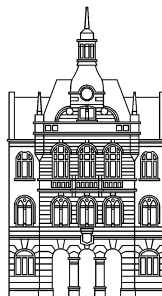


Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2011-104 (1902)

Datum: 20. 6. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT KREMENJAK

Namen: 2. obravnava prostorskega akta (usklajen predlog)

**Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (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 in Skl.US: U-I-43/13-8)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)**

Pripravljavec gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec gradiva: BD projektiranje d.o.o.

Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak in ga sprejel z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak v drugi obravnavi.
2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

ŽUPAN

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak,
3. Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>),
4. Stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN Kremenjak.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2011-104 (1902)

Datum: 20. 6. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT KREMENJAK

**PREDMET: OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA PROSTORSKEGA AKTA
(2. OBRAVNAVA)**

1. UVOD

S sprejetjem Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr. in 15/14; v nadaljevanju OPN) je bila na podlagi mnogih pobud zemljiščem vinogradniškega območja Kremenjak pri Ruperč vrhu določena osnovna namenska raba, stavbna zemljišča, površine podeželskega naselja (SKs).

OPN določa, da je potrebno za predmetno območje izdelati občinski podrobni prostorski načrt Kremenjak (STV/6-OPPN; v nadaljevanju OPPN), z namenom sanacije razpršene gradnje in ureditve novega naselja.

OPPN vsebuje usmeritve in izvedbene pogoje za prostorsko zasnovo novega naselja, za manjkajočo komunalno opremo oz. za rekonstrukcijo le-te in za ostale spremljajoče ureditve. S sprejetjem OPPN bodo podani tudi pogoji za legalizacijo obstoječih nelegalno zgrajenih objektov/stanovanjskih hiš in zidanic oz. njihovih povečanih gabaritov. Z OPPN se bodo zagotovili pogoji za zapolnitev preostalih prostih zazidljivih površin ter za rekonstrukcijo oz. povečanje nekaterih obstoječih objektov. Istočasno se bodo zagotovili pogoji za sanacijo obstoječega cestnega omrežja ter ostale infrastrukture.

Slika 1: Območje enote urejanja prostora STV/6-OPPN v prostoru



2. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Pobudo za izdelavo OPPN so podali štiri lastniki zemljišč na predvidenem območju OPPN v času od novembra 2011 do januarja 2012 in sicer z namenom legalizacije povečanih gabaritov objektov - zidanic oz. v veliki meri stanovanjskih hiš. Do sprejetja OPPN legalizacije in novogradnje niso možne.

Na podlagi projektne naloge za izdelavo OPPN Kremenjak, izdelane v marcu 2013, je MONM povabila šest potencialno primernih ponudnikov k oddaji ponudbe za izdelavo OPPN. Na podlagi kriterija najnižja cena ob upoštevanju predpogojev iz razpisne dokumentacije je bilo najugodnejše podjetje BD projektiranje d.o.o., s katerim je MONM v mesecu maju 2013 sklenila pogodbo za izdelavo OPPN.

Julija 2013 je bil sprejet Sklep o začetku priprave OPPN Kremenjak, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 60/13.

Izdelovalec OPPN je MONM v mesecu avgustu predložil strokovne podlage, konec meseca oktobra 2013 je bil izdelan osnutek OPPN, novembra 2013 pa je bila s strani MONM posredovana vloga nosilcem urejanja prostora za podajo smernik k osnutku OPPN. Vse smernice nosilcev urejanja prostora so bile podane do sredine meseca januarja 2014. V februarju 2014 je bil MONM predložen dopolnjen osnutek OPPN, katerega je MONM javno razgrnila od 14.3.2014 pa do vključno 14.4.2014. V sklopu javne razgrnitve je bila organizirana tudi javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN, in sicer 2.4.2014. Z časom poteka javne razgrnitve so bili seznanjeni vsi lastniki v območju OPPN Kremenjak.

Občinski svet je na svoji 28. seji dne 17.4.2014 obravnaval in sprejel dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak in ga sprejel z odlokom v prvi obravnavi. Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi je izdelovalec pripravil stališča do pripomb. Občina je stališča do prejetih pripomb in predlogov zavzela s sklepom župana, ki so javno objavljena na razgrnitvenem mestu Urada za prostor, Seidlova c. 1, Novo mesto in spletnem portalu Mestne občine Novo mesto. Z vsebino zavzetih stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve so bili seznanjeni vsi, ki so podali pripombe in predloge na razgrnjen prostorski akt.

Po zavzetih stališčih je izdelovalec pripravil predlog OPPN, katerega je MONM v mesecu juniju posredovala nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj.

Razlike med dopolnjenim osnutkom prostorskega akta (1. obravnava) in usklajenim predlogom prostorskega akta (2. obravnava), ki so posledica sprejetja stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve:

- iz območja urejanja se je izvzel park, in sicer so bile v sklopu javne razgrnitve podane pripombe, naj se območje načrtuje tako, da bo podana možnost ureditve parkirišč in postavitve nadstrešnic, v sklopu zemljišč, ki so na nasprotni strani (čez cesto),
- namesto križišča pri vstopu v naselje je sedaj načrtovano krožišče,
- nekatera območja za gradnjo stavb so bila spremenjena,
- ponekod je bila spremenjena tudi PNR (J del območja),
- omogočena je bila gradnja pomožnih objektov na dislociranih zemljiških parcelah (enotna gradbena parcela)
- ukinjena je bila nakladalna rampa na Z delu območja urejanja.

Zaradi zgoraj navedenih upoštevanih pripomb, je bilo potrebno spremeniti tudi določila odloka

3. OPIS REŠITEV

Zaradi specifične zatečene situacije, pri kateri se soočamo z razvojem stanovanjskega naselja v vinogradniškem območju, katerega bistveni del je že izveden ter na podlagi danosti terena, je bilo pri načrtovanju najbolj smiselno prevzeti obstoječo cestno shemo ter jo brez večjih posegov izboljšati. Tako se (v 2. fazi) načrtuje razširitev cestnega profila na širino 3,5 m, izvedba enostranskega pločnika ter javna razsvetljava.

Izhodišče za novo pozidavo in ureditev gradbenih parcel je bila obstoječa parcelacija. Glavni objekt na gradbeni parceli sta stanovanjska hiša ali zidanica; oboje se mora v primeru novogradnje ležati znotraj območja za razvoj objektov.

Predvidena pozidava zajema predvsem zapolnjevanje prostih, še nepozidanih površin vzdolž obstoječih cest. Pričakovati je predvsem interes po gradnji stanovanjskih hiš; tudi kot nadomeščanje oz. rekonstrukcija obstoječih zidanic. Težavo pri tem predstavljajo večinoma ozke parcele, ki ne omogočajo zadostnega odmika objektov od parcelnih meja (4 m), da bi bila lahko zagotovljena požarna varnost. Zato je izvedba novih hiš marsikje možna samo kot gradnja v nizu, v kolikor ne bi prišlo do združevanja ožjih parcel (trenutno različnih lastnikov) v širše.

Glede pogojev za oblikovanje objektov je zopet potrebno upoštevati dejstvo, da pretežni del objektov že stoji. Glede novih je smotrno upoštevati tradicionalno gradnjo kraja, s strmimi strehami in značilno gradnjo na nagnjenem terenu (delno vkopana klet s pritličjem in mansardo). Obstoječe energetsko, komunalno in telekomunikacijsko omrežje se uredi skladno z usmeritvami upravljalcev gospodarske javne infrastrukture.

Za izvedbo načrtovanih ureditev, je bilo potrebno območje urejanja OPPN, določeno z OPN, tudi nekoliko prilagoditi obravnavi v podrobnejšem merilu, kar zajema posege zaradi izvedbe javne gospodarske infrastrukture. Namenska raba precejšnjega dela vinogradniških površin znotraj območja urejanja tega OPPN je spremenjena v kmetijsko namensko rabo, območje obstoječega gozdička pa v gozdno.

4. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Ker gre za novo stanovanjsko sosesko, katere namembnost se je spremenila z uveljavitvijo OPN leta 2009 in sicer iz vinogradniškega območja v nov območje stanovanjske gradnje, kakor tudi na dejstvo, da je bilo območje leta 2012 komunalno opremljeno s kanalizacijo, ter številčno lastniško strukturo (66 lastnikov zemljišč), Mestna občina Novo mesto krije stroške izdelave OPPN, in sicer v višini 14.400 EUR (z DDV).

5. PREDLOG SKLEPA

V skladu s Poslovníkom Občinskega sveta, Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak ter sprejme spodaj navedeni sklep:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajen predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak in ga sprejel z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak v drugi obravnavi.

Odlok se objavi v Uradnem listu RS in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

Pripravila:

mag. Lidija PLUT,
PODSEKRETARKA

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Urška BAN
V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

1. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak,
2. Grafična priloga (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>),
3. Stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN Kremenjak.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.) in 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-skl. US-I-43/13-8) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Kremenjak

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – teh. popr., 76/10 – teh. popr., 77/10 – DPN, 26/11 – obv. razl., 4/12 – teh. popr., 87/12 – DPN, 102/12 – DPN in 44/13 – teh. popr., 83/13-obv.rabl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) za enoto urejanja prostora STV/6-OPPN sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Kremenjak (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

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

(2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.

(3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen

(priloge OPPN)

(1) Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba o potrebnosti izvedbe CPVO

(2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so elaborirane v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen

(pomen izrazov)

UREDITVENA ENOTA je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vsebine ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

OBSTOJEČI OBJEKTI po tem odloku so tisti, ki so bili zgrajeni do sprejetja sklepa o pripravi tega OPPN. Za obstoječe objekte se štejejo tudi tisti, ki so bili izvedeni po sprejetju sklepa o pripravi tega OPPN, če so bili zgrajeni na legalen način in je bilo gradbeno dovoljenje izdano pred uveljavitvijo tega OPPN. Za obstoječe objekte, zgrajene pred sprejetjem sklepa o pripravi tega OPPN, se štejejo tisti objekti, ki so razvidni iz geodetskega načrta, ki je bil podlaga za izdelavo tega OPPN.

HIŠA je enodružinska hiša, hiša-dvojček, kakor tudi enostanovanjska hiša, kot del hiš v nizu.

ENODRUŽINSKA HIŠA je prostostoječa enostanovanjska stavba.

HIŠA-DVOJČEK je prostostoječa dvostanovanjska stavba, katere vsaka stanovanjska enota ima svojo gradbeno parcelo.

HIŠE V NIZU so enostanovanjske stavbe, grajene do (na) meje gradbene parcele tako, da tvorijo stavbni niz ob cesti oz. ulici.

