

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B) ter 16. člena Statuta Občine Dolenjske Toplice (Uradni list RS, št. 93/07) je Občinski svet Občine Dolenjske Toplice na 21. seji dne 29. 10. 2009 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjsko naselje Cviblje v Dolenjskih Toplicah

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(Podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju občinskega prostorskega načrta sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Stanovanjsko naselje Cviblje v Dolenjskih Toplicah (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., pod številko projekta LN-17/2008.

2. člen

(Vsebina OPPN)

OPPN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge.

Besedilo OPPN vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
- ureditveno območje OPPN,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

Kartografski del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|--|-------------------|
| 1 – | Pregledna situacija, | M 1:50000 |
| 2 – | Načrt namenske rabe prostora
– Izsek iz občinskega prostorskega načrta, | (grafično merilo) |
| 3 – | DOF s prikazom območja urejanja, | M 1:5000 |
| 4 – | Pregledna situacija s prikazom območja urejanja, | M 1:5000 |

5 -	Prikaz parcel,	M 1:4000
6 -	DKN s prikazom območja urejanja,	M 1:1000
7 -	Geodetski načrt,	M 1:500
8 -	Geodetski načrt s prikazom območja urejanja,	M 1:1000
9 -	Načrt ureditvenega območja,	M 1:1000
10 -	Načrt ureditvenega območja - ureditvene enote,	M 1:1000
11 -	Načrt parcelacije,	M 1:1000
12 -	Načrt prometne infrastrukture,	M 1:1000
13 -	Načrt komunalno-energetske infrastrukture,	M 1:1000
14 -	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja,	M 1:1000
15 -	Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,	M 1:1000
16 -	Karakteristični prečni prerezi območja,	M 1: 1000
17 -	Karakteristični prečni prerezi cest,	M 1:50
18 -	Prikaz vplivov na sosednja območja,	M 1:2000
19 -	Etapnost izvedbe prostorske ureditve,	M 1:2000.

Priloge OPPN so naslednje:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- povzetek za javnost,
- seznam aktov in predpisov.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

Območje nove predvidene stanovanjske pozidave na Cvibljah je locirano na vzhodni strani ureditvenega območja naselja Dolenjske Toplice. Razprostira se na obsežnem gozdnatem pobočju nad obstoječim naseljem, kjer do danes ni prišlo do pozidave, z izjemo domačije v osrednjem delu ter nekaj »počitniških« objektov.

Pozidava območja je predvidena zaradi velikega interesa posameznih lastnikov zemljišč po gradnji stanovanjskih stavb različnih tipologij (prosto stoječe enodružinske hiše, hiše dvojčki, vrstne hiše). Naselje se dopolni in opremi tudi s spremljajočimi objekti in ureditvami za izvajanje športno rekreativnih, pristočasnih in ostalih dejavnosti (trgovskih, gostinskih, kulturnih ter drugih mirnih poslovnih dejavnosti). Hkrati se uredi ustrezno prometno, energetska in komunalno infrastrukturo z navezavo na obstoječa omrežja, omogoči razmestitev dejavnosti, uredi zelene površine in pešpoti, ter predvidi možnosti postavitve otroških igral.

Predhodno je bila v več variantah izdelana Idejna zasnova za stanovanjsko območje Cviblje (št. proj.: P-3/2008, izdelalo podjetje GPI d.o.o., Novo mesto, februar 2008), ki služi kot podlaga za pripravo OPPN Cviblje.

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

4. člen

(Območje urejanja)

Velikost celotnega obravnavanega območja je 19,43 ha in obsega naslednje parc. št.: 250, 251, 254, 255, 256, 261/3, 262, 273/2, 425/1, 508/1, 508/2, 508/4, 508/9, 508/10, 511/17, 511/22, 511/23, 511/24, 511/25, 511/26, 513/1, 513/6, 515/1, 518, 519/3, 519/5, 522, 524, 527, 529, 531/2, 531/3, 531/4, 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 534/2, 535/1, 555/1, 556, 558, 560/1, 560/3, 560/4, 560/9, 560/10, 563/7, 563/8, 564/1, 564/2, 568/1, 568/2, 568/3, 568/4, 569, 570, 572/1, 572/2, 572/3, 572/4, 573/1, 573/2, 574, 636, 639, 641, 642, 643, 644, 645/1, 645/2, 647/2, 647/3, 647/4, 647/5, 647/8, 647/10, 647/11, 647/12, 647/13, 647/14, 651, 652, 660, 662/1, 665, 666/4, 669/1, 669/2, 679/2, 679/3, 680/1, 680/2, 681, 682, 683, 686, 688/1, 688/2, 689/4, 689/5, 691, 693/2, 693/3, 693/4, 693/5, 693/6, 693/7, 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 694/5, 695, 697, 698/2, 699, 702/1, 948/1, 963/7, 963/13, 964/1, 964/2, 964/3, 966/1, 967, 968, 969, 971/1, vse k.o. Toplice.

5. člen

(Meja območja)

Obravnava območje je locirano ob rob obstoječega stanovanjskega naselja Cviblje, ki se nahaja na zahodni strani. Celoten kompleks na jugu sega do lokalne ceste LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041. Na vzhodu in severu meji na obsežne gozdne površine, z jugovzhodne strani pa na kmetijska zemljišča.

V mejo območja je zajet tudi linijski potek tras infrastrukturnih vodov v koridorju lokalne ceste, in sicer vse do starega jedra naselja.

Iz območja OPPN so izvzeta tri območja, kjer so določeni drugi pogoji urejanja in gradnje objektov.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 6 – DKN s prikazom območja urejanja.

6. člen

(Ureditvene enote)

Območje OPPN je razdeljeno na več ureditvenih enot:

- ureditvena enota A – območje za gradnjo novih stanovanjskih stavb – sever;
- ureditvena enota B – območje za gradnjo novih stanovanjskih stavb – jug;
- ureditvena enota C – območje ob pešpoti Kurja gasa;
- ureditvena enota D – območje z večnamenskim objektom in parkiriščem;
- ureditvena enota E – območje s športnim igriščem in parkiriščem;
- ureditvena enota F – obsega podenote F1 (zelene površine z igrali), F2 (utrjene pešpoti), F3 – zelena površina v sklopu privatne zemljiške parcele;
- ureditvena enota G – obsega podenote G1 (obstoječe prometne površine), G2 (predvidene prometne površine), G3 (gozdarske rampe);
- ureditvena enota H – obsega podenote H1 (lokacija nove transformatorske postaje), H2 (koridor komunalno-energetske infrastrukture).

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji

7. člen

S predvidenimi ureditvami posegamo v območje:

- lokalnega cestnega omrežja, kjer je potrebno upoštevati usmeritve upravljavca zaradi posegov v varovalni pas;
- varovanja vodnega vira, ki je varovano z Odlokom o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto za območje Občine Dolenjske Toplice (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, 9/88, 10/88; Uradni list RS, št. 23/96), kjer bo potrebno upoštevati varstvene usmeritve;
- potoka Sušica, kjer bo zaradi iztoka dela meteornih voda z območja urejanja potrebno upoštevati varstvene usmeritve zaradi posega v vodno zemljišče;
- varstvenega pasu termalne vode, kjer bo ob gradnji infrastrukture potrebno upoštevati varstvene usmeritve;
- dveh enot kulturne dediščine, kjer bo potrebno upoštevati varstvene usmeritve iz 35. člena odloka.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter ohranjati/omogočiti dovoze in dostope do soslednjih zazidljivih, nepozidanih, kmetijskih in gozdnih zemljišč oziroma jih ustrezno nadomestiti kolikor bodo prekinjena.

Ob gradnji prometne, komunalne in energetske infrastrukture se bo na nekatera zemljišča posegalo zaradi zemeljskih del. Na teh zemljiščih se lahko opredeli le začasen poseg med gradnjo oziroma se ob izdelavi projektne dokumentacije opredeli morebitna služnost ali odkup.

Ob gradnji nove infrastrukture bodo tangirani obstoječi komunalno-energetski vodi. Na posameznih odsekih se trase zaradi navezave na predvideno omrežje ukinejo, in sicer:

- vodovod v severnem delu na parc. št. 531/5, 531/7, 964/1, 966/1;
- vodovod na trasi med kmetijo Marc in zahodnim krožnim križiščem na parc. št. 660, 679/2, 680/2, 965/1, 966/1, 967;
- nadzemni telefonski kabel na parc. št. 679/2, 680/2 ter v nadaljevanju do obstoječih stavb na nasprotni strani ceste;
- nadzemni NN električni kabel ter stebri na parc. št. 665, 666/4, 669/1, 669/2, 679/2, 679/3, 680/2, 965/1, 966/1, 967, vse k.o. Toplice.

Zaradi pretežnega dela novih objektov, ki bodo zgrajeni na višje ležečih lokacijah od obstoječih, je predvidena gradnja novega vodohrana. Potek priključnega vodovoda bo potekal predvidoma od obstoječega vodohrana po gozdni prometnici v smeri proti severu, in sicer po zemljiščih s parc. št. 266/2, 232/2, 266/1, 227, 226, 212/1, 212/3, vse k.o. Toplice. Nov vodohran se locira na koti, ki bo ustrezala hidravličnim zahtevam oskrbe. Glede na hidravlične zahteve, se po potrebi obnovi tudi obstoječi cevovod med vodohranom in območjem OPPN, ki poteka pretežno po poti (javno dobro) s parc. št. 964/3, k.o. Toplice.

