaže, lope za parkiranje koles in pokrita parkirišča kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)
 - 12520 - Rezervoarji, silosi in skladišne stavbe (skladišne stavbe (drvarnica, lopa za shranjevanje različnih predmetov, nadstrešek, ki pokriva skladišno površino) kot enostavni objekti in kot nezahtevni objekti (velikosti največ 50 m²) v UE A, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni objekti v UE A, nadstrešek kot enostavni objekt pa tudi v UE C nad ekološkim otokom)
 - 12711 - Stavbe za rastlinsko pridelavo (zimski vrtovi kot rastlinjaki za vrtnine in okrasne rastline ali kot zunanji pokriti dnevni prostori - kot enostavni objekti v UE A)
 - 12712 - Stavbe za rejo živali (pesjaki kot enostavni objekti)
 - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu brez opredeljenega namena kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 21112 - Regionalne ceste (površine za pešce in kolesarje v cestniški kot nezahtevni objekti ter prometna signalizacija in oprema kot enostavni objekti, in sicer le na priključku ku ceste C1 z regionalno cesto)
 - 21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (ceste, ulice in poti kot manj zahtevni objekti, površine za pešce in kolesarje v cestniški kot nezahtevni objekti, prometna signalizacija in prometna oprema kot enostavni objekti ter pešpoti in kolesarske poti kot enostavni in nezahtevni objekti v UE C)
 - 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki kot enostavni in nezahtevni objekti)
 - 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)
 - 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
 - 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) - kot nezahtevni in manj zahtevni objekti
 - 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)
 - 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (bazeni za kopanje kot enostavni objekti v UE A)
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograde kot enostavni objekti in oporni zidovi kot enostavni in nezahtevni objekti)
- Drugi gradbeni posegi:
 - 31110 - Nasipi
 - 31120 - Izkopi in odkopi
 - 31130 - Utrjene površine (kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)
 - 31140 - Utrjene brežine
 - 32110 - Ekološki otoki (kot enostaven objekt v UE C)
 - 32130 - Objekti za oglaševanje (kot enostavni objekti v UE A in UE C)
 - 33110 - Grajeni prostori na drevesu (kot enostavni objekti v UE A)

(2) Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti;

- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v asu gradnje.

(3) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- garažne stavbe, skladišne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki in nadstrešnice: horizontalni gabariti pravokotne ali kvadratne oblike, oblikovno (barve, materiali) usklajeni s stanovanjsko stavbo; streha nadstreškov (*pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje*) je lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho enakega naklona kot pripadajoča stanovanjska stavba;
- ograja: v leseni ali železni izvedbi, oblikovno usklajena s stanovanjsko stavbo;
- oporni zid: vidna površina se reliefno obdela/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem obinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(4) Postavitve certificiranih kontejnerjev/kontejnerske zloženke/šotorov kot nezahtevnih objektov in kot proizvodov, ki so dani na trg kot celota, je dovoljena le v asu gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(5) Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede na asu gradnje, postavitve in oblikovanja, ki jih ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

11. člen (vrste dejavnosti)

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

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

UE A

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin, Predelava čaja in kave, Proizvodnja piva, Proizvodnja drugih vrhnjih oblik, Proizvodnja krznenih izdelkov, Proizvodnja obutve, Proizvodnja drugih izdelkov iz lesa, plute, slame in protja, Proizvodnja drugih izdelkov iz papirja in kartona, Priprava za tisk in objavo, Knjigoveštvo in sorodne dejavnosti, Razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa, Proizvodnja gospodinjske in okrasne keramike, Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti, Popravila in strojev in naprav)
- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNOSTMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIŠKE DEJAVNOSTI (Pravne in računovodske dejavnosti, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehniške dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI (Zaposlovalne dejavnosti, Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti, Varovanje in proizvodne dejavnosti, Dejavnost oskrbe stavb in okolice, Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti)
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)

- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila raunalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