ZIDANICA je kmetijsko-vinogradniški gospodarski objekt, namenjen spravilu vina, sadja in orodja z možnostjo občasnega prenočevanja. Pogoji za izvedbo zidanice je pripadajoči vinograd oz. sadovnjak znotraj območja urejanja tega OPPN v velikosti najmanj 2 arov.

ZIDANICA-DVOJČEK sta dve samostojni enoti zidanice, združeni v eno stavbo, od katere ima vsaka enota svojo gradbeno parcelo.

ZIDANICE V NIZU: so posamične enote zidanice, grajene do (na) meje gradbene parcele tako, da tvorijo stavbni niz ob cesti.

POMOŽNA STAVBA k stanovanjski je lahko garaža, drvarnica, shramba, zimski vrt in podobna pomožna majhna stavba, ki ima lahko tudi več pomožnih namembnosti združenih v eno stavbo, in ki skladno z določili tega odloka presega dimenzije, ki jih za nezahtevne in enostavne objekte določajo predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost.

POMOŽNA STAVBA-DVOJČEK sta dve pomožni stavbi združeni v eno stavbo, obenem pa stojita vsaka na svoji gradbeni parceli. Obe pomožni stavbi sta v tem primeru postavljeni do (na) posestne meje in pripadata vsaka svoji stanovanjski enoti.

POMOŽNI OBJEKTI so pomožne stavbe, opredeljene s tem odlokom ter nezahtevni in enostavni objekti, razvrščeni skladno s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost. Pomožni objekti, ki pripadajo zidnici oziroma hiši, se lahko gradijo tudi na gradbeni parceli, ki je prostorsko dislocirana od gradbene parcele, na kateri stoji hiša ali zidnica (glej definicijo: enotna gradbena parcela).

OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB je v grafičnem delu označen predel, znotraj katerega je možno graditi hišo, zidnico in pomožne objekte. Predel je opredeljen z gradbeno mejo.

GRADBENA MEJA je črta, katere načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja označenega s to mejo, razen v primeru, ko je s tem odlokom določeno drugače.

GRADBENA PARCELA obsega zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stojijo oziroma na katerem so predvideni objekti in površine, ki služijo načrtovanemu objektu.

ENOTNA GRADBENA PARCELA predstavlja dve ali tri prostorsko dislocirane gradbene parcele, ki se na podlagi gradbenega dovoljenja skupaj štejejo kot enotna gradbena parcela. Enotna gradbena parcela sestoji iz osnovne gradbene parcele, na kateri stoji hiša ali zidnica ter ene ali dveh dodatnih gradbenih parcel na katerih stojijo pomožni objekti k tej hiši ali zidnici, in ki ležijo drugje kot osnovna gradbena parcela.

LEGALIZACIJA je pridobitev gradbenega dovoljenja za nelegalno ali neskladno gradnjo obstoječih objektov, obravnavanih s tem OPPN, skladno z določili tega odloka.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(območje urejanja)

(1) Območje urejanja obsega enoto urejanja prostora STV/6-OPPN, posega pa tudi v del enot OPR-7 in STV/15, določenih z OPN. Območje urejanja se glede na izhodišče iz OPN nekoliko spreminja, saj se prilagaja obravnavi v podrobnejšem merilu od OPN. Območje je veliko 8,3 ha.

(2) Območje urejanja OPPN obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 1020/2, 1021/3, 754/2 in 1020/120, 1087/83, 1087/84, 1087/60, 1087/80, 1087/67, 1087/73, 1087/79, 1087/72, 7087/78, 1087/63, 1087/87, 1087/85, 1087/56, 1087/77, 1087/76, 1087/40, 7087/41, 1087/6, 1087/7, 1087/42, *279, 1087/39, 1087/75, 1096/16, 1087/37, 1096/15, 1096/5, 1087/34, 1096/14, 1087/35, 1087/32, 1087/33, 1087/62, 1087/12, 1096/13, 1087/13, 1087/15, 1087/31, 1087/16, 1096/12, 1087/17, 1087/20, 1096/11, 187/20, 1096/6, 1087/21, 1087/22, 1087/23, 1096/10, 1096/9, 1096/8, 1096/7, 1096/3, 1096/4, 1780/1, 1781/1, 1080/4, 1097/1, 1100/5, 1087/69, 1087/58, 1087/44, 1087/45, *280, 1087/3, *279, 1087/61, 1084/22, 1087/51, *290, 1084/25, 1084/26, 1084/27, 1084/20, 1087/52, 1087/53, 1087/55, 1084/29, 1084/30, 1087/54, 1087/71, 1087/65, 1096/4, 1096/34, 1096/6, 1096/7, 1087/30, 1096/6, 1087/4, 1087/81, 1087/82, 1086/9, 1087/8, 1087/9, 1086/10, 1086/11, 1086/31, 1086/13, *278, 1086/12, 1087/10, 1087/11, 1086/43, 1086/15, 1086/16, *277, 1087/14, 1086/44, 1086/17, 1086/19, 1086/41, 1087/18, 1087/19, 1086/42, 1086/35, 1086/46, 1086/45, *274, 1086/23, 1087/24, 1086/3, *273, 1086/24, 1084/14, 1084/15, 1084/16, 1084/3, 1084/31, 1087/74, 1084/10, 1084/11, 1084/17, *270, 1087/25, 1086/32, *272, 1086/33, *269, 1087/26, *268, *271, 1087/27, 1086/26, 1086/25, 1087/69, 1087/68, 1087/28, 1086/27, 1086/28, 1087/29, 1086/2, 1780/4, 1086/36, 1086/37, 1080/5, 1086/29, 1079/4, 1080/4, 1084/18, *280, 1079/4 vse k.o. Stranska vas.

(3) Območje urejanja je grafično določeno v grafičnem delu na karti št. 3. Prikaz območja urejanja.

(4) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN.

6. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) S tem OPPN se načrtuje ureditev:

- stanovanjskega naselja, ki obsega hiše in zidanice ter hišam in zidanicam pripadajoče pomožne objekte,
- notranjih cest ter druge infrastrukturne opreme,
- območja, ki ostane namenjeno vinogradom in sadovnjakom ter gozdu.

(2) Ureditveno območje je členjeno na ureditvene enote (UE), za vsako od teh enot pa so s tem odlokom predpisani pogoji urejanja. Območje urejanja se deli na naslednje UE:

- območje stanovanjskih hiš in zidanic: UE S1, S2, S3 in S4,
- območje parkirišč in zelenice: PA,

- javno cestno omrežje: UE C,
- območje vinogradov in sadovnjakov: UE V1 in V2 ter
- območje gozda: UE G.

(3) Vse ureditve so prikazane v grafičnem delu.

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

7. člen

(odnos do sosednjih območij)

(1) Vinogradniško območje Kremenjak leži južno od Novega mesta, v bližini Stranske vasi. Dostopno je z lokalne ceste LC 295091 Stranska vas-Rajnovšče-Poganci, od tod pa se navezuje na regionalno cesto R3 2501 Novo mesto-Uršna sela-Gaber. Leži na odmiku od ostale poselitve in se proti severu zajeda v Pogansko hosto južno od Novega mesta. Proti zahodu se dotika nekdanje grajske posesti Ruperč vrh. Skrit od pogledov z gozdovi, je Kremenjak iz okolice malo viden. Lega v bližini Novega mesta zagotavlja prebivalcem relativno lahko dostopnost do zaposlitvenega središča in drugih storitev, vendar so povsem odvisni od motornega prometa, saj je razdalja prevelika za peš-dostop.

(2) Za potrebe ureditve območja Kremenjaka bo potrebno posegati tudi izven območja urejanja tega OPPN. Ti posegi se nanašajo na infrastrukturne ureditve, predvsem cest (npr. brežin ipd) ter na ureditve elektro in telekomunikacijskih vodov in naprav.

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(vrste dopustnih dejavnosti in programov)

(1) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN je v UE S1, S2, S3, S4, V1 in V2 dopustno:

- A. Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01.2. Gojenje trajnih nasadov.

(2) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti in OPN so v UE S1, S2, S3, S4 in PA poleg stanovanjske namembnosti ter občasnega prebivanja dopustne naslednje dejavnosti:

- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil: 47.11 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili, 47.19 Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah,
- I Gostinstvo: 55.202 Turistične kmetije s sobami, 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi in 56.3 Strežba pijač - zadnje je dopustno samo v okviru turističnih zidanic in vinotočev kot dopolnitev vinogradniške in/ali sadjarske dejavnosti,
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti: 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti in 63 Druge informacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M. Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti: 69 Pravne in računovodske dejavnosti, 70.2 Podjetniško in poslovno svetovanje, 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje; tehnično preizkušanje in analiziranje - 71.1 Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, 72 Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, 73 Oglaševanje in raziskovanje trga, 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje: 85.1 Predšolska vzgoja, 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje - 85.52 Izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje na področju kulture in umetnosti in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo: 86.2 Zunanbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost in 86.9 Druge dejavnosti za zdravje,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti: 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti - 90.03 Umetniško ustvarjanje,
- S Druge dejavnosti: 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo; 96 Druge storitvene dejavnosti razen 96.03 Pogrebna dejavnost.

(3) Dejavnosti iz drugega odstavka se lahko odvijajo pod naslednjimi pogoji,:

- v hišah so lahko prisotne kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti, prostori zanjo pa ne smejo presegati dveh tretjin neto površin hiše,
- v zidanicah so lahko prisotne samo v prejšnjem odstavku navedene dejavnosti iz kategorij »G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil« in »I Gostinstvo«. Tem dejavnostim je lahko namenjena tudi cela zidanka (turistična zidanka in/ali vinotoč),

- če so parkirne površine za dejavnost zagotovljene na gradbeni parceli objekta, v katerem se dejavnost odvija, ali v okviru enotne gradbene parcele k temu objektu in ne obsegajo več kot 5 parkirnih mest,
- da dejavnost ne povzroča motenj v okolju.

(4) Na podlagi predpisov o standardni klasifikaciji dejavnosti so v UE C ter smiselno na celotnem območju urejanja tega OPPN dopustne naslednje dejavnosti:

- D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO: 35.12 Prenos električne energije, 35.13 Distribucija električne energije, 35.22 Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži in 35.3 Oskrba s paro in vročo vodo
- E OSKRBA Z VODO; RAVNANJE Z ODPLAKAMI IN ODPADKI; SANIRANJE OKOLJA
- H PROMET IN SKLADIŠČENJE: 49.3 Drug kopenski potniški promet
- J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI: 61.1 Telekomunikacijske dejavnosti po vodih in 61.2 Brežžične telekomunikacijske dejavnosti
-

9. člen

(vrste dopustnih del in gradenj)

(1) Dopustne so novogradnje, rekonstrukcije, vzdrževalna dela, vključno z vzdrževanjem objekta po predpisih o razvrščanju objektov glede na zahtevnost (dela v objektu, dela na ovoju objekta, zasteklitve objekta, inštalacije in naprave v in na objektu, dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta, dela v zvezi z nekategoriziranimi cestami in javnimi potmi), odstranitev objektov, sprememba namembnosti dela objekta znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom, dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin (tudi namestitvev premične urbane opreme) in dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

(2) Dopustne so tudi legalizacije nelegalno ali neskladno zgrajenih obstoječih objektov.

10. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

(1) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE S1, S2, S3 in S4 dopustna gradnja naslednjih manj zahtevnih objektov: enodružinske hiše, hiše-dvojčki, hiše v nizu ter njihove pomožne stavbe; vsi ti objekti v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji objektov sodijo med 111 Enostanovanjske stavbe, 1242 Garažne stavbe in 1274 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje. V UE S1, S2, S3 in S4 je dopustna tudi izvedba zidanic, zidanic-dvojčkov in zidanic v nizu kot manj zahtevnih objektov, ki po predpisih o enotni klasifikaciji objektov sodijo med 12713 Stavbe za spravilo pridelka in 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe. Pomožnih stavb k zidanicam ni dopustno izvajati.

(2) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE S1, S2, S3 in S4 dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: majhna stavba (drvarnica, garaža, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti), majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti), pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, rezervoar, vodnjak, vodometa, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, samostojno parkirišče, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (vodni zbiralnik, bazen za kopanje, za gašenje požara, grajen ribnik, okrasni bazen), pomožni kmetijsko-gozdarski objekt (opora za trajne nasade), objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (zidanica) ter pomožni komunalni objekt. Nezahtevnih in enostavnih objektov iz kategorije stavb k zidanicam ni dopustno izvajati.

(3) Na eni gradbeni parceli ali v okviru ene enotne gradbene parcele v UE S1, S2, S3 in S4 lahko stoji ena enodružinska hiša ali ena stanovanjska enota hiše-dvojčka ali ena stanovanjska enota hiš v nizu, s po eno pripadajočo pomožno stavbo. Namesto pomožne stavbe se lahko izvedejo tudi nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb, vendar je v primeru, da je takšnih objektov več kot eden, priporočljivo le-te združiti pod isto streho, razen, če stojijo na različnih gradbenih parcelah v okviru enotne gradbene parcele, ali pa da gre za obstoječe objekte ter za zimski vrt, uto, senčnico in savno. Na eni gradbeni parceli ali na enotni gradbeni parceli, ki pripada hiši, se lahko zgradi največ po en majhen objekt ali majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave iste vrste (kar ne velja za nadstreške, ki v skupni površini ne smejo presegati 45 m²).

(4) Namesto hiše lahko na posamezni gradbeni parceli ali na posamezni enotni gradbeni parceli v UE S1, S2, S3 in S4 stoji tudi ena zidanica ali ena enota zidanice-dvojčka ali ena enota zidanic v nizu.

(5) UE PA je namenjena ureditvi parkirišč, ekološkega otoka in zelenice. V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je tam dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: nadstrešek, pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture, samostojno parkirišče, pomožni komunalni objekt, kolesarska pot in pešpot. Pomožni objekti v UE PA se lahko štejejo kot pomožni objekti hiše ali zidanice grajene v UE S1, S2, S3 in S4.

(6) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v UE V1 in V2 dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: podporni zid, kolesarska pot, pešpot, pomožni kmetijsko-gozdarski objekt (opora za trajne nasade, grajena poljska pot).

(7) V skladu s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost je v G dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: kolesarska pot, pešpot, gozdna pot.

(8) V UE C je dopustna izvedba infrastrukturnih objektov in naprav, ki v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov spadajo med naslednje gradbeno inženirske objekte: 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja in 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(9) V skladu s predpisi o vrstah objektov glede na zahtevnost je v UE C dopustna izvedba naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: pomožni objekt v javni rabi (razen grajenega igrala na otroškem igrišču, grajene opreme trim steze in vadbene opreme),

ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pomožni komunalni objekt, samostojno parkirišče, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobno.

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

11. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE S1, S2, S3 in S4)

(1) Stavbe se zasnujejo sodobno, ob upoštevanju tradicionalnega izročila kraja. Če ima stavba vidno več kot eno etažo, je potrebno težiti k njenemu optičnemu znižanju (npr.: obitje morebitnih trikotnih čel z lesom). Oblikovanje vseh stavb na posamezni gradbeni parceli mora biti poenoteno, celoten vtis pa estetski.

(2) Kota pritličja je na nivoju terena ali največ 70 cm nad njim. Če je teren nagnjen, se kota pritličja poravnava z najvišjim delom zemljišča ob stavbi. Morebitna odstopanja navzgor ali navzdol je potrebno v projektni dokumentaciji utemeljiti.

(3) Hiše:

- tloris: razmerje med osnovnima stranicama enodružinskih hiš je najmanj 1:1,2; izjema so obstoječe hiše. Dopustno je dodajanje in odvzemanje volumnov na osnovni podolgovatega tlorisa L, T - oblike ipd.,
- višinski gabarit: povsem vkopana ali delno vidna klet (izvedba kleti ni nujna), pritličje in mansarda ali podstrešje. Klet je lahko vidna več kot 70 cm nad terenom samo kot posledica nagnjenega terena in mora imeti najmanj dve tretjini zunanje stene zasute. Kolenčni zid hiše je lahko največ 1,0 m s kapno lego vred, merjeno od betonske plošče med pritličjem in mansardo; izjema so obstoječe hiše,
- strehe hiš naj bodo dvokapne, z naklonom od 35° do 45° z dopustnim odstopanjem +/-10%. Na strehah so dopustni: ležeča strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade. Na eni strešini so lahko največ tri frčade. Kritina naj bo opečna, v naravni oranžno-opečni barvi; frčade so lahko pokrite tudi z nesvetlečo pločevinasto kritino. Izjema glede predpisanega naklona strehe in kritine so obstoječi objekti in njihove rekonstrukcije, v primeru, da bi izvedba drugačnega naklona strehe oz. uporaba drugačne kritine lahko pomenila oblikovno neskladje,
- fasade: oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin ter oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni, barve fasad pa umirjene.

(4) Zidanice:

- tloris naj bo podolgovat velikosti do 50 m² (v primeru legalizacije so možna odstopanja),
- zidanica ima lahko poleg prostora za spravilo vina in vinogradniške opreme (klet) tudi del za občasno bivanje,
- največja dopustna višina: klet, pritličje in podstrešje ali mansarda brez kolenčnega zidu (obstoječi objekti imajo lahko odstopanja glede kolenčnega zidu). Klet je lahko delno vidna samo kot posledica nagnjenega terena in mora imeti najmanj dve tretjini zunanje stene zasute,
- strehe zidanic naj bodo dvokapne, z naklonom od 35° do 45° z dopustnim odstopanjem +/-10%. Na strehah so dopustna ležeča strešna okna. Kritina naj bo opečna v naravni oranžno-opečni barvi. Izjema glede naklona in kritine so obstoječi objekti in njihove rekonstrukcije, v primeru, da bi izvedba drugačnega naklona strehe oz. uporaba drugačne kritine lahko pomenila oblikovno neskladje,
- fasade: veljajo enaka določila kot pri hišah.

(5) Pomožne stavbe, nezahtevni in enostavni objekti:

- nezahtevni in enostavni objekti se glede velikosti gradijo v skladu z določili iz predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače,
- tloris: razmerje stranic je lahko poljubno. Bruto tlorisna površina pomožne stavbe je lahko največ 60 m² (izjemoma več v primeru obstoječih objektov). K pomožni stavbi se lahko dogradijo tudi posamezni nezahtevni in enostavni objekti, ki skupaj s pomožno stavbo ne smejo presegati s tem odlokom predpisane bruto tlorisne površine za pomožno stavbo,
- višinski gabarit: pomožna stavba ter nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb so lahko samo pritlični,
- strehe naj bodo dvokapne, z naklonom od 35° do 45° z dopustnim odstopanjem +/-10%. Kritina naj bo opečna v naravni oranžno-opečni barvi. Dopusten je tudi naklon do 15°. V primeru strehe z nizkim naklonom naj bo kritina ravna kovinska. Nadstrešnice imajo lahko tudi svetlobo-propustno kritino,
- fasade: veljajo enaka določila kot pri hišah,
- ograde in podporni zidovi: med-sosedske ograde so lahko visoke največ 2 m. Podporni zidovi ali škarpe so na vidni strani lahko samo kamniti. Kamniti zidovi vseh vrst in obloge iz kamna morajo biti narejeni iz domačih vrst kamna ter položenih na tradicionalen način (daljše stranice kamnov morajo ležati vodoravno, fuge so minimalne, t.i. »kiklopski zidovi« niso dopustni),
- v primeru legalizacije obstoječih objektov, ki služijo kot pomožni, so dopustna odstopanja od določil, navedenih v zgornjih alinejah te točke, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno obrazloženo in utemeljeno.

12. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE PA)

Pohodne in povozne površine se tlakujejo ali asfaltirajo. Ostale površine se vzdržujejo v sonaravni obliki z uporabo tradicionalnega zelenja na podeželju (trava, visokodebelno sadno drevje, avtohtone grmovnice). Višina morebitnih ograd se prilagodi njihovemu namenu. Oporni zidovi ali škarpe naj bodo na vidni strani iz domačega kamna, položenega na tradicionalen način. Urbana oprema se oblikuje po načelih sodobnega oblikovanja in usklajena s preostalimi elementi obcestnega prostora. V kolikor se bodo v tej UE

izvajali nadstreški za nadkritje parkirnih prostorov, ekološkega otoka ipd., morajo biti nadstreški oblikovno poenoteni, z naklonom do 15° ter s temno, gladko, nesvetlečo kovinsko kritino, enake barve za vse nadstreške v tej UE.

13. člen

(velikost, zmogljivost in oblikovanje objektov v okviru UE C)

Pogoji za projektiranje in gradnjo objektov v okviru UE C so predpisani v točki 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Glede velikosti, zmogljivosti in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov v UE C veljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost ter določila za podporne zidove, ograje in urbano opremo, navedena drugje v tem odloku.