Izgradnja stanovanjskega območja bo prekinila spravljen poti iz gozdov, zato je potrebno zagotoviti, da se bo spravilo in odvoz lesa lahko izvajalo tudi v prihodnje.

Zaradi urejanja gozdarskih ramp bo potrebno na robu območja OPPN dograditi sistem gozdnih prometnic oziroma grajene gozdne vlake, ki bo omogočil nemoten odvoz in spravilo lesa. Pri tem je potrebno upoštevati Pravilnik o gozdnih prometnicah (Uradni list RS, št. 4/09).

Ker se na nekaterih zemljiščih nahajajo vrtače, bo izvajanje posegov preko njih posledično pomenilo izvajanje posegov na širšem »vplivnem« območju oziroma na površini cele vrtače, saj jih je predhodno potrebno zasuti oziroma še pred tem izvesti sečnjo gozda, če je obstoječ teren poraščen.

Novo gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbeno tehnično stanje obstoječega stavbnega fonda na sosednjih parcelah. Ob eventualni odstranitvi gospodarskega poslopja na parc. št. 568/2, k.o. Toplice se na delu poseže v območje, ki ga ureja občinski prostorski načrt.

Omenjeni vplivi so razvidni iz grafičnega načrta 18 – Prikaz vplivov na sosednja območja.

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

8. člen

(Vrste gradenj in vrste objektov)

V območju OPPN je v skladu z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 – popr.) dovoljeno graditi naslednje stavbe in gradbeno inženirske objekte po CC-SI:

- stanovanjske stavbe:
 - 11100 – Enostanovanjske stavbe,
 - 11210 – Dvostanovanjske stavbe;
- nestanovanjske stavbe:
 - 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12301 Trgovske stavbe,
 - 12304 – Stavbe za druge storitvene dejavnosti,

1261 Stavbe za kulturo in razvedrilo,

1263 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,

12713 Stavbe za spravilo pridelka

1274 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje;

– gradbeno inženirski objekti:

21120 – Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,

222 – Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,

24110 – Športna igrišča,

24122 – Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,

24205 – Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso razvrščeni drugje.

Dovoljena je še:

– gradnja zahtevnih in manj zahtevnih opornih zidov (pri urejanju strmega terena);

– gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov;

– dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);

– sprememba namembnosti.

9. člen

(Vrste dejavnosti)

Obravnavano območje je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi (oskrbne, storitvene), ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja. Poslovni program je dovoljeno locirati na zemljiščih, ki mejijo na primarno cestno mrežo, zaradi hitrega dostopa in manjšega obremenjevanja ostalega poselitvenega območja v zaledju.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v objektih dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

– 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

– 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

– 49.32 Obratovanje taksijev

– 49.42 Selitvena dejavnost

– 52.21 Spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu

– 53 Poštna in kurirska dejavnost

I) GOSTINSTVO

– 55.2 Dejavnost počitniških domov in podobnih nastanitvenih obratov za kratkotrajno bivanje

– 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom

- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

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

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

- 68 Poslovanje z nepremičninami

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

- 69.2 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje
- 71.1 Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje
- 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti
- 75 Veterinarstvo

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

- 77 Dajanje v najem in zakup
- 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti
- 80 Varovanje in poizvedovalne dejavnosti
- 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
- 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

P) IZOBRAŽEVANJE

- 85.1 Predšolska vzgoja
- 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje
- 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86.2 Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost
- 86.9 Druge dejavnosti za zdravje

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas

(razen 93.210 Dejavnost zabaviščnih parkov, 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov)

S) DRUGE DEJAVNOSTI

- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost)

T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

- 97 Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem
- 98 Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo.

C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

UREDITVENE ENOTE

10. člen

(Ureditvena enota A)

Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot:

- enostanovanjske (individualna hiša, vrstna hiša);
- dvostanovanjske (hiša dvojček).

Po predlagani shemi pozidave je predvidena gradnja individualnih stanovanjskih stavb v predvideni velikosti 8,0 m x 12,0 m. Možna so odstopanja od predlagane sheme po pogojih, ki so določeni v odloku.

ZASNOVA NOVIH STANOVANJSKIH STAVB:

- tipologija stavb:
- točkovna zazidava: individualna prostostoječa stanovanjska hiša;
- lamelna zazidava: hiša dvojček, vrstna hiša.
- nosilna konstrukcija:
- predvideni so klasično zidani in montažni objekti;
- možne so medetažne zasnove.
- horizontalni gabariti predvidenih objektov so enostavnih, pravokotnih oblik, velikosti:
- razmerje stranic 2:3;
- širina posameznega volumna ne sme biti manjša od 6,0 m in ne večja od 10,0 m;
- dolžina posameznega volumna ne sme biti večja od 15,0 m – doseže se ga lahko tudi z dodajanjem kubusov;
- gradnja hiš dvojčkov in vrstnih hiš je možna v zaporednem ravnem ali (vertikalno in horizontalno) zamaknjem nizu;
- niz vrstnih hiš je lahko sestavljen iz največ štirih objektov;
- dopustna so odstopanja iz osnovne linije objekta (npr. pri oblikovanju vhoda v objekt) na razdalji, ki ni daljša od 1/3 dolžine/širine fasade.
- vertikalni gabariti:
 - individualna hiša, hiša dvojček, vrstna hiša: K (klet – delno ali v celoti vkopana) + P (pritličje) + M (mansarda – izkoriščen podstrešni del) ali P + 1 + Po (neizkoriščeno podstrešje), kolenčni zid višine do maks. 1,20 m s kapno lego vred;
 - višina posamezne etaže 2,5–3,0 m (tolerance $\pm 20\%$);
 - kota pritličja objekta lahko največ 50 cm odstopa od kote terena ob objektu.
- streha:
 - osnovna streha je praviloma enostavna dvokapnica, naklona približno 30–45°, ali ravna streha z minim alnim naklonom (zazelenjena; dopustna le v ureditveni enoti A);
 - prevladujoča smer slemen je vzporedna z dovozno cesto oziroma stanovanjsko ulico, se prilagaja smerem plastnic terena oziroma je v skladu s predlagano shemo pozidave;
 - opečna kritina (npr. zareznik) ali sodobni posnetki tovrstnih kritin v rdečih, oranžnih ali rjavih odtenkih;

- za osvetlitev podstrešij je možno namestiti strešna okna oziroma oblikovati strešne balkone in terase;
- za razgibanost strehe in osvetlitev mansardnih prostorov je možna ureditev manjših (večje – centralne so dovoljene le pri oblikovanju vhoda v objekt) frčad trikotnih, polkrožnih ali kvadratnih oziroma pravokotnih oblik, ki morajo biti razmeščene osno simetrično;
- možna je namestitev sončnih kolektorjev, vendar tako, da čim manj odsevajo v širšo okolico.
- fasada:
 - predvidena je uporaba svetlih fasadnih tonov, in sicer bele barve ali svetlih pastelnih tonov, dopustne so kombinacije z lesenimi elementi in kombinacije v različnih med seboj usklajenih barvnih tonih;
 - močnejši barvni toni so dopustni le za popestritev fasad, in sicer pri posameznih detajlih (npr. okenski in vratni okvirji, leseni elementi – balkonska ograja, zatrepi ipd.);
 - vhodna fasada se arhitekturno bolj bogato oblikuje;
 - dopustna je gradnja balkonov in teras, izzidki so možni pri oblikovanju vhoda v objekt;
 - dovoljeni so vsi sodobni gradbeni materiali, prilagojeni tipu stavb;
 - panoramske zasteklitve so dovoljene le v pritličnem delu objekta;
 - za namen dejavnosti v objektu se na fasadi lahko oblikuje dodatni vhod v poslovni del.

11. člen

(Ureditvena enota B)

Ureditvena enota obsega nove stanovanjske površine, ki se urejajo po pogojih za gradnjo novih stanovanjskih stavb iz 10. člena tega odloka.

»Počitniški« objekt na parc. št. 568/2, k.o. Toplice (vir: GURS; objekt evidentiran kot gospodarsko poslopje) se lahko ohrani, vendar pod pogoji, da se izdelata projektna dokumentacija in pridobi gradbeno dovoljenje, ki bo v skladu z določili občinskega prostorskega načrta za PIP DT6-S, ter da z OPPN še ni prišlo do realizacije predvidenih gradenj in ureditev na tej parceli.

12. člen

(Ureditvena enota C)

Območje zajema lokacijo z obstoječim stanovanjskim objektom (vir: GURS) ter z urejenimi zelenimi površinami s sadovnjakom in zelenjavnim vrtom. V sklopu obstoječega zemljišča se nahajata še dve gospodarski poslopji (vir: GURS), ki pa se ob realizaciji novih parcel odstranita z obstoječih lokacij. Prestavita se lahko v območje nove (zmanjšane) zemljiške parcele, ki je razvidna iz grafičnega načrta 11 – Načrt parcelacije.

Možna je rušitev omenjenih obstoječih objektov ter gradnja novih oziroma rekonstrukcija obstoječih.

V primeru rekonstrukcije oziroma novogradnje stanovanjske stavbe je potrebno upoštevati pogoje za gradnjo novih stanovanjskih stavb, ki veljajo za območje ureditvene enote A iz 10. člena odloka.

Gospodarski poslopji se ohranjata v obstoječih gabaritih, tudi v primeru prestavitve. V primeru gradnje novih gospodarskih poslopij se horizontalni gabariti lahko povečajo za največ 20% v enakem razmerju stranic, etažnost in tip konstrukcije pa se ohranjata. Dovoljena je enostavna dvokapna streha, naklona približno 30–45° z opečno kritino (npr. zareznik) ali sodobnimi posnetki tovrstnih kritin v rdečih, oranžnih ali rjavih odtenki.