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

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

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

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

UE A1

(2) ZASNOVA ENOSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
 - podolgovat tloris osnovne stavbe, razmerje osnovnih stranic najmanj 1 (širina) : 1,2 (dolžina) do največ 1:1,5 - v grafih jih na priloženih prikazan shematsko v razmerju 8 x 12 m;
 - širina krajše stranice je najmanj 6 m;
 - dopustna prizidava v L ali T obliko v velikosti do največ 35 m²;
 - površina prostorov za dejavnost je lahko do največ 120 m²;
- Vertikalni gabariti:
 - osnovna stavba K (klet) + P (pritličje) + M (mansarda) in prizidava le P (pritličje);
 - kletna etaža maksimalno vkopana v teren, na ravninski lokaciji pa v celoti;
 - dopustna izvedba stavbe brez kleti in izvedba kleti le pod delom stavbe;
 - koleni zid objekta mora biti skrit pod kapjo strehe;
- Streha:
 - simetrična dvokapnica z naklonom 35° - 45°;
 - najvišja kota slemena strehe osnovne stavbe do največ 8,50 m nad koto pritličja;
 - streha dozidave je lahko tudi ravna – oblikovana kot nepohodna ravna streha z minimalnim naklonom, kot pohodna terasa ali kot zelena streha (pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani);
 - dopustne so dvokapne frade z enakim naklonom kot osnovna streha;
 - frade na eni strehi so enake oblike;
 - dopustno je oblikovanje opov;
 - sleme se orientira vzdolž daljše stranice stavbe, skladno s shemo dozidave (večinoma v smeri sever-jug, pri nekaterih stavbah pa z manjšim odklonom iz te smeri);
 - kritina na dvokapni strehi v sivih, opečnih tonih;
 - dopustna je namestitvev strešnih oken in sončnih kolektorjev;
- Fasada:
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija z lesenimi/kamnitimi elementi in oblogami;
 - dopustna je gradnja balkonov, teras in lož;
 - vhod v stanovanjski del in vhod v poslovni del se lahko oblikujeta ločeno;
 - ob fasadi se lahko uredi zunanje stopnišče za dostop na višje/nížjeležeči teren
 - oblikovanje dozidave mora biti skladno z oblikovanjem osnovne stavbe.

(3) Obstoje a stanovanjska stavba na zemljiš u s parc. št. 1286/25 se ohranja v obstoje ih gabarutih. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. V primeru rušitve pa se gradnja nove stanovanjske stavbe izvaja skladno s pogoji za novogradnje v UE A1.

UE A2

(4) Obstoje i legalno zgrajeni objekti se ohranjajo v obstoje ih gabarutih. Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije. V primeru rušitev pa se gradnja novih stanovanjskih stavb izvaja skladno s pogoji za novogradnje v UE A1 oziroma v skladu s PIP OPN za PNR SKs, e je slednji za investitorja ugodnejši.

UE B

(5) Zelene površine se ne smejo pozidati s stanovanjskimi stavbami, razen z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z dolo ili 10. lena odloka.

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

UE C

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

13. len (glavni dostopi)

(1) Na obmo je urejanja se dostopa preko javnega prometnega omrežja, in sicer v 1. fazi preko obstoje ega križiš a nekategorizirane ceste (cesta C2) z regionalno cesto. Kasneje, po gradnji novega priklju ka (cesta C1) z regionalno cesto, pa se dostop vrši preko le-tega, pri emer se povezava na cesto C2 preoblikuje v pot za pešce in kolesarje. Za boljšo prehodnost obmo ja se uredi tudi hodnik za pešce ob novi ulici - cesti C1.

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

14. len (javne površine)

(1) Javne površine na obmo ju urejanja so prikazane na grafi nem na rtu 7 – Na rt parcelacije. Obsegajo obmo je UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestama C1 in C2, dvema stojnima površinama zabojnikov za odpadke in potjo z navezavo v križiš e z regionalno cesto.