14. člen

(lega objektov na zemljišču)

(1) Lega objektov v okviru UE S1, S2, S3, S4 in PA:

- hiše, zidanice in pomožne stavbe morajo ležati znotraj območja za razvoj stavb, razen v primeru, da gre za obstoječe objekte. Če je območje za razvoj stavb zarisano do meje gradbene parcele, morajo biti hiše, zidanice in pomožne stavbe od meje sosednjih zemljišč oz. od meje gradbene parcele odmaknjene 2 m ob ustreznih protipožarnih ukrepih; določilo ne velja za obstoječe objekte, v kolikor je njihov odmik manjši (v tem primeru mora biti na objektih zagotovljena požarna varnost). Določilo prejšnjega stavka glede odmika ne velja tudi v primeru gradnje hiš-dvojčkov, hiš v nizu, pomožnih stavb-dvojčkov, zidanic-dvojčkov in zidanic v nizu, ko se lahko objekt postavi do/na mejo sosednjega zemljišča oz. do/na mejo gradbene parcele. Ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča se lahko tudi enodružinske hiše, pomožne stavbe in prostostoječe zidanice gradijo bližje meji, lahko vse do nje, kjer to območje za razvoj stavb iz grafičnega dela OPPN dopušča ter ob upoštevanju ustreznih protipožarnih ukrepov na objektu;
- nezahtevni in enostavni objekti iz kategorije stavb morajo ležati v območju za razvoj stavb, razen v primeru, da gre za obstoječe objekte (slednji ne smejo ležati izven gradbene parcele). Drugi pomožni objekti se lahko gradijo znotraj in izven območja za razvoj stavb, a le na gradbeni parceli. Ne glede na določilo prvega stavka te alineje, se lahko izven območja za razvoj stavb, toda ne izven gradbene parcele, izvajajo naslednji nezahtevni ali enostavni objekti iz kategorije stavb: zimski vrt, uta, senčnica in savna, vendar se ti objekti ne smejo postavljati med glavno fasado hiše in javno cesto. Izven območja za razvoj stavb med glavno fasado hiše ter javno cesto se tudi ne sme izvajati bazenov za kopanje in ribnikov. Med-sosedske ograje se lahko postavljajo med gradbenimi parcelami posameznih hiš ali zidanic; med hišami oz. zidanicami in javno cesto ograje niso dopustne. Rezervoar mora biti vkopan. Nezahtevni in enostavni objekti, katerih gradnja je dopustna izven območja za razvoj stavb, morajo biti od meje sosednjih zemljišč odmaknjeni najmanj 1 m, razen podpornih zidov, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožnih komunalnih objektov, ki morajo biti od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 0,5 m ter ograj, ki se lahko gradijo do meje. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča se lahko vsi ti objekti postavljajo do meje, ograje pa tudi na posestno mejo. Rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto mora biti od meje sosednjih zemljišč oddaljen najmanj toliko, kot to določajo predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline.

(2) Lega objektov v okviru območja UE C je prikazana v grafičnem delu OPPN.

15. člen

(ureditev zunanjih površin)

Pri vseh zunanjih ureditvah naj prevladuje uporaba tradicionalnih, podeželskih vrst zelenja. Škarpe naj se uporabljajo izjemoma; višinski prehodi terena naj se izvedejo z ozelenjenimi brežinami.

16. člen

(javne površine)

Med javne površine sodi UE C, katere obseg je prikazan v grafičnem delu na karti št. 4 Prikaz ureditvenih enot.

17. člen

(pogoji urejanja v UE V1, V2 in G)

(1) V UE V1 in V2 se kot osnova rabe zemljišča ter posledične ureditve ohranjata vinogradniška in sadjarska dejavnost, ki sta prevladujoči kmetijski panogi, katerima se podrejajo ostale kmetijske dejavnosti.

(2) UE G je namenjena parkovnemu gozdu, katerega osnovne funkcije so varovanje (pred neugodnimi vremenskimi vplivi, vizualna in okoljevarstvena zaščita, zaščita pred hipnim odtokom voda, pred erozijo tal ipd., rekreacija, krajinsko-ambientalna funkcija in podobno, zato se ga ohranja in vzdržuje.

(3) Oporne zidove se sme uporabiti le v primeru, če zavarovanje brežine ni možno na drugačen način. Morebitne poti se izvedejo v netlakovani, sonaravni obliki.

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

18. člen

(1) Gradbene parcele so prikazane na karti 8. Prikaz gradbenih parcel. Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo le skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(2) Dopustno je združevanje dveh ali več sosednjih gradbenih parcel v eno ter na njej gradnja ene same hiše ali zidanice, kar je še posebej smiselno pri manjših gradbenih parcelah. Dopustno je tudi preoblikovanje gradbenih parcel določenih s tem OPPN z namenom, da se formirajo gradbene parcele primernejše za gradnjo in bolj pravokotnih oblik, ali pa da se ustvarijo širše gradbene parcele v primeru preozkih. Dopustno je tudi drugačno naknadno oblikovanje gradbenih parcel zaradi urejanja lastništva, delitve/združitve lastniških parcel, izvedbe del pri gradnji prometne in druge javne infrastrukture (npr. vkopi, nasipi ipd.), vendar morajo nove gradbene parcele izpolnjevati pogoje za gradnjo po tem OPPN. Nove gradbene parcele morajo biti oblikovane kot funkcionalno smiselne celote, primerne za gradnjo oz. druge ureditve predpisane s tem OPPN, njihove meje pa se morajo stikovati z mejami sosednjih gradbenih parcel ter izpolnjevati pogoj, da v kolikor služijo gradnji hiš, zidanic in njihovih pomožnih objektov, ležijo ob javni cesti.

(3) Parcele v UE S1, S2, S3 in S4 so namenjene stanovanjski pozidavi in zidnicam.

(4) Parcele v UE PA so namenjene ureditvi ekološkega otoka, parkirišč in zelenice. Gradbene parcele v UE PA se lahko štejejo kot deli enotnih gradbenih parcel, skupaj z gradbenimi parcelami iz UE S1, S2, S3 in S4 (glej definicijo: enotna gradbena parcela).

(5) Parcele v UE V1, V2 in G se uporabljajo v vinogradniško/sadjarske namene oz. kot gozd.

(6) Parcele v UE C so namenjene ureditvi cest, pločnikov in gospodarske javne infrastrukture.

(7) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

(8) Pomožni objekti, ki pripadajo zidanci oziroma hiši, se lahko gradijo tudi na gradbeni parceli, ki je prostorsko dislocirana od gradbene parcele, na kateri stoji hiša ali zidanica. V tem primeru se obe ali več gradbenih parcel štejejo kot enotna gradbena parcela, določena z gradbenim dovoljenjem.

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

19. člen

(splošni pogoji za izvedbo infrastrukturne opreme v območju urejanja)

(1) Pri izvedbi posegov v prostor je treba zaradi izgradnje objektov in omrežij infrastrukture zagotoviti sprotno in končno sanacijo poškodb prostora ter izvedbo različnih vrst infrastrukture načrtovati sočasno.

(2) Za priključitev na posamezne infrastrukturne vode in naprave je potrebno pridobiti pogoje in soglasje upravljavcev. Pred gradbenim posegom v varovalni pas infrastrukturnih objektov je potrebno pridobiti pogoje upravljavca posameznega voda. Smernice, podane k temu OPPN v okviru postopka njegove priprave, se smiselno upoštevajo v nadaljnjih fazah projektiranja.

(3) Podrobnosti, ki niso zajete v tem OPPN in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, ne smejo presegati smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu OPPN.

(4) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorsko izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorsko izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka

3.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA

20. člen

(1) Koncept prometne ureditve temelji na izboljšavi obstoječih cest, ki omogočajo dostopnost do obstoječih in novih gradbenih parcel. Cestno omrežje sestavljajo:

- cesta »A«: odsek ceste je del kategorizirane javne poti št. 793511 in predstavlja glavno cestno povezavo do območja urejanja, s priključkom na lokalno cesto št. LC 295091 na južnem delu območja. Dolžina odseka je 240 m. V 1.fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, v 2.fazi pa je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob levem robu vozišča;
- cesta »B«: je del javne poti št. 793511. Na južnem delu se navezuje na cesto »A«, nato pa poteka preko osrednjega dela območja urejanja in se na severnem delu priključuje na cesti »G« in »E«. Dolžina odseka je 387 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, z ureditvijo izogibalšča za srečanje dveh vozil, ki je lociran med križiščem cest »A«, »B« in »C« ter priključkom za cesto »D«. V 2.fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob levem robu vozišča;
- cesta »C«: je javna pot št. 793521. Na južnem delu se navezuje na cesto »A«. Dolžina odseka je 350m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, z ureditvijo izogibalšča za srečanje dveh vozil, ki je lociran na lokaciji, ki omogoča ustrezno preglednost vozilom in ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob desnem robu vozišča ter podaljšanje ceste za cca 54 m, s čemer bo omogočen dostop do novih gradbenih parcel;
- cesta »D«: je javna pot št. 793531 in se navezuje na cesto »B«. Dolžina ceste je 160 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča. Ker se cesta zaključuje kot slepa ulica je predvidena ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditev hodnika za pešce ob desnem robu vozišča;
- cesta »E«: je javna pot št. 793541, s priključkom na cesto »B« in poteka ob SV delu območja. Cesta se na JV delu območja podaljša za cca 40 m, s čemer bo omogočen dostop do obstoječih gradbenih parcel. Dolžina ceste je 320 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča, z ureditvijo izogibalšča za srečanje dveh vozil, ki je lociran na lokaciji, ki omogoča ustrezno preglednost vozilom in ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob desnem robu vozišča;
- cesta »G«: je del javne poti št. 793511, s priključkom na cesto »B« in cesto »E« ter poteka ob SV delu območja. Dolžina ceste je 125 m. V 1. fazi je predvidena ohranitev obstoječe širine vozišča. Ker se cesta zaključuje kot slepa ulica je predvidena

ureditev obračališča. V 2. fazi je predvidena rekonstrukcija ceste z razširitvijo vozišča in ureditvijo hodnika za pešce ob levem robu vozišča;

- križišče cest "A", "B" in "C": se nahaja na južnem delu obravnavanega območja. V 1. fazi se predvideva ohranitev obstoječega stanja. Zaradi zagotavljanja boljše pretočnosti in prometne varnosti, se v 2. fazi, skladno z rekonstrukcijo cestnega omrežja območja, rekonstruira tudi križišče. Izvede se mini krožno križišče, z zunanjim polmerom 8.5 m.

(2) V 1. fazi ostanejo prečni profili cest obstoječi in se jih ne spreminja.

(3) Tipski prečni profil ceste »A« v 2. fazi znaša:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| - vozni pas | $2 \times 2,75 = 5,50 \text{ m}$ |
| - hodnik za pešce | $1 \times 1,20 = 1,20 \text{ m}$ |
| - bankina ob hodniku | $1 \times 0,30 = 0,30 \text{ m}$ |
| - bankina (mulda) ob vozišču | $1 \times 0,50 = 0,50 \text{ m}$ |
| - skupaj | $= 7,50 \text{ m.}$ |

(4) Tipski prečni profili cest »B«, »C«, »D«, »E« in »G« v 2. fazi znašajo:

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| - vozni pas | $1 \times 3,50 = 3,50 \text{ m}$ |
| - hodnik za pešce | $1 \times 1,20 = 1,50 \text{ m}$ |
| - bankina ob hodniku | $1 \times 0,30 = 0,30 \text{ m}$ |
| - bankina ob vozišču | $1 \times 0,50 = 0,50 \text{ m}$ |
| - skupaj | $= 5,80 \text{ m.}$ |

(5) Končno debelino posameznega sloja cestišča se določi v projektni dokumentaciji glede na predvideno prometno obremenitev, ugotovljeno nosilnost osnovne postelje in geoloških raziskav.