13. člen

(Ureditvena enota D)

Ureditvena enota predvideva gradnjo večnamenskega objekta. Pogoji gradnje so identični kot veljajo za gradnjo novih stanovanjskih stavb. Dodatne usmeritve, ki veljajo pa so:

- objekt se lahko zaradi povečanih potreb po dejavnostih gradi v večjih horizontalnih gabaritih ter z višjimi višinami etaž kot je zarisano v predlagani shemi pozidave;

– velikost objekta naj ne presega širine 15,0 m in dolžine 20,0 m.

14. člen

(Ureditvena enota E)

Ureditvena enota obsega lokacijo športnega igrišča ter parkirne površine za obiskovalce.

Igrišče se uredi v asfaltni ali travnati izvedbi. Možna je ureditev igrišča za košarko v velikosti 15,0 x 28,0 m (kot je to razvidno iz grafičnih načrtov) ali igrišč(a) za druge zvrsti športa npr. odbojko, tenis ipd.

15. člen

(Ureditvena enota F)

Ureditvena enota obsega zelene površine in pešpoti.

Pasovi zelenih »klinov« prekinjajo območja pozidave in služijo kot vezni člen urbanega okolja z naravnim. V teh pasovih se v navezavi s peš potmi uredijo sprehajalne in trim steze, s stopnišči na strmih delih. Ob njih je možna namestitev klopi za sedenje, svetilk, košev za smeti, oglasnih panojev ipd.

Novi posegi v območju zelenih površin naj se urejajo z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, lahko tudi v smislu »parkovne« ureditve. Kvalitetna obstoječa zasaditev se lahko ohranja.

Večja zemeljska dela tu niso predvidena, pač pa naj se vse morebitne ureditve čim bolj prilagajajo obstoječemu terenu ter uporabljajo naravni materiali. Sprehajalne poti in trim steze se urejajo kot ozki pasovi utrjenih površin.

Zelena površina (ureditvena podenota F3) se ohranja v sklopu privatne zemljiške parcele ter ureja z ustrezno avtohtono zasaditvijo. Dopušča se gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih iz 19. člena odloka.

Dostopna (peš) pot do ureditvene enote C, na odseku med Gregorčevo ulico in zahodnim krožnim križiščem, se ohranja v kombinaciji za peš in motorni promet. Ureja se s tlakovanimi ali monolitnimi površinami ter brez elementov, ki bi onemogočale dovoz stanovalcem na zemljiške parcele ob njej. Novi dovozi na zemljiške parcele se s te poti ne smejo urejati. Ohranjajo se le obstoječi dovozi.

Na odseku med Gregorčevo ulico in križiščem primarne ceste 4 in 5 se omogoči dodatno možnost urejanja te površine. V prvi vrsti je predvidena ureditev zelenega pasu. Kolikor pa bo kasneje interes obstoječih stanovalcev, se lahko uredi prečna cestna povezava med Gregorčevo ulico in križiščem primarnih cest 4 in 5.

16. člen

(Ureditvena enota G)

G1 in G2 – Podenoti zajemata obstoječe in predvidene prometne površine. Pogoji urejanja so podani v 24.–27. členu odloka. Na območju ureditvene podenote G1 se, v območju križišča primarne ceste 1 in lokalne ceste v južnem delu območja OPPN, po pogojih iz 35. člena odloka prestavi obstoječo kapelico.

G3 – Gozdarske rampe se urejajo v velikosti 10 x 25 m. Pogoji urejanja so podani v 25. členu odloka.

Znotraj te ureditvene enote je predvidena tudi gradnja komunalno-energetske infrastrukture za oskrbo območja.

17. člen

(Ureditvena enota H)

H1 – Podenota obsega lokacijo nove transformatorske postaje. Površine ob TP se delno tlakujejo oziroma se izvedejo kot monolitne. Lokacija mora omogočati neoviran dostop upravljavcu elektroenergetskega omrežja do predvidene TP.

H2 – Podenota obsega površine s koridorji komunalno energetske infrastrukture, ki je nujna za napajanje objektov na območju OPPN.

18. člen

(Usmeritve za organiziranje programa po etažah)

Ureditvena enota A

Predvidene stavbe so namenjene stanovanjski rabi.

Spremljajoče poslovne dejavnosti so dovoljene le pod pogoji, ki so v skladu z 9. členom odloka.

Razporeditev posameznih prostorov v objektu mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča normalno izvajanje programa le te. Pri tem velja, da se skupni, pomožni in podobni prostori umeščajo v kletne in pritlične etaže objektov, bivalni, spalni in delovni oziroma poslovni prostori pa v pritlične in nadstropne etaže objekta.

Kolikor ima objekt izkoriščen podstrešni del, se ta ureja kot bivalna ali poslovna mansarda.

V kletnih etažah in pritličjih objektov je dopustna ureditev garaže.

Vhod v poslovni del objekta se lahko oblikuje ločeno od vhoda v zasebni – stanovanjski del objekta.

Ureditvena enota B

Dejavnosti se umeščajo enako kot v ureditveni enoti A.

Ureditvena enota C

Območje je namenjeno stanovanjski rabi.

Spremljajoče poslovne dejavnosti niso dovoljene, razen v primeru gradnje novega stanovanjskega objekta po pogojih za novogradnje v ureditveni enoti A. Za potrebe dejavnosti se na območje lahko dostopa le preko novega, primarnega, cestnega omrežja in ne po obstoječem dovozu – pešpoti.

Ureditvena enota D

Večnamenski objekt je namenjen dejavnostim po pogojih, ki so določeni v 9. členu odloka, in sicer so dopustne trgovske, gostinske oziroma storitvene dejavnosti ter organizacija prostorov, kjer bo omogočeno druženje prebivalcev. Objekt se v celoti nameni dejavnostim in ni predviden za bivanje.

Po potrebi je možno oblikovati tudi več vhodov v objekt.

19. člen

(Nezahtevni in enostavni objekti)

V območju OPPN je poleg stanovanjskih stavb in večnamenskega objekta za različne dejavnosti dopustna tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08).

Ureditvena enota A

– nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (mala komunalna čistilna naprava); spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo;

– enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja); začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, objekti – namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); spominska obeležja; urbana oprema (transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen).

Ureditvena enota B

– nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (mala komunalna čistilna naprava); spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo;

– enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni

infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja); začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, objekti – namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); spominska obeležja; urbana oprema (transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen).

Ureditvena enota C

– nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (mala komunalna čistilna naprava); spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo;

– enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja); začasni objekti (objekti – namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); spominska obeležja.

Ureditvena enota D

– nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti); ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (mala komunalna čistilna naprava); spominska obeležja; objekt za oglaševanje; objekt za telekomunikacijsko opremo;

– enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja); začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, objekti – namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); spominska obeležja; urbana oprema (transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, vodnjak oziroma okrasni bazen).

Ureditvena enota E

– nezahtevni objekti: ograje; škarpe in podporni zidovi;

– enostavni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja.

Ureditvena enota F

– nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, enoetažna pritlična lopa, utrjene dovozne poti) – le v ureditveni podenoti F3; ograje; škarpe in podporni zidovi;

– enostavni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja.

Ureditvena enota G

– nezahtevni objekti: ograje; škarpe in podporni zidovi; pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče); spominska obeležja; objekt za oglaševanje;

– enostavni objekti: objekti za lastne potrebe (nadstrešek, enoetažni pritlični objekt); pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni žičniški objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti); vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza); spominska obeležja; urbana oprema (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, javna telefonska govorilnica, transparent, skulptura in druga prostorska inštalacija, večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik, montažna sanitarna enota, obešanka na drogu javne razsvetljave).

Ureditvena enota H

– nezahtevni objekti: ograje; škarpe in podporni zidovi;

– enostavni objekti: pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni žičniški objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti; pomožni energetski objekti: nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ločilno oziroma krmilno mesto na elektroenergetskih omrežjih, signalno-zaščitni vod v elektroenergetskih omrežjih, relejna hišica).

Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

– drvarnica, garaža, lopa, steklenjak, uta oziroma senčnica, enoetažna pritlična lopa, nadstrešek, enoetažni pritlični objekt: oblikovno prilagojeni osnovnemu objektu na parceli, ki ji pripadajo, predvsem glede barve kritine in naklona strehe, praviloma pravokotne oblike tlorisa, vrtna uta ima lahko večkotni tloris, dopustna je tudi ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom skritim v vencu, frčade niso dovoljene;

– ograja: transparentna – lesena, kovinska ali kombinirana, možna postavitve na betonskem podstavku (maks. višine 50 cm) ter zazelenitev z živico;

– škarpa in podporni zid: vidna površina naj bo reliefno obdelana, obložena s kamnom ali zazelenjena s plezalkami.

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko gradijo kot samostojni prosto stoječi objekti ali prizidani k osnovnemu objektu (le drvarnica, garaža, steklenjak oziroma zimski vrt in nadstrešek).

Odmik objekta za lastne potrebe mora biti vsaj 1,5 m od parcelne meje, razen pri utrjenih dovoznih poteh in utrjenih dvoriščih, ki se lahko oblikujejo do parcelne meje.

Garaža se lahko na lokacijah, kjer je strm teren, zgradi kot deloma vkopana v teren, z ravno (min. naklon) zazelenjeno streho.