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se smiselno upoštevajo smernice Kataloga urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

15. len

(1) Na rt gradbenih parcel s tehni nimi elementi zakoli be je prikazan na grafi nem na rtu v naslednji fazi OPPN.

(2) Pri dolo anju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z dolo ili 43. lena odloka.

(3) Tabela zakoli benih to k (koordinat) bo priložena v kon ni fazi izdelave OPPN.

16. len **(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)**

(1) Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja podpornih zidov, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo podpornih zidov. Prikaz podpornih zidov v grafu nem delu OPPN je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno dolo i v projektni dokumentaciji.

(2) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna druga na zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(3) Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m. Izjema so nezahtevni in enostavni objekt, ki so stavbe in morajo biti odmaknjeni:

- najmanj 1,5 m od sosednje gradbene parcele;
- najmanj 5 m od interne dovozne ceste na gradbenih parcelah samostojnih stanovanjskih stavb. To dolo ilo ne velja za pokrita parkiriš a (*12420 Garažne stavbe*) ob pogoju, da so še vedno odmaknjena najmanj 1,5 m od interne dovozne ceste.

Za odmik se šteje razdalja med najbolj izpostavljenim delom objekta in mejo gradbene parcele. Za vse objekte, omenjene v tem odstavku, pa velja, da se lahko ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljiš a odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele, še posebej v primeru gradnje prometne in komunalno-energetske infrastrukture. Soglasje za manjši odmik ne velja za dolo ila druge alineje tega odstavka.

UE A

(4) Znotraj obmo ja so površine razdeljene na ve gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe.

(5) Na eni gradbeni parceli je poleg samostojne stanovanjske stavbe dopustna najve po ena istovrstna stavba kot nezahtevni ali enostavni objekt. Izjema so nadstreški (*pokrita parkiriš a - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrš ene drugje*), ki jih je lahko ve , vendar v skupni površini ne smejo presežati 50 m².

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

(7) Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom (brez prizidave) se gradi orientirano skladno s shemo pozidave, vzdolž gradbene linije, kjer je to dolo eno (praviloma s potekom vzdolž dovozne ceste ter z odstopanji pri nekaterih parcelah) in kot je razvidno iz grafi nega na rta 7 - Na rt parcelacije, hkrati pa še znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m in najmanj 5 m od interne dovozne ceste. Pri tem velja še:

- upoštevanje tolerance in orientacije gradbene linije pri gradbenih parcelah A1-3 do A1-8 med min. 5 m in maks. 7 m odmika od parcelne meje, znotraj katere se lahko postavi nova stanovanjska stavba, ob pogoju, da je vzporedna z gradbeno linijo;
- upoštevanje tolerance in orientacije gradbene linije na gradbenih parcelah A1-1, A1-2, A2-1 (v primeru novogradnje) ter A1-12 do A1-16, ki je min. 5 m odmaknjena od parcelne meje in od katere se nova stanovanjska stavba lahko odmika v notranjost gradbene parcele, ob upoštevanju zelenega pasu (UE B) na vzhodni strani in ob pogoju, da je vzporedna z gradbeno linijo;
- upoštevanje tolerance in orientacije gradbene linije vzdolž ceste C2 in z odmikom min. 5 m od nje pri gradbenih parcelah A2-2 in A2-3 v primeru rušitve obstoje e in gradnje nove stanovanjske stavbe in ob pogoju, da je vzporedna z gradbeno linijo.

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

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

(10) Delež zelenih površin je vsaj 20%.

17. člen

(odstranitev obstoječih objektov)

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

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

18. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

(1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječa in predvidena gospodarsko javna infrastruktura z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se zaradi potrebnih gradenj posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

(4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.

(6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v celoti merijo na ravnini v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

(8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

(9) Objekti se lahko priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključjenih celot.