(6) Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

21. člen

(mirujoči promet)

Objekti v območju urejanja morajo imeti zagotovljena parkirišča v okviru svoje gradbene parcele ali enotne gradbene parcele.

22. člen

(požarne poti in dostopne ceste)

Kot požarne poti so opredeljene vse ceste znotraj območja urejanja. Njihova označitev na terenu se izvede skladno s predpisi o varstvu pred požarom. Požarni in intervencijski dostopi so prikazani v grafičnem delu.

3.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

23. člen

(vodovod)

(1) Predmetno območje je oskrbljeno z javnim vodovodnim omrežjem. Za potrebe oskrbe s pitno in požarno vodo se za potrebe novogradenj izvedejo priključki do objektov.

(2) Pri projektiranju in izvedbi vodovodnih priključkov se upoštevajo predpisi, ki urejajo področje oskrbe s pitno vodo. Upoštevati je potrebno ustrezno varovanje obstoječega vodovodnega sistema ter potrebne prilagoditve novemu stanju terena.

(3) Če se v fazi projektiranja objektov izkaže potreba po razširitvi vodovodnega omrežja, je potrebno izdelati ustrezno PGD in PZI projektno dokumentacijo.

24. člen

(fekalna kanalizacija)

(1) Znotraj območja urejanja poteka obstoječa fekalna kanalizacija. Za potrebe novogradenj se izvedejo individualni priključki na javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Vse fekalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem. Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno. Pri dejavnostih, pri katerih se pojavljajo obremenjene odpadne vode, se morajo predhodno dodatno obdelati tako, da je možna kontrola pred izpustom v javno kanalizacijo. Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upošteva vsa veljavna zakonodaja, ki se nanaša na odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.

(3) Materiali, s katerimi bo zgrajena fekalna kanalizacija, morajo ustrezati vsem zahtevanim normativom in standardom.

25. člen

(meteorna kanalizacija)

(1) Za odvod meteornih vod s cest se v fazi rekonstrukcije cestnega omrežja v vozišču cest oz. pod hodnikom za pešce izvede meteorna kanalizacija, ki se jo spelje v ponikovalnice. Ustrezno je tudi odvodnjavanje cestišča preko asfaltnih muld razpršeno po terenu.

(2) Padavinske vode s streh objektov se lahko odvajajo preko peskolova in čistilnega jaška v rezervoar za deževnico-kapnico s prelivom v ponikovalnico oz. iz čistilnega jaška direktno v ponikovalnico. Padavinske vode z utrjenega dvorišča in dostopnih površin se odvajajo preko linijske rešetke oz. vtočnih jaškov, po predhodnem čiščenju, v ponikovalnico v okviru investitorjeve zemljiške parcele.

(3) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in meteorne vode.

26. člen

(odstranjevanje odpadkov)

(1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

(2) Posode za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.

(3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

27. člen

(ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno individualno. Stavbe se lahko ogrevajo klasično z drvmi, ekstra lahkim kurilnim oljem, plinom, dopustna pa so tudi druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotnimi črpalkami, itd.

3.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

28. člen

(srednje napetostni razvod ter transformatorska postaja)

Na obravnavanem območju ne potekajo obstoječi SN 20kV kablovodi in daljnovodi, tudi transformatorske postaje ni. S predvidenimi posegi za ureditev obravnavanega območja je potrebno predvideti novo transformatorsko postajo, ki naj bo kompaktne kovinske izvedbe oz. jamborska na betonskem drogu, s transformatorjem ustrezne moči in notranjim posluževanjem, ki bo lahko zadovoljila potrebe po električnem odjemu predvidenih objektov (tip nove TP je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z Elektro Ljubljana d.d., ker v fazi priprave OPPN še niso znane priključne moči). Navedena TP se vključi v obstoječi kablovod in daljnovod. Predvidena je izgradnja 20kV kableske povezave v ceveh ustreznih kapacitet do obstoječe TP pri gasilnem domu na Ruperč vrhu.

29. člen

(niskonapetostni razvod in EKK)

(1) Električni vodniki nizke napetosti so obstoječi, deloma položeni prosto v zemljo, večinoma pa potekajo zračno in se jih po potrebi rekonstruira.

(2) Za potrebe napajanja novih objektov in navezavo do obstoječih objektov ni potrebno izvesti elektokableske kanalizacije (EKK), pač pa je potrebno zgraditi niskonapetostne 0,4 kV razvode do posameznih odjemnih mest., skladno z zahtevami in pogoji upravljavca. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Nova odjemna mesta bodo v omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Vgradijo se lahko omarice za več odjemnih mest. Tehnični parametri odjemnih mest bodo podani v soglasju za priključitev za posamezno odjemno mesto.

(3) Kablovodi morajo biti pod povoznimi površinami zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi.

30. člen

(javna razsvetljava)

(1) Sočasno z rekonstrukcijo cestnega omrežja in izgradnjo hodnikov za pešce se uredi klasična cestna oz. ulična razsvetljava. Svetilke so tipizirane in skladne z veljavno zakonodajo. Svetilke javne razsvetljave se navežejo na obstoječe elektro omrežje. Kabli se vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce v cevni kabelski kanalizaciji. Tip kandelabrov in njihova višina se določi v fazi izdelave PGD projektne dokumentacije. Kabli naj bodo tipske zemeljske izvedbe za polaganje v stigmafleks cevi. Vsa križanja in vzporedno vodenje naprav javne razsvetljave se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

(2) Izvede se novo odjemno mesto s krmiljenjem javne razsvetljave, in sicer prostostoječa omarica OJR z ločenim merilnim in krmilnim delom, postavljeno na tipski obbetoniran podstavek. Pozicija OJR je v bližini ceste napajana iz ustreznega priključnega mesta elektro omrežja (nova TP).

3.4 TELEKOMUNIKACIJE

31. člen

(telekomunikacijski vodi)

(1) Na obravnavanem območju poteka obstoječe TK omrežje (zemeljsko in zračno). V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno, v primeru tangenc, predvideti ustrezno zaščito.

(2) Za načrtovane prostorske ureditve in posodobitve obstoječega omrežja, se skladno s pogoji in potrebami upravljavca ustrezno dopolni telekomunikacijsko omrežje in sicer s TK kabelsko kanalizacijo s pomožnimi kabelskimi jaški in pripadajočimi kabelskimi objekti ustreznih dimenzij, z navezavo na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka ob lokalni cesti LC 295091. Omrežje se uredi z zaščito in prestavitvijo tangiranih TK vodnikov. Kabelski objekti bodo predmet kasnejše projektne dokumentacije in se

izvedejo skladno s potrebami novih odjemalcev oz. investitorjev. Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih in krajevnih kabelskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi kot tudi pod nadzorom oz. v soglasju z upravljavcem posameznega voda. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo TK vodov in posameznega TK priključka bo podal pristojen predstavnik sektorja za kabelska omrežja.

(3) Na območju urejanja ni obstoječega krajevnega kabelskega omrežja (KKS). Za potrebe priključitve objektov na obstoječe KKS omrežje je predvidena izgradnja cevne kabelske kanalizacije ustreznih dimenzij z vmesnimi revizijskimi jaški. Izhodiščne podatke za projektno obdelavo KKS vodov in posameznega KKS priključka bo podal pristojni predstavnik upravljalca voda.

4) Vsi telekomunikacijski vodi morajo biti izvedeni znotraj območja cestnega telesa.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

32. člen

V območju urejanja tega OPPN ni registriranih območij ali enot kulturne dediščine. V primeru, da se med izvedbo zemeljskih del odkrijejo arheološke plasti ali arheološke strukture, se o tem obvesti pristojno ustanovo.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

33. člen

(splošno)

Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da njegove emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti. Povzročitelj obremenitve mora pri svojem ravnanju upoštevati vsa pravila, ki so potrebna za preprečevanje in zmanjševanje obremenjevanja okolja. Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

34. člen

(varstvo pred hrupom)

Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter v skladu z OPN MONM spada območje obravnave v III. stopnjo varstva pred hrupom. Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

35. člen

(varstvo zraka)

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

36. člen

(varstvo pred elektromagnetnimi sevanji)

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

37. člen

(varstvo plodne zemlje)

(1) Objekti, ki bi lahko ogrožali tla, plodno zemljo in naravne dobrine, niso dopustni.

(2) Tla pod delovnimi stroji za časa gradnje objektov morajo biti ustrezno utrjena in zaščiteni, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(3) Investitorji morajo plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu, višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice ipd.). Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in po zaključeni gradnji ustrezno urediti.

38. člen

(varstvo vegetacije)

Pogoji za varstvo vegetacije so podani v točki 2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov.

39. člen

(varstvo voda)

(1) Vse fekalne odpadne vode morajo biti priključene na javni kanalizacijski sistem. Padavinske vode z obravnavanega območja (s streh, parkirišč, cest...) je treba prek ustreznih filtrov (lovilec olj ipd.) speljati v ponikovalnice, izvedene v skladu z določili poglavja 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) Tla pod delovnimi stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico). Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

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

40. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Objekti v okviru območja urejanja tega prostorskega akta morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma morajo imeti zagotovljene druge proti-požarne ukrepe, če so odmiki manjši (npr. protipožarno zasnovane vmesne fasade).

(3) V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.

(4) Cestni sistem omogoča neposreden dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (glej karto 8 iz grafičnega dela tega odloka, ki prikazuje dostope za intervencijska vozila), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

41. člen

(varstvo pred naravnimi in drugim nesrečami)

(1) Pri rekonstrukciji obstoječih objektov in gradnji novih je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII. stopnje Evropske potresne lestvice kakor tudi projektni pospešek (g), ki znaša 0,175.

(2) Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja.

(3) V nadaljnjih fazah projektiranja je potrebno upoštevati protipožarne predpise. Pri gradnji je potrebno upoštevati potrebne protipožarne odmike med objekti in/ali izvajati druge protipožarne ukrepe.

(4) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

42. člen

(obramba)

(1) Pri pripravi projektnih dokumentacij je glede obrambe potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte.