Streha objekta za lastne potrebe je lahko ravna oziroma z minimalnim naklonom skritim v vencu ali z naklonom kot pri strehi osnovnega objekta. Kritina takega objekta mora biti barvno usklajena s kritino osnovnega objekta, sleme pa nižje od (slemena) osnovnega objekta.

Ograje, škarpe in podporni zidovi se lahko postavijo le do meje parcele oziroma na mejo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

Ostale pogoje ureja omenjena uredba.

20. člen

(Glavni dovozi, dostopi in vhodi)

Ureditvena enota A

Glavni dovoz v območje se vrši iz obstoječega in predvidenega cestnega omrežja. Organiziran je sistem primarnih in sekundarnih cest.

Z glavnih dovoznih cest se dostopa na dovozne površine posameznega objekta.

V primeru dejavnosti, ki se odvija v objektu, je potrebno zagotavljati ustrezno število parkirnih mest glede na dejavnost.

Glavni vhodi v objekte se razlikujejo glede na tip objekta (individualna hiša – z daljše stranice, vrstna hiša in hiša dvojček – s krajše stranice). Praviloma se organizirajo z najpomembnejšega javnega prostora.

Ureditvena enota B

Organizacija je enaka kot v ureditveni enoti A.

Ureditvena enota C

Dostop do tega območja se ohranja kot obstoječ, in sicer po dovozni poti (hkrati tudi pešpot) s severozahodne strani, ki se navezuje na Gregorčevo ulico. Dopustna je sprememba glavnega dovoza, in sicer tako, da se napaja z novo vzpostavljene mreže sekundarnih cest na vzhodni in jugovzhodni strani ali iz krožnega križišča na primarni cestni mreži z južne strani.

Ureditvena enota D

Dovoz do večnamenskega objekta se oblikuje z dostopom po sekundarni cesti, ki se odcepi iz križišča primarnih cest, oziroma z direktnim dostopom iz primarnega cestnega omrežja. Ob objektu se uredi parkirni plato za obiskovalce.

Glede na dejavnost, ki se bo odvijala v objektu, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest.

Glavni vhodi se oblikujejo na daljši stranici objekta oziroma z najpomembnejšega javnega prostora.

Ureditvena enota E

Športno igrišče je dostopno neposredno s primarne ceste. Za obiskovalce je urejen parkirni plato. Možen je tudi peš dostop s hodnika za pešce ob primarni cesti ter preko pešpoti. Z južne strani območja je predvideno avtobusno postajališče, ki omogoča dostop z javnim transportom.

Ureditvena enota F

Dostop na zelene površine naselja z igrali je možen preko javnega cestnega omrežja s hodniki za pešce ter preko sistema pešpoti na območju OPPN.

Ureditvena enota G

Z obstoječega cestnega omrežja se dostopa na predvideno. Dovoz na predvidene gozdarske rampe je možen s primarne cestne mreže.

Ureditvena enota H

Do lokacije TP se dostopa iz javnega cestnega omrežja – primarne ceste na območju OPPN.

21. člen

(Usmeritve za ureditev parcel)

Ureditvena enota A

Dovoljena je gradnja objektov za stanovanjske dejavnosti. Kot spremljajoč program so dopustne poslovne dejavnosti.

Območje je oblikovano v več zazidalnih otokov – karejev, znotraj katerih se površina deli na več parcel. Možno je tudi oblikovanje manjših parcel, predvsem pri vrstnih hišah in hišah dvojček, v skladu s pogoji v 47. členu odloka.

Parcele je možno po potrebi deliti, pa tudi povečevati oziroma združevati, in sicer v primeru širitev dejavnosti ali ob pojavu nove, ki potrebuje več površin. Na strmejšem terenu je priporočljivo oblikovati večje parcele, zaradi zahtevnejših zunanjih ureditev prostora.

Posamezne kareje je smiselno urejati sočasno. Skupna sečnja in zemeljska dela za uravnavanje terena so še posebej smiselna na lokacijah, kjer so vrtače.

Na parceli je možna gradnja več objektov. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je možna v skladu z določili 19. člena odloka. K pozidanosti parcele se poleg površine stanovanjske stavbe štejejo tudi površine vseh objektov za lastne potrebe.

Kolikor se zaradi lastnosti temeljnih tal, na osnovi izdelanega geološko-geotehničnega poročila, izkaže, da gradnja objekta ni možna oziroma priporočljiva, se na dotični lokaciji ohranja obstoječa raba (npr. gozd) oziroma se uredijo zelene površine.

Ob urejanju območja se prav tako upoštevajo usmeritve iz hidrološkega poročila. Kolikor bi bila gradnja zaradi hidrologije ogrožena, se le-ta ne izvede oziroma se upoštevajo ukrepi in rešitve iz hidrološkega poročila.

Ostali pogoji za urejanje parcel:

– pozidanost:

– V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91. člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za stanovanjska in mešana območja določen naslednji kriterij za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Čista stanovanjska območja Splošna stanov. območja	0,4	1,2
Mešana območja	0,6	1,2

– Na parceli je poleg gradnje stanovanjskih stavb možna še ureditev parkirnih in manipulativnih površin, tlakovanih površin/ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi zasaditev in zazelenitev v čim večji meri. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitve ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras. Parkirna mesta je možno urediti tudi v vkopanih garažah.

– glavna gradbena linija: definirana je z odklikom od parcelne meje, preko katere objekt ne sme posegati niti z najbolj izpostavljenim delom. Upošteva se postavitve objektov, kot je razvidna iz grafičnega načrta 9 – Načrt ureditvenega območja. Možna so odstopanja od orientacije objekta ob pogoju, da je objekt čim bolj vzporeden z glavno dovozno cesto oziroma stanovanjsko ulico ali pa se prilagaja plastnicami terena.

– odmiki stavb in objektov:

– celotna stavba vključno s strešno konstrukcijo oziroma najbolj izpostavljenim delom stavbe naj bo od meje parcele odmaknjena najmanj 4 m. V primeru gradnje stavb v zaporednem ali zamaknjem nizu (hiša dvojček, vrstna hiša) se objekti stikajo na parcelni meji;

– pomožni objekti naj se locirajo podrejeno v odnosu do osnovnega objekta;

– višji oporni zidovi morajo biti arhitektonsko posebej oblikovani; postavljeni so lahko do meje parcele pod pogojem, da temelj zidu ne sega v območje sosednje parcele, sicer je potreben ustrezen odklik; naj ne presega višine 3 m;

– parkirne površine: zagotovi se ustrezno število parkirnih mest za konkretno dejavnost, in sicer v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1. del, Ljubljana 1991).

Ureditvena enota B

Urejanje območja je predvideno enako kot v ureditveni enoti A.

Ureditvena enota C

Na parceli je možna rekonstrukcija in gradnja stanovanjske stavbe ter dveh gospodarskih poslopij. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je možna v skladu z določili 19. člena odloka.

Ostali pogoji za urejanje parcel:

– pozidanost:

– V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91. člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za stanovanjska območja s kmetijskimi objekti določen naslednji kriterij za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

Namenska raba parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4

– Na parceli se urejajo še parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine/ploščadi ob objektih, prav tako pa v čim večji meri tudi zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitve ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras. Parkirna mesta je možno urediti tudi v vkopanih garažah. K pozidanosti parcele se poleg površine stanovanjske stavbe štejejo tudi površine vseh objektov za lastne potrebe.

– glavna gradbena linija: v primeru gradnje novih objektov je definirana z odmikom od parcelne meje, preko katere objekt ne sme posegati niti z najbolj izpostavljenim delom. Nov objekt naj bo čim bolj vzporeden z glavno dovozno cesto oziroma stanovanjsko ulico ali pa se prilagaja plastnicami terena.

– odmiki stavb in objektov:

– v primeru gradnje novih ali prestavitve obstoječih stavb, vključno s strešno konstrukcijo oziroma najbolj izpostavljenim delom stavbe, naj bo celoten objekt od meje parcele odmaknjen najmanj 4 m;

– pomožni objekti naj se locirajo podrejeno v odnosu do osnovnega objekta;

– višji oporni zidovi morajo biti arhitektonsko posebej oblikovani; postavljeni so lahko do meje parcele pod pogojem, da temelj zidu ne sega v območje sosednje parcele, sicer je potreben ustrezen odmik; naj ne presegajo višine 3 m;

– parkirne površine: zagotovi se ustrezno število parkirnih mest za konkretno dejavnost, in sicer v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1. del, Ljubljana 1991).

Ureditvena enota D

Dovoljena je gradnja večnamenskega objekta za poslovne dejavnosti ter možnost druženja prebivalcev naselja.

Parcelo je možno po potrebi tudi povečati tako, da se razširi na preostalo območje kareja B2.

Na parceli je možna gradnja več objektov. Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je možna v skladu z določili 19. člena odloka.

Ostali pogoji za urejanje parcel:

– pozidanost:

– V skladu z Uredbo o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 91. člen – stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom) je za mešana območja določen naslednji kriterij za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom:

GNamenska raba parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Mešana območja	0,6	1,2

– Na parceli se urejajo še parkirne in manipulativne površine, tlakovane površine/ploščadi ob objektih, prav tako pa tudi v čim večji meri zasaditev in zazelenitev. Dopustna je zasaditev žive meje ali postavitve ograj. Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras. Parkirna mesta se uredi na parkirnem platuju ob objektu. Možno jih je urediti tudi v vkopani kletni etaži. K pozidanosti parcele se poleg površine stanovanjske stavbe štejejo tudi površine vseh objektov za lastne potrebe.