3.1 Prometna infrastruktura

19. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje urejanja se navezuje na obstoječe prometno omrežje v križišču nekategorizirane ceste (asfaltirana pot) z regionalno cesto R3-664, odsek 2501 Gaber – Uršna

sela – Novo mesto. Na regionalni cesti je v 2. fazi prometnega urejanja predvideno oblikovanje novega prometno varnega in preglednega trikakega križiš a, s katerim se ukine sedanji nepregledni priklju ek. Pri tem je bila upoštevana recenzirana projektna dokumentacija PZI Izgradnja plo nika in obnova voziš ne konstrukcije regionalne ceste R3-664/2501 Gaber – Uršna sela – Novo mesto od km 15+150 do km 17+150 v naselju Bir na vas (projekt št.: P – 58/2007, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, oktober 2009).

(2) Za dostope na obmo je izvajanja del se uporablja, e je to le mogo e, obstoje e poti in ceste.

(3) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na obmo ju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogo ajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne pre ne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

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

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

(6) Zasaditev v obmo ju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestiš a, preglednosti ceste in priklju evanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Ob urejanju obcestnega pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja podpornih zidov, katerih gabariti se detajlno dolo ijo v projektni dokumentaciji.

(7) Predvidena peš povezava med regionalno cesto in cesto C2 se lahko, zaradi premostitve višinske razlike, uredi v kombinaciji klan ine in stopnic.

(8) Postavitev objektov za reklamiranje, obveš anje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, ob inskimi predpisi o oglaševanju ter dolo ili tega odloka.

(9) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva veljavne tehni ne, standarde in ostale predpise s podro ja gradenj, urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

(10) Za izvajanje del v obmo ju regionalne ceste in ob inskih cest se pridobi soglasje upravljavcev.

20. len

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križiš a)

UE C

(1) Glavni priklju ek v obmo je urejanja je predviden v jugovzhodnem delu na stiku z regionalno cesto. Ker je obstoje priklju ek neprimeren, je predvideno oblikovanje novega oziroma rekonstruiranega priklju ka, ki je zasnovan tako, da se zaradi zagotovitve ustreznih zavijalnih radijev in preglednosti pomakne nekoliko bolj južno.

(2) Del obmo ja urejanja se lahko v 1. fazi (nove parcele A1-3 do A1-13 in obstoje e parcele z oznako A2-1 do A2-3) napaja preko obstoje ega križiš a nekategorizirane ceste (cesta C2) z regionalno cesto. Pri tem se obstoje i priklju ek preuredi v skupinskega, z zagotovitvijo ustrezne preglednosti in odvodnjavanja. Poleg ceste C2 se uredi še cesta C1, in sicer od križiš a (profil P17) s cesto C2 vse do profila P13, vklju no s slepim krakom proti severu.

(3) Realizacija 2. faze prometnega urejanja je predvidena ob gradnji stanovanjskih stavb na parcelah z oznako A1-1, A1-2 ter A1-14 do A1-16. Pri tem se dogradi cesta C1 (od profila P13 do P1) vse do regionalne ceste, kjer se uredi nov cestni priklju ek, ukine obstoje priklju ek, pri emer se dostop na cesto C2 oblikuje kot pot za pešce in kolesarje.

(4) Konno zasnovano prometnega omrežja tako predstavljata dve interni cesti – ulici, ki se zaključita kot slepi ulici. Cesta C1 ima predvideno širino voznega pasu 4,5 m (2 x 2,25 m) z bankinama 2 x 0,75 m in enostranskim pločnikom v širini 1,5 m. Cesta C2 pa delno poteka po trasi obstoječih nekategoriziranih cest, kjer je prostor zaradi podpornih zidov zožen. Njena širina vozišča je lahko tako le 4,0 m (2 x 2,0 m) z bankinama 2 x 0,75 m ter brez pločnika in se ohranja tudi na njenem podaljšku proti severu, kjer doseže zadnjo gradbeno parcelo.

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

Železniško omrežje

(6) Območje urejanja se nahaja desno od regionalne železniške proge št. 80 d.m.-Metlika-Ljubljana od km 70+770 do km 70+950.