(2) V primeru vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

7. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

43. člen

(1) Prva faza OPPN zajema ureditev obstoječega cestnega omrežja glede na določila iz točke 3.1 Prometna infrastruktura ter izvedbo nove trafo-postaje. V prvi fazi je možna tudi legalizacija obstoječih objektov, vendar povečan odvzem električne energije ni možen pred izgradnjo nove trafo-postaje.

(2) Druga faza zajema ureditev preostale načrtovane infrastrukture ter gradnjo novih hiš in zidanic; vse se lahko izvaja postopoma, v smiselno zaključenih etapah. Gradnja ali rekonstrukcija javne infrastrukture ni pogoj za izvedbo hiš ali zidanic, vendar mora biti pri gradnji slednjih zagotovljena ustrezna javna infrastrukturna oskrba.

(3) Posamezno fazo za izvedbo tega OPPN je možno deliti na posamezne etape. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

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

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

44. člen

(1) Rešitve, ki so s tem prostorskim aktom določene okvirno, se podrobneje opredelijo v projektni dokumentaciji. Pri realizaciji OPPN so dopustna manjša odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Za podrobnosti, ki niso zajete v tem OPPN in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno, če odstopajo od smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu OPPN, ponovno pridobiti njihovo soglasje k PGD.

(2) Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja.

(3) Odstopanja od pogojev, določenih v tem odloku v poglavju 3 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, so dopustna, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje infrastrukturnih objektov in naprav, če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega odloka.

(4) Pri izvedbi javnih cest in drugih prostorskih ureditev, načrtovanih s tem odlokom, je zaradi zagotavljanja funkcionalnosti gradnje in uporabe navedenih prostorskih ureditev v času gradnje ali času faze/etapne izvedbe investicij dopustno z brežinami in drugimi ukrepi za prilagoditev raščnemu reliefu oz. za zaščito pred rušenjem terena ter z začasnimi infrastrukturnimi ureditvami posegati tudi na površine drugih gradbenih parcel izven območja gradbene parcele, na kateri je prostorska ureditev načrtovana.

(5) Ob izvedbi posamezne etape ali faze, ki predvideva izgradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustno izvesti tudi nujno potrebne ureditve gospodarske javne infrastrukture, sicer načrtovane v drugih etapah ali fazah.

(6) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, načrtovanih programov, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju tega OPPN oziroma na sosednjih območjih in ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z odstopanji morajo soglašati soglasodajalci in organizacije delovnih področij, h katerim spadajo ta odstopanja.

(7) V primeru legalizacije obstoječih objektov so dopustna odstopanja od velikosti, zmogljivosti in oblikovanju objektov v okviru UE S1, S2, S3 in S4, določenih v 2.3 poglavju (11. člen), da se dopusti možnost legalizacije v obstoječih gabaritih. Ravno tako je v primeru legalizacij obstoječih objektov možno odstopanje od območja za razvoj stavb, prikazanega v grafičnem delu tega OPPN, vendar je odstopanje možno samo v okviru obstoječih gabaritov objekta.

(8) Vsa s tem odlokom dopustna odstopanja od določil tega OPPN morajo biti v projektni dokumentaciji utemeljena.

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

45. člen

Po izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev OPPN lahko preneha veljati in se območje ureja z občinskim prostorskim načrtom. Urejanje se prednostno usmeri v vzdrževanje in obnovo.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so dolžni poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.

(2) Financiranje izgradnje in predstavitev infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(3) Investitorji krijejo stroške predstavitev, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica.

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

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

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

III. GRAFIČNI DEL OPPN**47. člen**

(vsebina grafičnega dela)

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM - PNRP in EUP	M 1:2500
2. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3. Prikaz območja urejanja	M 1:1000
4. Prikaz ureditvenih enot	M 1:1000
5a. Prikaz ureditvene situacije - 1. faza	M 1:1000
5b. Prikaz ureditvene situacije - 2. faza	M 1:1000
6. Prikaz prereza A-A	M 1:500
7a. Prikaz območij varovanj in požarnih poti - 1. faza	M 1:1000
7b. Prikaz območij varovanj in požarnih poti - 2. faza	M 1:1000
8. Prikaz gradbenih parcel	M 1:1000
9. Prikaz gradbenih parcel na novi NRP	M 1:1000
10. Prikaz cestnega omrežja - 1. faza	M 1:1000
11. Zbirna situacija komunalne infrastrukture - 1. faza	M 1:500
12. Prikaz cestnega omrežja - 2. faza	M 1:1000
13.1 Vzдолžni profil ceste »A« - 2. faza	M 1:1000/100
13.2 Vzдолžni profil ceste »B« - 2. faza	M 1:1000/100
13.3 Vzдолžni profil ceste »C« - 2. faza	M 1:1000/100
13.4 Vzдолžni profil ceste »D« - 2. faza	M 1:1000/100
13.5 Vzдолžni profil ceste »E« - 2. faza	M 1:1000/100
13.6 Vzдолžni profil ceste »G« - 2. faza	M 1:1000/100
14.1 Tipski prečni profil ceste »A« - 2. faza	M 1:50
14.2 Tipski prečni profil ceste »B« in »G« - 2. faza	M 1:50
14.3 Tipski prečni profil ceste »C«, »D« in »E« - 2. faza	M 1:50
15. Zbirna situacija komunalne infrastrukture - 2. faza	M 1:500

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**48. člen**

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka se zaradi popravljene meje območja urejanja tega OPPN ustrezno prilagodijo območja sosednjih enot urejanja prostora iz OPN MONM.

49. člen

(hramba OPPN)

(1) OPPN je izdelan v analogni in digitalni obliki.

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

50. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi (8) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Grafični del se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Št. 350-43/2011
Novo mesto, dne

ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO
Alojzij MUHIČ



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2011

Datum: 21. 5. 2014

Na podlagi 50. in 60. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 57/12-ZPNačrt-B in 109/13-ZPNačrt-C) in 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 21. 5. 2014 sprejel

S K L E P

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak, ki jih je pripravil izdelovalec BD projektiranje d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in se javno objavijo do sprejema prostorskega akta na oglasni deski Mestne občine Novo mesto ter na spletnem naslovu www.novomesto.si.


Alojzij MUHIČ
ŽUPAN



PRILOGA:

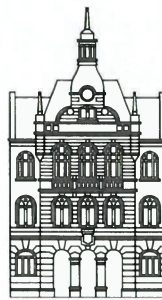
- Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak

POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto,
- v objavo na spletni portal Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-43/2011

Datum: 21.5.2014

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT KREMENJAK

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Kremenjak (v nadaljevanju: OPPN Kremenjak) je potekala od 14.3.2014 do vključno 14.4.2014 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu (v nadaljevanju: MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 2.4.2014 ob 15.30 uri v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku OPPN Kremenjak ter stališča, ki se bodo upoštevala pri izdelavi predloga OPPN. Pripombe so naslednje:

1. Pripombe in predlogi, podani v knjigo pripomb,
2. Pripombe in predlogi, prispeli po pošti,
3. Pripombe in predlogi, podani na javni obravnavi,
4. Pripombe občinske uprave, Urada za prostor.
5. Pripombe in predlogi, podani ustno na zapisnik pri upravnem organu
6. Pripombe odbora za okolje in prostor.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se naslednji dan po sprejemu javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto, Urad za prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto ter na spletni strani MONM.

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so opredeljena na naslednje načine:

- **»Pripomba se upošteva«**: pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah; po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe;
- **»Pripomba se smiselno upošteva«**,
- **»Pripomba se delno upošteva«**,
- **»Pripomba je že upoštevana«**,
- **»Pripomba se ne upošteva«**: pripomba je nesprejemljiva; obrazložen je razlog neupoštevanja;
- **»Pripomba se ne nanaša na vsebino OPPN/ni predmet OPPN«**: gre za pripombe, ki niso predmet obravnave z OPPN oz. se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

Kadar se več pripomb (in posledično stališč) nanaša na enako ali podobno vsebino, je v obrazložitvi k stališču do pripombe navedeno, kje se nahaja obrazložitev konkretnega stališča. Pripombe so navedene dobesedno, kot so bile podane.



1. PRIPOMBE in PREDLOGI, PODANI V KNJIGO PRIPOMB

1.1 Vinko Medic in Slavko Strasbergar

Želim, da se območje (PA) na parcelah št. 1096/3 in 187/23 omogoči parkiranje in izdelava nadstrešnic za avto oziroma pomožnega objekta, namreč na drugi strani ceste je teren zelo strm in bi bil potreben velik gradbeni poseg za izdelavo parkirišča oziroma pomožnega objekta in nadstrešnice za avto. Trenutno se ti dve parceli uporabljata za parkiranje.

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Določila za UE PA iz dopolnjenega osnutka OPPN se v predlogu prostorskega akta spremenijo tako, da bo namesto izvedbe skupnega parka možna izvedba parkirišč kot parternih ureditev, saj s strani lastnikov zemljišč in objektov v območju ni bilo izraženega interesa po parku z otroškimi igrali, ter skupnih površin za srečevanje ljudi.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PRISPELI PO POŠTI

2.1 Marko Štamcar

Kot je bilo dogovorjeno na »Javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN Kremenjak« vam v prilogi pošiljam skico za lažje razumevanje mojih pripomb oziroma prošenj, katere sem podal na zapisnik že na sami javni obravnavi.

2.1.1 Na parceli 1087/12; Pred zidanico oziroma na zgornji strani zidanice, bi rad zgradil še vetrolov, približno 2 m širine.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Obstoječa zidanica je zgrajena preblizu ceste (najkrajša razdalja je manj kot 3 m), da bi bilo možno med cesto in objektom dodati še vetrolov.

2.1.2 Na parceli 1087/11 trenutno stoji nadstrešek za avto. Ker je parcela ozka in dolga v bistvu na njej ni možna zidava vikenda ali celo hiše. Zato bi rad obe zazidljivi parceli združil v eno, se pravi območje zgornje zazidljive parcele (1087/11) bi se lahko zmanjšalo in se priključilo spodnji zazidljivi parceli (1087/12). Recimo, na zgornji bi lahko bila garaža za dva avtomobila.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

V odloku se zapiše, da je možno pomožne objekte k stanovanjski hiši ali zidanici (tudi enostavne in nezahtevne po predpisih o razvrščanju objektov glede na zahtevnost) graditi tudi na gradbeni parceli, ki je lokacijsko ločena od tiste na kateri stoji hiša ali zidanica. V OPPN določeno območje za gradnjo objektov pa se na predmetnih zemljiščih ne spreminja, ker je potrebno kljub vsemu ti dve zemljišči obravnavati kot dve samostojni gradbeni parceli. Obe namreč ležita ob javni cesti z vso potrebno komunalno opremo, zato ju je potrebno maksimalno izkoristiti.