– glavna gradbena linija: definirana je z odmikom od parcelne meje, preko nje objekt ne sme posegati niti z najbolj izpostavljenim delom. Upošteva se postavitve objektov, kot je razvidna iz grafičnega načrta 9 – Načrt ureditvenega območja. Možna so odstopanja od orientacije objekta ob pogoju, da je objekt čim bolj vzporeden z glavno dovozno cesto oziroma stanovanjsko ulico ali pa se prilagaja plastnicami terena.

– odmiki stavb in objektov:

– celotna stavba vključno s strešno konstrukcijo oziroma najbolj izpostavljenim delom stavbe naj bo od meje parcele odmaknjena najmanj 4 m;

– pomožni objekti naj se locirajo podrejeno v odnosu do osnovnega objekta;

– višji oporni zidovi morajo biti arhitektonsko posebej oblikovani; postavljeni so lahko do meje parcele pod pogojem, da temelj zidu ne sega v območje sosednje parcele, sicer je potreben ustrezen odmik; naj ne presegajo višine 3 m;

– parkirne površine: zagotovi se ustrezno število parkirnih mest za konkretno dejavnost, in sicer v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (Univerza v Ljubljani – Prometnotehniški inštitut FAGG, 1. del, Ljubljana 1991).

Ureditvena enota E

Dovoljeno je urejanje tega pasu ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 19. členu odloka.

Zelene površine se zasadijo z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami. V obcestnem pasu oziroma ob cestnem priključku morajo biti zasajene tako, da ne ovirajo preglednosti.

Pri gradnji parkirne površine in športnega igrišča so dopustna dela za ureditev platojev (sečnja gozda, oblikovanje brežin, gradnja podpornih zidov, postavitve ograje okrog igrišča ipd.).

Ureditvena enota F

Dovoljeno je urejanje tega pasu ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 19. členu odloka.

Zelene površine se zasadijo z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami. V obcestnem pasu oziroma ob cestnih priključkih morajo biti zasajene tako, da ne ovirajo preglednosti.

Ureditvena enota G

Možna je gradnja in urejanje parcel po pogojih, podanih v 24.–27. členu odloka, ter zahtevnih oziroma manj zahtevnih opornih zidov zaradi urejanja strmega terena. Znotraj prometnih koridorjev je dopustna gradnja ostale komunalno-energetske infrastrukture.

Ureditvena enota H

Dovoljeno je urejanje lokacije, ki mora omogočati stalen dostop, ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov po pogojih podanih v 19. členu odloka.

22. člen

(Urejanje javnih, poljavnih, zelenih in gozdnih površin)

Ob predvidenih cestah se uredijo hodniki za pešce, namesti luči javne razsvetljave, koše za smeti in po potrebi uredi avtobusna postajališča z nadstreški.

Vzdolž ceste, ki povezuje obe krožni križišči je možno oblikovati drevored. Če prostor omogoča, je možno oblikovanje drevoredov z nizkimi drevesi ter manjšo krošnjo tudi vzdolž ostalih cest.

Vzdolž prometnic se ustrezno namestijo ekološki otoki. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

Površine okrog predvidenih stanovanjskih objektov in objektov z dejavnostjo (dovozi, dvorišča) ter parkirni platoji se uredijo in utrdijo s tlakovano ali monolitno površino za namen manipulacije z vozili in parkiranje ter za varno in nemoteno hojo pešcev.

Ob objektih je predvidena zazelenitev z različnimi drevesnimi, grmovnimi in rastlinskimi vrstami. Možna je namestitev ambientalne zunanje razsvetljave.

Območje urejanja se oblikovno smiselno zasadi predvsem z avtohtonim zelenjem. Obstoječa kvalitetna drevesa se lahko ohranjajo.

Ob peš poteh se lahko uredijo drevoredi, namesti klopi za sedenje, koše za smeti in cvetlična korita.

V območju zelenih pasov in pešpoti je možna tudi ureditev trim steze in namestitev igral za otroke.

Vse javne površine so razvidne iz grafičnega načrta 11 – Načrt parcelacije.

23. člen

(Odstranitev obstoječih objektov)

Zaradi novih predvidenih gradenj in ureditev bo potrebna na zemljiščih OPPN odstranitev (rušitev, prestavitev) obstoječih objektov, ki bi lahko ovirali gradnjo novih. Odstranjevanje objektov se izvaja v sklopu pripravljanih del pred gradnjo objektov na posamezni parceli ali ureditveni (pod)enoti.

V skladu s 35. členom odloka je možno prestaviti Brodnikovo kapelico ob lokalni cesti v južnem delu. Nova lokacija se predvidi v občestnem pasu, pri čemer ne sme ovirati preglednosti.

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

PROMETNO OMREŽJE

24. člen

(Pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

Obstoječe lokalno prometno omrežje predstavlja osnovo na katero se navezuje nova prometna mreža na obravnavanem območju. Vse parcele na območju OPPN se bodo priključevale na novo vzpostavljen prometni režim dograjenih sistemov cest. OPPN predvideva naslednje posege na prometnem omrežju:

- gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih cest ter križišč,
- gradnja gozdarskih ramp,
- gradnja hodnikov za pešce in avtobusnih postajališč,
- upoštevanje arhitektonskih ovir za funkcionalno ovirane ljudi.

Nove gradnje cest, rekonstrukcije cest in ureditve križišč so zajete v ureditveno enoto G, ki se deli na tri podenote.

Urejanje prometnih površin je razvidno iz grafičnega načrta 12 – Načrt prometne infrastrukture.

25. člen

(Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

UREDITVENA ENOTA G

G1 – obstoječe prometne površine

Obravnavano območje se bo navezovalo na obstoječ sistem cest v naselju.

Povezava na severozahodni strani je predvidena na Gregorčevo ulico. Povezava na južno stran pa po trasi obstoječe (delno kategorizirane) makadamske ceste, ki poteka od Gregorčeve ulice proti jugu in se ob kapelici priključi na lokalno cesto LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041. Slednja služi kot glavna dovozna cesta do novega stanovanjskega območja.

Obstoječe prometnice se rekonstruirajo:

a) karakteristični prečni prerez sekundarnih cest 3, 12 in 13:

– vozna pasova $2 \times 2,00 = 4,00$ m

b) karakteristični prečni prerez primarnih cest 1 in 2 ter sekundarne ceste 1:

– vozna pasova $2 \times 2,50 = 5,00$ m

– hodnik za pešce $1 \times 1,50 = 1,50$ m

skupaj $6,50$ m

Rekonstruirana cesta ima enostranski prečni nagib 2,5% in je z obeh strani omejena z robniki.

G2 – predvidene prometne površine

Znotraj območja je predviden sistem cest, ki so kategorizirane na glavne dovozne ceste oziroma primarne ceste. Na njih se nato vežejo prečne cestne povezave oziroma sekundarne ceste.

V osrednjem delu območja je v sklopu primerne cestnega omrežja predvideno oblikovanje dveh krožnih križišč, ki se ju primerno hortikulturno uredi.

– karakteristični prečni prerez primarne ceste:

– vozna pasova	$2 \times 2,50 = 5,00 \text{ m}$
– hodnik za pešce	$1 \times 1,50 = 1,50 \text{ m}$

skupaj	6,50 m

– karakteristični prečni prerez sekundarne ceste:

– vozna pasova	$2 \times 2,00 = 4,00 \text{ m}$
----------------	----------------------------------

Predvidene ceste imajo enostranski prečni nagib 2,5% in so z obeh strani omejene z robniki. Na njih se navezuje tudi sistem pešpoti (uređitvena podenota F2). Na posameznih odsekih je ob primarni cesti zaradi boljše organizacije peš prometa urejen obojestranski hodnik za pešce.

Kot alternativna možnost se na območju zelenega pasu (uređitvena podenota F1) med Gregorčevu ulico in križiščem primarne ceste 4 in 5 dopušča uređitev za namen cestnega prometa. Kolikor bo izkazan interes okoliških stanovalcev, se namesto zelenega pasu uredi cesta v ustreznem profilu.

G3 – gozdarske rampe

Gradnja stanovanjskega območja bo prekinila pravilne poti iz gozdov, zato je potrebno zagotoviti, da se bo spravilo in odvoz lesa lahko izvajalo tudi v prihodnje. V ta namen bo potrebno urediti rampne prostore dimenzij 10 x 25 m za skladiščenje, manipuliranje in nakladanje lesa. Na njih naj se uredi primerno odvodnjavanje, in sicer tako, da se prostor rahlo nagne stran od ceste, kar zagotavlja odtok vode in blata. Rampne prostore se locira ob rob območja ob obstoječih poteh oziroma gozdnih vlakah.

Predvidene primarne ceste morajo omogočati odvoz lesa, kar pomeni, da mora biti zagotovljen primeren dovoz z rampnega prostora na cesto (urejen priključek ali pogreznjeni robniki v dolžini najmanj 8 m + 2 x 1 m poševnih robnikov). Ceste za izvajanje prevoza lesa morajo imeti primerne dimenzije in dovolj veliko nosilnost, ki bo omogočala vožnjo polno naloženega gozdarskega kamiona.

26. člen

(Avtobusna postajališča)

Za potrebe prebivalcev in obiskovalcev je možna gradnja novih avtobusnih postajališč. Lokacije so predvidene ob primarnih cestah (1, 5), in sicer:

– severno od križišča primarne ceste 1 in lokalne ceste LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041,

– južno od križišča primarne ceste 1 in sekundarne ceste 1,

– zahodno od križišča primarne ceste 4 in 5 ter

– južno od predvidene gozdarske rampe ob primarni cesti 5 na zahodnem robu območja OPPN.