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

3.2 Energetska infrastruktura

21. člen

(električno omrežje)

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

(2) Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojeh omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema in locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(3) Nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozih/povoznih površinah se EKK dodatno mehansko ojačajo z obbetoniranimi cevmi skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

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

22. člen

(razsvetljava cestnih površin)

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

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

23. člen

(plinovodno omrežje)

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

24. len (raba energije)

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

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

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. len (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se zgradijo priključni vodi do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev. To vključuje navezavo določene posamezne upravljavce omrežja. Pri tem se upoštevajo predpisi o elektronskih komunikacijah.

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

3.4 Okoljska infrastruktura

26. len (vodovodno omrežje)

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

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

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta morajo investitorji upoštevati določene predpise o oskrbi s pitno vodo ter tehnične predpise glede javnega vodovoda.

27. len (kanalizacijsko omrežje)

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

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

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

Odpadne komunalne vode

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

Odpadne padavinske vode

(5) Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v kapnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in ponikalnice ter odvajanje viška padavinskih voda po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj ob cesti C1 in cesti C2 (v bližini priključka z regionalno cesto).

(6) Če geološka sestava tal ne omogoča ponikanja, se lahko zgradi kanalizacijsko omrežje do najbližjega naravnega odvodnika izven območja urejanja (potek trase ni predmet tega OPPN).

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

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

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, za kar se predvidi ustrezen način zadrževanja padavinskih voda (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...) pred iztokom v površinske odvodnike ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča, poslabšano stanje voda in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

28. člen (ravnanje z odpadki)

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

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

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

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

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

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

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

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

30. len (splošni pogoji)

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

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

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

31. len (varstvo pred prekomernim hrupom)

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

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

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

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

32. len (varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

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

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

33. len

(varstvo pred onesnaženjem voda)

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

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

(3) Iste padavinske vode s streh se lahko pred iztokom v kanalizacijski sistem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd, če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika.

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

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

34. len

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

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

35. len

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

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

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

36. len

(varstvo krajinskih značilnosti)

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

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

(3) Na območju urejanja je potrebno v obliki vegetacije ohranjati obstoječo kvalitetno zasaditev.

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

37. len

(varstvo plodne zemlje in tal)

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

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

(3) Izkopane plasti tal se deponirajo ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje

izkopanega materiala ni dovoljeno. Rodovitna zemlja se uporabi pri konni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

38. člen (ohranjanje narave)

Območje urejanja se ne nahaja v območju, ki bi bilo varovano na področju naravnih vrednot.

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

39. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesreami)

(1) Območje ni poplavno, ni ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

(2) V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdelata elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesreami se upoštevata določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesreami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesreami v prometu, ekološkimi nesreami ipd.

40. člen (varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upoštevata določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki od železniške proge in med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s katerimi bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

(5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varno umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

41. člen (varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercalli - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upoštevata tudi določbe predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. len

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključne funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključnih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalnih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje Mestni občini Novo mesto oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo stanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za njih.

(3) Predvidi se možnost faznega urejanja prometnega omrežja, in sicer:

- v 1. fazi se za vse obstoječe objekte na parcelah z oznako A2-1 do A2-3, ki se že sedaj navezujejo na obstoječo nekategorizirano cesto (cesta C2), hkrati pa tudi za tiste nove objekte na parcelah z oznako A1-3 do A1-13, ki bodo nanizani ob tem koridorju, zagotovi priključitev na regionalno cesto preko preurejenega obstoječega priključka. Poleg ceste C2 se uredi še cesta C1, in sicer od križišča (profil P17) s cesto C2 vse do profila P13, vključno s slepim krakom proti severu;
- realizacija 2. faze prometnega urejanja je predvidena ob gradnji stanovanjskih stavb na parcelah z oznako A1-1, A1-2 ter A1-14 do A1-16. Pri tem se dogradi cesta C1 (od profila P13 do P1) vse do regionalne ceste, kjer se uredi nov cestni priključek, ukine obstoječi priključek, dostop na cesto C2 pa oblikuje kot pot za pešce in kolesarje.