2.1.3 Imam pa še eno pripombo (kot verjetno večina ostalih udeležencev) se ne strinjam z širitvijo ceste in pa postavitvijo pločnika. Ker imam parceli na obeh straneh ceste, bi bil oškodovan na obeh parcelah. Prav tako pa so objekti postavljeni v bližini ceste.

V zagovor; Poznam kar nekaj ulic v mestni občini Novo mesto, katere so zelo ozke in tudi nimajo pločnika. Glede na to, da gre v našem primeru za manjše naselje mislim, da bi bila prva faza širitve ceste povsem dovolj, to pomeni izogibaljšča, kot je že predvideno.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Pri urejanju stanovanjskih naselij je potrebno poskrbeti za primerno gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) in javne površine, v kar sodi tudi ustrezna širina in oprema javnih cest. Neustrezen standard

obstoječe GJI po drugih naseljih ne more biti merilo za nadaljnje projektiranje, pač pa veljavni predpisi in strokovna etika, saj je varno odvijanje prometa v skupno dobro. Pri urejanju naselij ni možno zasledovati zgolj privatnega interesa, pač pa tudi javni. Upoštevanje slednjega je zakonska obveza tako pripravljavca OPPN, kakor tudi izdelovalca. 7. člen Zakona o prostorskem načrtovanju Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.) in 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-skl. US-I-43/13-8)(v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) določa prevlado javnega interesa nad zasebnim in pravi: »Pri prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu.

2.2 Janez Kump

Podpisani Janez Kump, lastnik zemljišč parc. št. 1087/69, 1087/68, 1087/28 in 1087/29, vse k.o. Stranska vas, ki se nahajajo na območju OPPN Kremenjak, podajam pripombo na razgrnjen dokument.

Pripomba se nanaša na določitev območja za razvoj stavb na tangiranih zemljiščih, za katere predvidevamo izvedbo nove parcelacije (priloga). Novi parcelaciji naj se smiselno prilagodi tudi območje za razvoj stavb, ki bo omogočalo umestitev dveh stanovanjskih hiš. Smiselno naj se tudi prilagodi oziroma ukine gradbena linija.

Gradbeno linijo naj se ukine na celotnem nizu ob cesti »B« ali vsaj na mojem zemljišču, ali se v tekstualnem delu zamenja njena definicija. Na obravnavanem zemljišču se z upoštevanjem, da je objekt potrebno postaviti na gradbeno linijo poslabšajo pogoji za umestitev objekta v smislu odmikov in organizacije oziroma zagotovitve parkirišč, le ti se izboljšajo s pomikom umestitve objekta na gradbeno mejo na vzhodni strani. Pripombo utemeljujem z ugotovitvijo, da odmik obstoječih objektov ob cesti ni poenoten, prav tako na vzhodnem delu območja, ob cesti »E« ni definirana gradbena linija. Umestitev objektov je omejena le z gradbeno mejo in območjem za razvoj stavb.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Gradbene parcele in območje za razvoj stavb se za predmetna zemljišča v grafičnem delu OPPN smiselno popravijo glede na pripombo (oblikovanje dveh gradbenih parcel, in ne treh), gradbena linija v grafičnem in tekstualnem delu OPPN pa se povsod nadomesti z grebeno mejo.

2.3 Amalija Cujnik

Podpisana Amalija Cujnik, lastnica zemljišča s parc. št. 1087/19 k.o. Stranska vas, ki se nahaja v območju OPPN Kremenjak, podajam pripombo na razgrnjen dokument.

Pripomba se nanaša na gradbeno linijo in sicer, da se na celotnem nizu ob cesti »B« ali vsaj na mojem zemljišču ukine gradbena linija, ali da se v tekstualnem delu zamenja njena definicija. Na obravnavanem zemljišču se z upoštevanjem, da je objekt potrebno postaviti na gradbeno linijo poslabšajo pogoji za umestitev objekta v smislu odmikov in organizacije oziroma zagotovitve parkirišč, le ti se izboljšajo s pomikom umestitve objekta na gradbeno mejo na vzhodni strani. Pripombo utemeljujem z ugotovitvijo, da odmik obstoječih objektov ob cesti ni poenoten, prav tako na vzhodnem delu, ob cesti »E« ni definirana gradbena linija. Umestitev objektov je omejena le z gradbeno mejo in območjem za razvoj stavb.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot pri stališču pod točko 2.2.

2.4 Vojko Zupančič

Kot lastnik parcel v okviru OPPN Kremenjak bi želel podati pripombe katere želim, da jih upoštevate.

1. Smiselno definiranje stavbnega zemljišča zaradi dejstva, da sem lastnik naslednjih parcel: 1086/42, 4186/45, 1086/23, *274, vse k.o. Stranska vas.

1.1 slika (predlog po OPPN)

1.2 slika (predlog)

p.s.

2.4.1 Ne vidim razloga zakaj se omejuje območje za razvoj stavb napram cesti, če je definirano stavbno zemljišče je smiselno razmišljati o možnosti pozidave, v obzir je namreč treba vzeti, da so ozke parcele in le te praktično ne dopuščajo širitev proti sosednjim mejam. Če smatrate, da je potrebno ohraniti vizualnost območje, bi bilo razmisliti o viaduti, ki naj se ohranja – pogled iz doline.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Območje za gradnjo objektov se za predmetno zemljišče v grafičnem delu OPPN pomakne bližje cesti, vendar ne čisto do nje. Smisel določitve območja za gradnjo objektov je v tem, da se doseže poenoten videz naselja z grupacijo objektov na določenem območju, izogne njihovemu razprševanju po celotni parceli ter vzpostavi vsaj okvirna gradbena linija, ki je pomembna za estetsko dožemanje uličnega stavbnega niza. V območju, kjer se nahajajo omenjene parcele, so obstoječi objekti zgrajeni globoko v notranjosti parcel, zato je bilo območje za gradnjo objektov določeno s precejšnjim odklikom od ceste.

2.4.2 Ali bo možna izvedba oziroma ohranjanje namembnosti objekta – zidanic tudi po sprejetju OPPN?

Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Ohranjanje obstoječih zidanic ter gradnja novih je po tem OPPN možna.

2.5 Mitja Hrovat

Sem Mitja Hrovat, lastnik parcele na naslovu Stranska vas 145 (parcelna številka 1086/12, 1086/13 in objekt številka 278). Imel bi željo, da bi se gradbena linija/meja (iz črno bele skripte točno ne razločim izraza, zato se za mogočo nejasnost v naprej opravičujem), poveča, oziroma premakne od hiše pa do ceste, ker bi v prihodnosti mogoče postavil nadstrešek za vozilo.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot pod točko 2.4.1

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI NA JAVNI OBRAVNAVI

3.1 Marko Štamcar

3.1.1 Na zemljišču parc.št. 1087/12 naj se gradbena linija premakne proti cesti tako, da bi bila na V strani možna gradnja vetrolova (2m x širina objekta).

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot za pripombo pod točko 2.1.1.

3.1.2 Za zemljišči parc. št. 1087/12 in 1087/11 k.o. Stranska vas, katerih lastnik sem, naj se obravnavata enotno, kot ena gradbena parcela; na zemljišču parc. št. 1087/12 je zidanica, na zemljišču parc. št. 1087/11 pa stoji garaža, ki je funkcionalna celota zidanici.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNOUPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot pod točko 2.1.2.

3.2 Janja Šiška

Na S delu zemljišča parc. št. 1087/37 k.o. Stranska vas naj se opredli nova gradbena parcela.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Do severne strani parcele št 1087/37 ni možno zagotoviti direktnega dostopa do javne ceste, zato gradnja objektov na tem območju ni možna. Možnost neposredne navezave na GJI je eden od osnovnih kriterijev za funkcionalno ureditev naselij.

3.3 Splošna pripomba udeležencev javne razgrnitve

Priključevanje ceste C na cesto B zaradi velikega vzdolžnega naklona ni sprejemljivo, zato naj se na križišču cest B in A ter obstoječe C oblikuje vozno krožišče z minimalnim radijem.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA**Obrazložitev:**

Za fazo predloga OPPN se preuči še možnost izvedbe krožišča.

4. PRIPOMBA URADA ZA PROSTOR

Predlog OPPN je potrebno dopolniti s prikazom stanja prostora, kot to določa Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/80).

Stališče: PRIPOMBA SE UPOŠTEVA**Obrazložitev:**

Prikaz stanja prostora iz prilog k OPPN se dopolni skladno s pripombo.

5. PRIPOMBE IN PREDLOGI PODANI USTNO NA ZAPISNIK PRI UPRAVNEMU ORGANU**5.1 Franc Ilar**

Za zemljišče parc. št. 1087/9 k.o. Stranska vas, naj se gradbena parcela oblikuje na lokaciji obstoječe brunarice. Kot prilogo prilagam fotografije dejanskega stanja, iz katere je razvidna tudi konfiguracija terena. Na lokaciji obstoječe brunarice je teren najbolj raven.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA**Obrazložitev:**

Zazidljivo zemljišče ter območje za gradnjo objektov je na predmetni parceli opredeljeno ob javni cesti, kjer je tudi vsa preostala potrebna javna infrastrukturna oprema. Površine pa, ki so od ceste odmaknjene, se bodo vrstile nazaj med kmetijska zemljišča in bodo na njih ohranjeni vinogradi in sadovnjaki. Tako opredeljena namenska raba zemljišč je s stališča izgradnje infrastrukture in gospodarnega ravnanja s prostorom najbolj racionalna in jo moramo pri pripravi tega OPPN upoštevati. Omenjeno brunarico je potrebno premakniti na zazidljivi del parcele.

5.2 Jože Levičar

5.2.1 Nova gradbena parcela, ki je predvidena na zemljišču parc. št. 1087/32 in na delu zemljišča parc. št. 1087/33, obe k.o. Stranska vas, naj se nameni kmetijski rabo (V1), gradbena parcela, ki pa je predvidena na zemljišču parc. št. 1087/33, kjer stoji zidanica, pa naj se ohrani.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA**Obrazložitev:**

Tako parcela št. 1087/32 kakor tudi parcela št. 1087/33 ležita ob javni cesti, zato ohranjanje kmetijskega zemljišča v območju ulične linije ni možno. Strošek izgradnje in urejanja GJI je velik in nalaga družbi veliko finančno breme. Zato je potrebno z zemljišči ob javnih cestah v stanovanjskih naseljih ravnati gospodarno in ob njih zagotavljati možnost gradnje.

Pripravljenec in izdelovalec tega OPPN sta k smotni izrabi zemljišč znotraj naselij zavezana tudi z zakonom; prvi odstavek 6. člena ZPNačrt namreč določa: »Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.« Že pri pripombi 2.3.1 citiran 7. člen ZPNačrt pa velja tudi tukaj.