V primeru kasneje ugotovljenih bolj primernih rešitev je dovoljeno odstopanje od lokacij predlaganih avtobusnih postajališč, vendar v okviru primarnega cestnega omrežja.

27. člen

(Uređitev prometnih površin)

Pri urejanju prometnih površin znotraj območja OPPN je potrebno zagotoviti ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Primarna cestna mreža mora omogočati dovoz tudi za gozdarska vozila.

Organizacija prometa mora omogočati dvosmeren promet. Vse slepe ulice naj imajo urejeno možnost obračališča.

Hodnik za pešce mora biti dvignjen od cestišča in od njega fizično ločen z betonskim robnikom.

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

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi, ter opremijo z ustrežno signalizacijo. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05) ter ostale veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin.

ENERGETSKO OMREŽJE

28. člen

(Električno omrežje)

Za oskrbo večjega števila novih objektov bo potrebna gradnja nove transformatorske postaje (TP) kabelske izvedbe, ki omogoča vgradnjo transformatorja moči do 630 kVA in se vzanka v obstoječe 20 kV kablovode zahodno od obravnavanega območja (po projektu Elektro št. ELR4-1107/2008), ob lokalni cesti LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041.

Lokacijo nove TP se določi na vedno dostopnem mestu, ob robu prometnih površin. Nova TP mora zagotavljati čimbolj optimalno oskrbo objektov z električno energijo.

Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih kablovodov od nove TP po elektrokabelski kanalizaciji (EKK) do posamezne priključne omarice odjemalca. Priključne omarice s pripadajočo merilno garnituro morajo biti locirane na vedno dostopnih lokacijah. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric.

Sekundarni vodi – nizkonapetostni elektroenergetski razvodi so predvideni v EKK skupaj z ostalimi komunalnimi vodi v glavnem v dovoznih cestah. Trase so načrtovane tako, da so jaški postavljeni na medsebojni oddaljenosti od 40 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture.

29. člen

(Javna razsvetljava)

Ob urejanju prometnih in peš površin je predvidena postavitve uličnih svetilk – luči javne razsvetljave. Javna razsvetljava je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno krmilnega in merilnega dela, vodnikov in kandelaberskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljitve. Kabelska kanalizacija se izdelava iz 1 x PEHD cevi \varnothing 60.

Medsebojna oddaljenost svetilk naj bo približno 25–30 m. Višina namestitve svetilk je 5–6 m ob primarnih in sekundarnih cestah, medtem ko je ob peš poteh možna namestitve nižjih svetil.

Pri tem mora biti zagotovljena izbira svetil, ki bodo preprečevala svetlobno onesnaževanje okolja, in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07).

OMREŽJE ZVEZ

30. člen

(Telekomunikacijsko omrežje)

Za navezavo novega stanovanjskega območja na telekomunikacijsko omrežje je potrebno dograditi obstoječe TK omrežje in kabelsko kanalizacijo. Pri tem bo tangirano obstoječe razvodno TK omrežje na delu obstoječega naselja Cvibljje ter krajevna in medkrajevna TK povezava ob lokalni cesti LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041 in ob lokalni zbirni cesti LZ 294010 Ul. Maksa Henigmmana, odsek 294011.

Izhodiščna točka navezave je kabelski jašek na trasi kabelske kanalizacije med kompleksom »Balnea« in hotelom »Kristal«. Potrebna je projektna obdelava izgradnje TK priključka, kabelske kanalizacije znotraj območja in razvodnih TK priključkov do posameznega objekta.

Potek TK kabelske kanalizacije naj v čim večji meri poteka v javnih površinah.

Približevanje in križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvede na predpisanih razdaljah ter kotu križanja. Pri tem je potrebno predvideti tudi ustrežno zaščito obstoječih TK vodov oziroma prestavitev na tangiranih odsekih.

Obravnavano območje bo možno po pogojih upravljavca omrežja priključiti tudi na širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje.

KOMUNALNO OMREŽJE

31. člen

(Vodovodno omrežje)

Za navezavo predvidenih objektov na obstoječe vodovodno omrežje bo potrebna gradnja novih cevovodov ter novega vodohrana.

Predvidene objekte je možno s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovati iz obstoječega vodohrana Cviblje (lociran na koti 246 m n.v., severno od naselja) le do kote 220 m n.v. (1. faza). Oskrba s požarno vodo za objekte nad koto 220 m n.v. ni več možna, zato je predvidena gradnja novega vodohrana (2. faza; izven območja OPPN) oziroma se natančen način oskrbe s pitno, sanitarno in požarno vodo določi v projektni dokumentaciji, pri čemer lahko pride tudi do odstopanj od predlaganih faz oziroma etap izvajanja. Glede na hidravlične zahteve se po potrebi obnovi tudi trasa obstoječega vodovoda, ki poteka od obstoječega vodohrana do območja OPPN.

Novo trase vodovoda naj v čim večji meri potekajo v javnih površinah. Prav tako je potrebno v načrtovane javne površine prestaviti vse obstoječe vodovodne odseke, ki bodo tangirani z načrtovanim območjem. Vsi primarni in sekundarni cevovodi znotraj predvidenega območja morajo biti projektirani v izvedbi nodularne litine. Gradnjo, prestavitev in obnovo vodovoda s priključki sme izvajati le pooblaščen upravljavec vodovoda. Ravno tako mora gradnjo nadzirati pristojna služba upravljavca.

Pri zasnovi vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati Odlok o oskrbi s pitno vodo v Občini Dolenjske Toplice (Uradni list RS, št. 36/02, 45/08) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu v Občini Dolenjske Toplice (Uradni list RS, št. 47/02).

32. člen

(Kanalizacijsko omrežje)

Priključitev novih objektov na kanalizacijo je možna na obstoječe kanale v naselju, in sicer z zahodne strani obravnavanega območja. Potreben je hidravlični preračun obstoječe kanalizacije.

Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja OPPN je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo. Nov kanalizacijski sistem naj poteka v čim večji meri v koridorju dostopnih cest oziroma javnih površin.

Komunalne odpadne vode:

Kanalizacija komunalnih odpadnih voda naj bo projektirana iz armiranih poliestrskih cevi (cevi in jaški). Hišne priključke se priključuje na kanal zgolj preko revizijskih jaškov.

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu v čistilno napravo Dolenjske Toplice.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih in padavinskih voda mora biti usklajena z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Občine Dolenjske Toplice (Uradni list RS, št. 18/07) in Tehničnim pravilnikom o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 42/07).

Padavinske vode:

Onesnažene padavinske vode s prometnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se bodo odvajale preko lovilcev olj.

Padavinske vode na vodovarstvenem območju se bodo odvajale v ponikovalnico preko lovilcev olj.

Ostale odpadne padavinske vode se bodo odvajale v vtočne jaške in kanalizacijo za odvod odpadnih padavinskih vod ter v nadaljevanju direktno z izpustom v bližnji potok Sušica, ki poteka zahodno od lokalne ceste LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041 oziroma ob zahodnem kraku območja OPPN. Izpustna glava padavinske kanalizacije mora biti zasnovana tako, da ne bo ovirala normalnega pretoka visokih voda Sušice. Brežino in dno struge potoka je treba v vplivnem območju izpusta zavarovati pred erozijo vode z ustreznim zavarovanjem (kamnita obloga brez vidnega betona).

Odvodnjavanje meteornih vod z vozišč in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nakloni.

Pri projektiranju in dimenzioniranju kanala se uporabljajo podatki hidrometeorološkega zavoda RS Slovenije za opazovalno obdobje 6 let po podatkih hidrometeorološke postaje Novo mesto.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983).

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 100/02 – ZGP-1, 2/04, 41/04 – ZVO-1), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne ploščice, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/0, 45/07).

Pri posegih v vodovarstvenem območju zajetja pitne vode je potrebno upoštevati varstvene usmeritve iz Odloka o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto za območje Občine Dolenjske Toplice (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, 9/88, 10/88; Uradni list RS, št. 23/96).

33. člen

(Ogrevanje)

Ogrevanje objektov je možno iz lastne kotlovnice na lahko kurilno olje, utekočinjen naftni plin, druga ekološko sprejemljiva goriva ali z izkoriščanjem drugih virov energije.

V skladu s Pravilnikom o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 42/02, 29/04, 93/08) se mora v stavbah zagotavljati najmanj 25% moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah (toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa, geotermalna energija, predviden priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe ipd.).

V primeru gradnje plinovodnega omrežja v naselju, se objekti lahko priključujejo tudi na to omrežje.

34. člen

(Odpadki)

Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemno mesto, kjer so nameščene posode, mora povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, hkrati pa mora biti dostopno posebnim smetarskim vozilom za odvoz odpadkov.

Za odlaganje ostalih odpadkov se ob bodočih prometnicah predvidijo površine za postavitve ekoloških otokov, kjer bo možno v posebne zabojnike odlagati sekundarne surovine (papir, lepenko, steklo in druge ločene frakcije).

Stojna mesta za zabojnike je potrebno primerno urediti. Stojno površino se tlakuje (npr. z betonskimi ploščami), okrog zabojnikov pa namesti enostavno oblikovano leseno ograjo v višini zabojnika. Možna je postavitve nadstreška nad stojnim mestom, ki mora biti oblikovno usklajen z okoliškimi objekti.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

35. člen

Ob gradnji infrastrukture bosta tangirani dve enoti kulturne dediščine, in sicer:

- Dolenjske Toplice – Brodnikova kapelica (EDŠ 14096);
- Dolenjske Toplice – Arheološko najdišče Žlebe (EDŠ 25726).