Prometno omrežje, ki je predmet posamezne faze mora biti urejeno in predano v last in upravljanje Mestni občini Novo mesto sočasno z izgradnjo in predajo v upravljanje gospodarske javne infrastrukture. Predlog fazne ureditve območja je razviden iz grafičnega rta 8 - Prometna in komunalno-energetska infrastruktura.

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

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

43. len

(velikost dopustnih odstopanj)

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

- odstopanja od dejavnosti, določene v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN na rtovanjih prostorskih ureditvah, vendar v sklopu zaključnih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;

- odstopanja od zakoli benih to k ob upoštevanju dolo il in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel. Zaradi odstopanj v velikosti parcel ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel;
- odstopanja od oblike in velikosti ureditvene enote oziroma podenote v primeru izvedbe ponikalnega polja ob cesti C1, ko se površina za odkup (razvidna iz grafi nega na rta 7 - Na rt parcelacije), lahko v celoti ali delno spremeni v UE C1-2;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma obmo ja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških zna ilnosti in ostalih dolo il OPPN):
 - odstopanja od dolo itve dovozov na gradbeno parcelo, pri emer se lahko dva dovoza tudi združita;
 - pri izvedbi pritli ne etaže, ki ima lahko zaradi prilagajanja obstoje emu terenu delno ali v celoti zasuto »fasadno« ploskev na strani višjeleže ega terena;
 - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali pove ajo, pri emer ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel ter ob pogoju, da gradbena parcela ni manjša od 600 m².

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, dolo enih v tem OPPN, je mogo e tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljiš , ustreznejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

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

9. USMERITVE ZA DOLO ITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

44. len

(usmeritve za dolo itev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN na rtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaklju eni deli razveljavijo.

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

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo dolo ila veljavnega OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. len

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg na rtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžni so asno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi dolo ili tega odloka), ki bo omogo ila funkcioniranje celotnega obmo ja, ne glede na etapno/fazno izvedbo prostorske ureditve skladno z dolo ili 42. lena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priklju itvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje Mestni ob ini Novo mesto oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Financiranje gradnje ter zaš it in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno ob ino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v

skladu z dolo ili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodnikom za pešce in cestno razsvetljavo, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter stojne površine zabojnikov za odpadke), se na podlagi dolo il ZUreP-2 izdela program opremljanja in sklene pogodba o opremljanju v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(3) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s podro ja gospodarske javne infrastrukture ter s podro ja zaš ite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogo iti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v asu izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

III. GRAFI NI DEL OPPN

46. len

(vsebina grafi nega dela)

1.a	Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba	M 1: 2500
1.b	Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura	M 1: 2500
2.	DOF s prikazom obmo ja urejanja	M 1: 2500
3.	DKN s prikazom obmo ja urejanja	M 1: 1000
4.	Geodetski na rt s prikazom obmo ja urejanja	M 1: 1000
5.	Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot	M 1: 500
6.	Pre ni prerez terena	M 1: 500
7.	Na rt parcelacije	M 1: 500
8.a	Prometna in komunalno-energetska infrastruktura – 1. faza	M 1: 500
8.b	Prometna in komunalno-energetska infrastruktura– 2. faza	M 1: 500
9.a	Prometno omrežje (2. faza) – profila cest C1 in C2	M 1: 1000
9.b	Pregledni vzdolžni prerez ceste C1	M 1: 1000/100
9.c	Pregledni vzdolžni prerez ceste C2	M 1: 1000/100
10.	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesre ami	M 1: 500
11.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi obmo ji	M 1: 2500

IV. PREHODNE IN KON NE DOLO BE

47. len

Do izvedbe na rtovanih posegov se v obmo ju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

48. len

(hramba OPPN)

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

49. len

(za etek veljavnosti)

Ta odlok za ne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne ob ine Novo mesto.

Številka: 350-1/2017

Novo mesto, dne

Župan
Mestne ob ine Novo mesto
Gregor Macedoni l.r.