5.2.2 Nasprotujem vsakršnemu načrtovanju širitve ceste na mojem zemljišču, tako širitev ceste na zemljišče parc.št. 1087/33, kakor morebitnemu poseganju na zemljišče parc. št. 1087/32, obe k.o. Stranska vas.

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot pri točki 2.1.3.

5.2.3 Ne strinjam se z razširitvijo celotne trase ceste (2. faza) v celotne območju OPPN Kremenjak, prav tako se ne strinjam z načrtovano parkovno ureditvijo (PA).

Stališče: PRIPOMBA DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Pripombo, ki se nanaša izvedbo cestne infrastrukture v 2. fazi se ne upošteva in zanjo velja enaka obrazložitev kot pri točki 2.1.3.

Pripomba, ki pa se nanaša na načrtovanje ureditve parka (PA), pa se upošteva in zanjo velja enaka obrazložitev, kot pri točki 1.1.

5.3 Martina Mežnaršič

Na zemljišču parc.št. 1087/53 k.o. Stranska vas, naj se predvidi le ena gradbena parcela (severni del), gradbena parcela, ki pa je na južnem delu zemljišča, pa naj se ukine (ostane naj kmetijska raba).

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot pri točki 5.2.1. s smiselno interpretacijo parcelnih št..

5.4 Bojan Vovk

Na zemljišču parc. št. 1084/31 k.o. Stranska vas, katerega solastnik sem, in na katerem je po OPPN Kremenjak predvidena deponija lesa in obračališče (na koncu ceste G) zahtevam umik predlaganega posega na mojem zemljišču (načrtovanja obračališča in nakladalne rampe), strinjam pa se s širitvijo ceste le do meje mojega zemljišča in dolžine uvoza za zemljišče parc. št. 1087/61 k.o. Stranska vas.

Stališče: PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Nakladalna rampa za odvoz lesa predvidena na parceli št. 1084/31 k.o. Stranska vas se umakne iz načrtov OPPN Kremenjak in se jo po potrebi in ob ustreznem dogovoru z lastnikom zemljišča uredi na podlagi drugega prostorskega akta (OPN). Predvidena javna cesta »G« ob robu predmetnega zemljišča (ter obračališče) pa se ohrani kot možnost navezave na gozdno pot izven območja urejanja tega OPPN.

5.5 Janja Šiška

Podano pripombo podajam kot dopolnitev že podane pripombe na javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN Kremenjak, ki je bila dne 2.4.2014. Na S delu zemljišča parc. št. 1087/37 k.o. Stranska vas naj se predvidi nova GP, dostop do te parcele pa naj se opredeli po mojem zemljišču (mimo obstoječe zidanice ob meji z zemljiščem parc.št. 1087/39 k.o. Stranska vas).

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

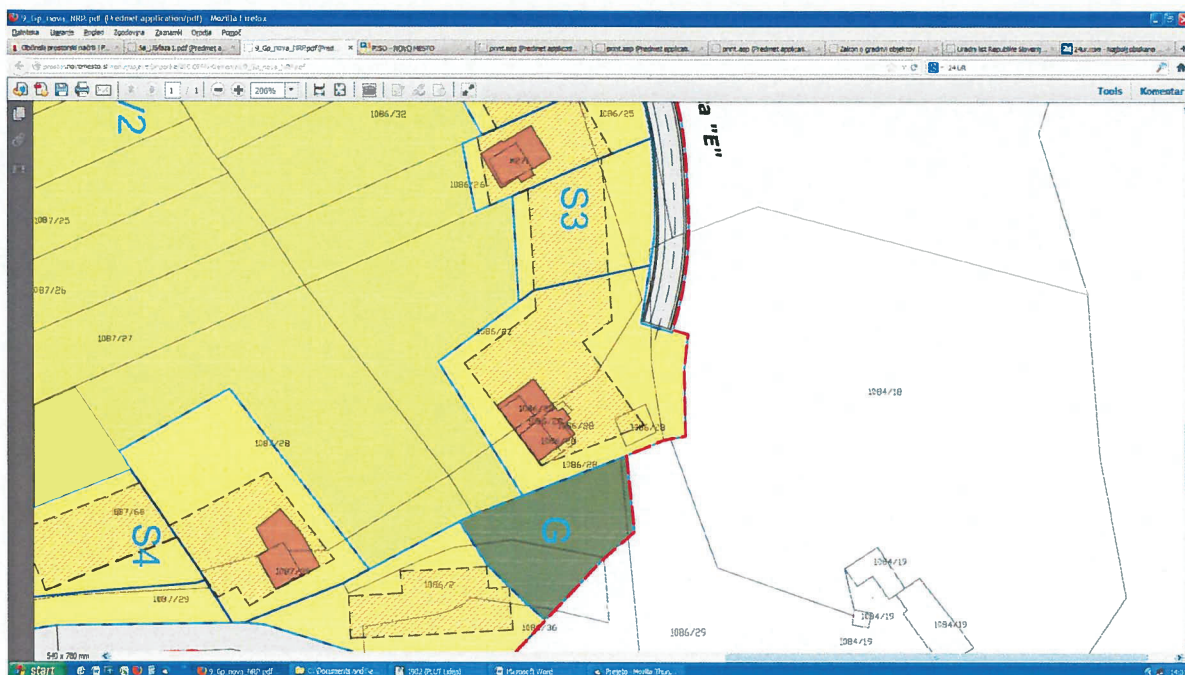
Velja enaka obrazložitev kot za pripombo pod točko 3.2.z dodatno obrazložitvijo, in sicer, da bi bilo načrtovanje oziroma izvedba dostopne poti do nove gradbenega parcele po zemljišču parc. št. 1087/39 k.o. Stranska vas prevelik poseg predvsem z vidika vizualne izpostavljenosti.

5.6 Marko HROVAT

Gradbena parcela naj se poveča tako, da bo možna legalizacija bazen in oporna zidova. Meja predlagane gradbene parcele (slika spodaj) je oblikovana po robu sadovnjaka.

5.8 Milan Banovec

5.8.1 Gradbena parcela naj se poveča tako, da bo kozolec (pod) zajet v gradbeno parcelo.



Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Načrtovana gradbena parcela zajema tudi kozolec. Sodimo, da se pripomba dejansko nanaša na območje za gradnjo stavb.

V OPPN opredeljeno območje za gradnjo stavb, ki dobi pravi smisel pri gradnji novih stavb ter pri rekonstrukciji obstoječih (dozidavi ipd.), mora biti od parcelne meje odmaknjeno najmanj 4 m zaradi požarne varnosti, zato je ni možno povečati tako, da bi zajela še kozolec. Tako načrtovano območje za gradnjo stavb pa po določilih tega OPPN ni ovira za legalizacijo in vzdrževanje obstoječih objektov, ki so morda zgrajeni izven tega območja.

V izogib nejasnostim v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, se dopolni 8. točka 44. člena odloka o OPPN (velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev) tako, da se še enkrat pove, da je pri legalizaciji možno odstopanje od gradbene meje.

Še bolj natančno se opredeli definicija »obstoječi objekti« iz 4. člena odloka (pomen izrazov).

Precizira se tudi, da se obstoječi objekti, ki segajo izven gradbene meje, lahko rekonstruirajo tudi izven te meje, vendar le v okviru obstoječe tlorisne površine objekta.

5.8.2 Gradbena parcela, ki je predvidena na S delu zemljišča parc. št. 1086/27 k.o. Stranska vas, naj se izvzame in »vrne« v kmetijsko rabo (V2).

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Velja enaka obrazložitev kot pri točki 5.2.1 s smiselno interpretacijo parcelnih št.. Upošteva se tudi obrazložitev pri naslednji točki (5.8.3).

5.8.3 Pot naj se predvidi le do začetka mojega zemljišča (do začetka parc. št. 1086/27 k.o. Stranska vas).

Stališče: PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA

Obrazložitev:

Prostor je omejena dobrina, zato je pri načrtovanju naselij potrebno težiti k zgoščanju pozidave.

Skladno s tem je na večjih parcelah znotraj območja urejanja tega OPPN, predvidena možnost več gradbenih parcel, vključno z dostopnimi javnimi cestami.

6. PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR

6.1 Ponovno naj se ugotovi voljo lastnikov zemljišč.

Stališče: PRIPOMBA JE ŽE UPOŠTEVANA

Obrazložitev:

Urad za prostor MO NM je lastnike zemljišč pred pričetkom priprave OPPN dne 11.4.2012 povabil na sestanek. Glede na sklepe opravljenega sestanka, je Urad za prostor MO NM vsem lastnikom oziroma solastnikom dne 17.4.2012 posredoval anketo, in sicer so bila v anketi postavljena tri vprašanja: »1. Ali ste zainteresirani oz. se strinjate, da se izdelava OPPN Kremenjak?«; »2. Če ste v 1. tč. Obkrožili DA: Ali ste pripravljeni sofinancirati izdelavo OPPN Kremenjak (sorazmerni delež) (ustrezno obkrožite?«; ter »3. Druge opombe.«

Posredovanih je bilo 60 anket, od tega je Urad za prostor prejel 23 izpolnjenih anket. Od prejetih 23 anket se je 19 lastnikov oziroma solastnikov strinjalo z izdelavo OPPN, 4 lastniki oziroma solastniki pa se z izdelavo OPPN niso strinjali. Od 19 zainteresiranih lastnikov oziroma solastnikov za pripravo OPPN Kremenjak, jih je bilo po anketi 8 pripravljenih OPPN financirati, 1 je bil neopredeljen oziroma bi bil odgovor odvisen od višine zneska 10 pa jih ni bilo pripravljenih financirati OPPN Kremenjak. Ravno tako so bili vsi lastniki zemljišč v območju urejanja z OPPN Kremenjak pisno seznanjeni z začetkom poteka javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN Kremenjak, kakor tudi z časom javne obravnave, čeprav ZPNačrt tega ne določa.

Navedena oblika sodelovanja presega predpisano obliko sodelovanja z javnostjo pri pripravi prostorskih aktov in je bila izvedena z namenom, da se podrobno preverijo želje in potrebe prizadetih. Ker je potrebno znotraj urada smotno ravnati s stroški dela, smatramo, da dosedanja oblika sodelovanja z lastniki zemljišč znotraj območja urejanja tega OPPN zadošča.

6.2 Območje OPPN naj se izloči kot novo samostojno naselje.

Stališče: PRIPOMBA SE NE NANAŠA NA VSEBINO OPPN/NI PREDMET OPPN

Obrazložitev:

Pripomba se ne nanaša na samo vsebino OPPN, bo pa predlog preučen in v kolikor obstajajo pogoji za poimenovanje novega naselja, le ta podan v obravnavo in potrditev OS po postopku, ki ga predpisuje zakonodaja.



Alojzij Muhič,
ŽUPAN