Brodnikova kapelica se ohranja. Ob urejanju križišča primarne ceste 1 in lokalne ceste LC 293040 Dolenjske Toplice–Dolenje Sušice–Uršna sela, odsek 293041 se kapelica lahko prestavi za razdaljo do 10 m od obstoječe lokacije, in sicer tako, da ne bo motila preglednosti v križišču. Pri tem je treba zagotoviti arhitekturni posnetek in ustrezno fotodokumentacijo objekta. Nova lokacija mora v čim večji možni meri ohranjati logiko njene postavitve v prostor ter njeno prostorsko podobo (brez novih podpornih zidov, robnikov, ploščadi, stopnic, kandelabrov, luči ipd.).

Novo lokacijo Brodnikove kapelice je treba predhodno arheološko pregledati.

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

36. člen

(Varovanje pred prekomernim hrupom)

Območje OPPN sodi v območje III. stopnje (mešano območje) varstva pred hrupom, na katerih so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa, in sicer gre za območja stanovanj in zelenih površin. Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za III. območje, in sicer 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

Območje ceste in ostale infrastrukture spada v IV. stopnjo varstva pred hrupom po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08), kjer so dopustni posegi v okolje, ki so lahko bolj moteči zaradi povzročanja hrupa. Glede na značilnosti mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati zahtev za IV. območje, in sicer 75 dBA za dan in 65 dBA za noč.

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so dovoljene za obe območji.

V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

V skladu s Pravilnikom o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99) je stavbe, namenjene za bivanje in delo ljudi, treba graditi tako, da je hrup v njih zmanjšan do take mere, da ne ogroža zdravja ljudi in jim daje zadovoljive možnosti za delo in počitek. Na območju OPPN se kot bivalni prostori štejejo stanovanjski bivalni prostori – sobe, kabineti, bivalne kuhinje ... kot delovni prostori pa delovni kabineti, poslovni in pisarniški prostori.

37. člen

(Varovanje pred onesnaženjem zraka)

Na podlagi Sklepa o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 72/03) sodi območje lokacije Cvibljje oziroma območje Občine Dolenjske Toplice v območje onesnaženja z oznako SI 3.

Omenjeno območje je uvrščeno v II. stopnjo onesnaženosti, ki se po Uredbi o ukrepih za ohranjanje in izboljšanje kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 52/02) določi za poselitveno območje ali območje, na katerem je raven onesnaženosti ene ali več snovi višja od predpisane mejne vrednosti in nižja od vsote mejne vrednosti in vrednosti sprejemljivega preseganja.

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka.

Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti po Uredbi o benzenu in ogljikovem monoksidu v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 52/02, 41/04 – ZVO-1) ter Uredbi o žveplovem dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Uradni list RS, št. 52/02, 18/03, 41/04 – ZVO-1, 121/06).

38. člen

(Varovanje pred onesnaženjem voda)

Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu v čistilno napravo Dolenjske Toplice, ki je umeščena na lokaciji severno pred naseljem Dolenjske Toplice.

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Padavinske vode s strešin se spelje v obstoječo kanalizacijo padavinskih voda in v nadaljevanju direktno z izpustom v bližnji potok Sušica.

Onesnažene padavinske vode s prometnih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati, se mora voditi preko lovilca olj.

V severnem delu območja posegamo v del območja varstva vodnega vira. Pri urejanju tega dela območja bo potrebno upoštevati varstvene usmeritve za varovanje vodnega vira, in sicer Odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto za območje Občine Dolenjske Toplice (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, 9/88, 10/88; Uradni list RS, št. 23/96).

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi.

39. člen

(Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

Napajanje območja z električno energijo je predvideno preko nove transformatorske postaje, ki se jo locira v osrednjem delu območja OPPN.

Na območju je potrebno upoštevati Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

40. člen

(Osončenje fasad in odprtih površin)

Območje se nahaja na višje ležečem pobočju nad naseljem Dolenjske Toplice. Teren pada v smeri proti jugozahodu. Oblikovanje novih objektov mora biti predvideno tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo objektov.

Pri organizaciji prostorov v predvidenih objektih je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov. Pri notranji zasnovi teh objektov je pomembna lega bivalnih prostorov na južni, jugozahodni ali jugovzhodni strani, medtem ko se spalni in delovni prostori locirajo na nasprotni strani neba. V primeru, ko imajo objekti kletno etažo, naj bo le-ta maksimalno vkopana v teren.

41. člen

(Varovanje krajinskih značilnosti in gozda)

a) Največja ambientalna vrednota Cvibelj je njegova zanimiva lokacija na vzhodnem, višje ležečem robu naselja, kar omogoča lepe poglede na okolico. Meji na gozdne površine, ki ustvarjajo kvalitetno naravno bivalno zaledje v povezavi z urbaniziranim robom naselja.

Načrtovani objekti ne bodo presegali višine K (klet – delno ali v celoti vkopana) + P (pritličje) + M (mansarda – izkoriščen podstrešni del) ali P + 1 + Po (neizkoriščeno podstrešje).

Pri zasaditvi na posameznih parcelah je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti ...). Kvalitetna obstoječa zasaditev se lahko v največji možni meri ohranja.

V novem naselju je predvideno urejanje prečnih peš povezav in urejanje zelenih pasov (z možnostjo postavitve igrala za otroke), ki predstavljajo zelene pasove prekinitev med območji pozidave.

b) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo. Ostali pogoji, ki jih je potrebno upoštevati pri varovanju gozda so:

– investitor mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej;

– sečnja drevja in spravilo lesnih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanja s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94) in Uredbe o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 4/06);

– morebitne šture ter odvečen odkopni material, ki bi nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip;

– po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju ter na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah;

– drevje, predvideno za posek, je potrebno označiti. Označitev opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove – Krajevna enota Podturn, po pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij ter po detajlni zakoličbi meje območja;

– drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.

42. člen

(Varovanje plodne zemlje in tal)

Zaradi racionalne rabe tal je pomembna organizacija gradbišča, ki mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo nastala določena količina odvečne prsti. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja oziroma posameznih lokacij.

Zaradi zahtevnega kraškega terena na območju OPPN, še zlasti pa v severnem delu, kjer se pojavljajo vrtače, je za temeljenje bodočih objektov oziroma ob izdelavi projektne dokumentacije za predvidene posege investitor dolžan izdelati geološko – geotehnično poročilo, ki ga je pri gradnji potrebno upoštevati. Zasutje vrtače (deloma ali v celoti) pri pripravi terena za gradnjo objektov je dovoljeno le pod nadzorom geologa.

Zaradi poseka obstoječega gozda je ob izdelavi projektne dokumentacije investitor dolžan izdelati tudi hidrološko poročilo, ki ga je prav tako potrebno upoštevati pri gradnji objektov in urejanju območja.

43. člen

(Ohranjanje narave)

Območje OPPN sega na območje hidrološke in ekosistemske naravne vrednote državnega pomena – potok Sušica (evid. št. 4526), zato je pri načrtovanju posegov v prostor potrebno ravnati tako, da se ne ogrozi njegov obstoj.

Posegi in dejavnosti na naravni vrednoti se izvajajo, če ni druge prostorske in tehnične možnosti za izvedbo posega ali dejavnosti, in sicer:

– na hidrološki naravni vrednoti v obsegu in na način, da se ne uničijo, poškodujejo ali bistveno spremenijo lastnosti zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto oziroma v obsegu in na način, da se v čim manjši meri spremenijo druge fizične, fizikalne, kemijske, vidne ali funkcionalne lastnosti naravne vrednote;

– na ekosistemski naravni vrednoti tako, da se ne spremenijo kvalitete ekosistema ter naravni procesi v njem do take mere, da se poruši naravno ravnovesje.

Na območju naravne vrednote je treba pri načrtovanju in izvajanju posegov upoštevati konkretne varstvene usmeritve:

– strugo in obrežje potoka naj se ohrani v obstoječem stanju in obsegu;

– ohranja in vzdržuje naj se obstoječa struktura in značilnosti obrežne vegetacije (avtohtone vrste drevja in grmovnic, gostota ipd.).

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

44. člen

(Obramba in zaščita)

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

45. člen

(Varstvo pred požarom)

Ob predvidenih objektih na območju OPPN morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, 83/05). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji največ 150 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

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

V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) in Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi, ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti, oziroma iz zasnove požarne varnosti. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – UPB1 – uradno prečiščeno besedilo), Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – UPB1 – uradno prečiščeno besedilo), Uredbe o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 4/06), Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 28/05, 66/06 – Odl. US, 132/06), ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

46. člen

(Potresna varnost)

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VIII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

IX. NAČRT PARCELACIJE

47. člen

Načrt parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 11 – Načrt parcelacije. Zaradi prilagajanja potrebam investitorja so možne tudi drugačne (večje ali manjše) velikosti in oblike posameznih parcel. Najmanjše dovoljene velikosti parcel stanovanjskih stavb so:

- 400 m² za individualne stanovanjske stavbe,
- 300 m² za hiše dvojček in
- 200 m² za vrstne hiše.

Pri določanju in urejanju parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 49. člena odloka.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

48. člen

Izvajanje posegov po posameznih območjih OPPN se v splošnem izvaja na naslednji način:

- pripravljalna dela:

– odstranitev obstoječih objektov in posek gozda na lokacijah, kjer je predvidena gradnja novih objektov (cest in ostale infrastrukture, stanovanjskih stavb in drugih objektov);

– nasutje terena pod nadzorom geologa na lokacijah, kjer so vrtače oziroma je potrebno ali smiselno predhodno oblikovati enoten plato za gradnjo na posamezni parceli ali na območju posamezne podenote oziroma kareja;

– komunalno-energetska in prometna ureditev posamezne ureditvene enote, podenote, ceste oziroma ulice ali parcele;

– gradbena dela (gradnja objektov, zunanje ureditve ...).

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah oziroma podenotah OPPN se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote, predvsem pri gradnji prometnega omrežja in gradnji drugih novih objektov. Etape se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote.

V primeru preoblikovanja terena (zlasti na lokacijah vrtač) na območju posameznega kareja, je možna predhodna sečnja gozda na celotni površini, tudi v primeru, ko je gradbeno dovoljenje pridobljeno le za eno posamezno parcelo v kareju in ne za vse parcele v tem območju. Sečnja gozda na širši površini je možna tudi zaradi gradnje prometnega omrežja, zlasti v primeru ko trasa poteka preko vrtačastega terena in ga je potrebno za gradnjo ceste na ustreznem nivoju predhodno zasuti.

Podrobnejše izvajanje gradnje komunalno-energetske infrastrukture bo potekalo na naslednji način:

1. faza:

– gradnja vodovoda za objekte do kote 220 m n.v., ki se lahko priključijo na obstoječ vodohran, in sicer od priključka na obstoječo mrežo pri zahodnem krožnem križišču pa vse do objektov na jugu OPPN;

– postavitve TP s priključkom na obstoječe SN omrežje ob lokalni cesti v južnem delu ter gradnja priključnega električnega kablovoda na relaciji od TP do objektov v južnem delu OPPN;

– gradnja telefona, kanalizacije padavinskih voda in kanalizacije odpadnih voda ob lokalni cesti v južnem delu OPPN;

– gradnja primarne ceste 1 vključno z zahodnim krožnim križiščem, ki naj služi kot obračališče, gradnja primarne ceste 2 in sekundarnih cest, ki se navezujejo nanju.

Šele po izvedbi prve faze gradnje infrastrukture je možna gradnja novih objektov v karejih B8 in B9.

Na obstoječi vodovod se v prvi fazi lahko priključita tudi predvidena objekta A6-5 in A6-6, pod pogojem, da se zgradijo tudi priključki na ostalo infrastrukturo, pri cestah pa sekundarna cesta 3 ter del primarne ceste s severozahodne strani, ki v nadaljevanju pripelje do dovoza za objekt A6-6.

2. faza:

– gradnja priključnega vodovoda od obstoječega vodohrana v smeri proti vrhu Cvibelj kjer se na ustrezni višini postavi nov vodohran, ki bo oskrboval objekte nad koto 220 m n.v. (izven območja OPPN);

– v skladu s hidravličnimi zahtevami v projektni dokumentaciji se po potrebi obnovi tudi povezovalni vodovod med obstoječim vodohranom in območjem OPPN.

Posegi so razvidni iz grafičnih načrtov 18 – Prikaz vplivov na sosednja območja 19 – Etapnost izvedbe prostorske ureditve.

3. faza:

Možna je gradnja vse ostale predvidene infrastrukture, in sicer postopoma tako, da se najprej urejajo območja, ki so najbližja že izvedenim omrežjem, in šele nato na območjih, ki so od izvedenih bolj oddaljena. Tempo in lokacije gradnje v tej fazi so odvisne tudi od interesa investitorjev. Realizacija posameznih etap te faze se lahko omeji le na del območja OPPN, kjer je interes po gradnji večji, in ni pogojena z realizacijo posamezne etape na celotnem območju OPPN.

V sklopu izvajanja prometnega omrežja, je gradnja avtobusnih postajališč možna tudi kasneje in ni pogojena s sočasno gradnjo primarnega cestnega omrežja.

Glede na to, da gozdarska vozila že danes odvažajo les po Gregorčevi ulici, ki pa je neustrezna, se bo v prvi fazi odvoz lesa iz severnega dela še naprej vršil na ustaljen način. Kasneje, v drugi fazi oziroma po ureditvi ceste mimo območja sedanjih novogradenj s priključkom na primarno cesto 1, je smiselno, da se naveže na jug proti kapelici. V tretji fazi, ko bo celotno območje OPPN izvedeno, pa se bo celoten promet gozdarskih vozil odvijal po novih primarnih cestah in ne bo več obremenjeval cestne mreže v obstoječem naselju Cvilblje.

Pri gradnji prometne infrastrukture je možna postopna gradnja predvidenega cestnega omrežja oziroma rekonstrukcija obstoječega, in sicer po posameznih smiselnih odsekih. Sekundarna cesta se mora navezovati na predhodno zgrajeno primarno cesto.

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

Gradbeno dovoljenje za infrastrukturna omrežja se lahko pridobiva postopoma, v več delih oziroma fazah.

Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanirajočasne površine deponij materiala in zatravijo oziroma zasadijo brežine ter preostale površine.

XI. VELIKOST DOPUSTNH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(Velikost dopustnih odstopanj)

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- dovoljena so odstopanja od dejavnosti določenih v 9. členu odloka, kolikor za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- zaradi spremenjenih zahtev oziroma potreb investitorja so dovoljena odstopanja od tipologije stavb (enodružinska stanovanjska stavba), ki je shematsko prikazana na grafičnih načrtih v OPPN, kolikor obstajajo prostorske možnosti in se dejavnost še vedno nanaša na ureditev za stanovanjsko rabo s spremljajočimi poslovnimi dejavnostmi v skladu z 9. členom odloka;
- dopustna so odstopanja od nezahtevnih in enostavnih objektov, kolikor obstajajo prostorske možnosti;
- dopustna je postopna realizacija posameznih lokacij oziroma parcelacija v ureditvenih enotah in podenotah;
- dovoljena so odstopanja od predlaganih – shematsko prikazanih horizontalnih gabaritov oziroma oblik in velikosti stavb;
- dovoljena je gradnja objektov v višinsko zamaknjem nizu;
- dovoljena so odstopanja od določitve dovozov, dostopov in vhodov na parcelo oziroma v objekte ter od števila parkirnih mest na parkirnih platojih, kolikor gre za izboljšanje funkcionalne zasnove območja;
- dovoljeno je združiti dva vhoda na parcelo;
- parcele je možno deliti ali združevati znotraj posamezne ureditvene (pod)enote, pri čemer se upoštevajo določila 47. člena odloka glede velikosti parcel;
- stavbo je možno izvesti brez garaže (če se zagotovi parkirna mesta na parceli ter v skladu z normativi za določitev potrebnega števila parkirnih mest) oziroma kleti, kakor tudi z neizkoriščenim podstrešjem;
- dovoljeno je graditi objekte brez predhodno izvedene parcelacije v primeru: da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta OPPN, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za funkcioniranje tega objekta oziroma bo zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj parcel in s tem odstopanja od zakoličbenih točk določenih s tem OPPN, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel;
- pri trasah cestnega omrežja je dovoljeno prilagajanje trase v prostoru zaradi lastništva, ni pa dovoljeno zmanjševanje predvidenih širin vozišč in hodnikov za pešce;

- pri komunalni infrastrukturi je možno odstopanje potekov predvidenih tras, kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve;
- natančen način oskrbe s pitno, sanitarno in požarno vodo se določi v projektni dokumentaciji, pri čemer lahko pride tudi do odstopanj pri izvajanju predlagane 2. faze in 3. faze z etapami.

50. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, ki so navedene v tem OPPN, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri posegih v prostor še naslednje:

- pred pričetkom posegov v prostor pravočasno pridobiti podatke o legi in globini infrastrukturnih objektov in naprav ter obvestiti upravljavce energetskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe, prestativte ali ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzor nad izvajanjem del;
- pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov;
- objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca;
- v primeru poškodb energetske ali komunalne infrastrukture mora izvajalec del takoj obvestiti upravljavca omrežja;
- zagotoviti varen promet oziroma nemotene dovoze in dostope do okoliških objektov in zemljišč ter nemoteno energetsko-komunalno oskrbo objektov v času izvajanja del;
- zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, zrak, prometne površine ...);
- vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo, rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije ali se jo odpelje na ustrezno deponijo, prav tako se (na ustrezno deponijo) odpelje odvečni gradbeni material ter gradbene odpadke;
- po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje terena, zelenic, prometnih površin in pešpoti oziroma hodnikov za pešce;
- zaradi kraškega terena v severnem delu obravnavanega območja, je priporočljivo predhodno izdelati geološke – geomehanske analize, kjer bodo podani detajlnejši pogoji glede gradnje oziroma temeljenja objektov;
- Investitor mora skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ) za gradnjo izpusta padavinske kanalizacije na vodnem zemljišču – potok Sušica (parc. št. 971/1, k.o. Toplice). Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države, v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02 – ZV-1) in jo je treba skleniti z Ministrstvom za okolje in prostor, Agencijo Republike Slovenije za okolje pred izdajo vodnega soglasja.

XII. PREHODNE DOLOČBE

51. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

XIII. KONČNE DOLOČBE

52. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega OPPN opravlja MOP, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto.

53. člen

OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za komunalo in urejanje prostora Občine Dolenjske Toplice.

54. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 3500-05-2081/09

Dolenjske Toplice, dne 29. oktobra 2009

Župan
Občine Dolenjske Toplice
Franc Vovk l.r.