



M I R N A

**OBČINA MIRNA
ŽUPAN**

Glavna cesta 28
8233 Mirna
T 07 30 47 153
obcina@mirna.si
<http://www.mirna.si>

Številka: 350-001/2018-15

Datum: 03.10.2022

Zadeva: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

Naslov gradiva: **Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sotla**
- 2. obravnava

Gradivo pripravil: mag. Štefan Velečič

Pristojno delovno telo: Odbor za okolje in prostor

Predlagatelj: Dušan Skerbiš, župan

Poročevalec: - Predstavnik podjetja (pripravljalca OPPN) GPI, d.o.o., Novo mesto, Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
- mag. Štefan Velečič, višji svetovalec I
na podlagi 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/2011)

PREDLOG SKLEPA:

Sprejme se Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sotla v drugi obravnavi v predloženem besedilu.

Občina Mirna
Dušan Skerbiš, župan



Priloge:

- Obrazložitev odloka
- Predlog Odloka
- Grafične priloge

NASLOV

Naslov odloka se glasi: **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sotla**

UVOD

Razlogi za sprejetje odloka

Interes lastnika zemljišč po gradnji in komunalnem opremljanju gradbenih parcel za prodajo. OPPN se izdeluje na podlagi Občinskega prostorskega načrta za občino Mirna, ki narekuje, da se za območja stanovanjske gradnje izdelata OPPN.

Programska izhodišča in opis načrtovanih rešitev:

Predmet priprave OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za gradnjo večstanovanjskih stavb s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter z navezavami na obstoječe prometno omrežje in ostale infrastrukturne vode.

Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti. Predvidena je gradnja in ureditev stanovanjskih stavb, parkirnih ter zelenih površin, pešpoti in igral za otroke.

Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Obseg in meja območja urejanja:

Območje urejanja obsega dele enot urejanja prostora MIR-220 in OP-10, ki se nahajajo v območju stavbnih zemljišč v zaselku Sotla, ki pripada naselju Mirna. Pretežni del predstavljajo površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi (SS), manjši del pa zajema še kmetijske površine (K1 – najboljša kmetijska zemljišča) na vzhodni strani in površine za poselitev (SK – površine podeželskega naselja) na severni strani.

Velikost obravnavanega območja je približno 65 arov in obsega zemljišče s parc. št. 1716/13 in 1716/14, k.o. 1400-Straža, ki je grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiške parcele.

Opomba: V Sklepu o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Sotla (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/18) je navedeno zemljišče s parc. št. 1716/9, ki pa se je zaradi nove razmejitve s sosednjim zemljiščem na severni strani preštevilčilo v parc. št. 1716/12 (datum spremembe 27. 6. 2018), nato pa še enkrat, in sicer na parc. št. 1716/13 in 1716/14, vse k.o. 1400-Straža (datuma sprememb 30. 11. 2018 in 3. 4. 2019).

Meja na vzhodni strani poteka po robu vodnega zemljišča potoka Cetiška. Nato se zalomi in po južni strani poteka preko kmetijskih površin vse do lokalne ceste LC 425331 Trstenik-G. Zabukovje. Tam se zopet zalomi in proti severu poteka vzdolž lokalne ceste vse do zemljišča z obstoječo stanovanjsko stavbo, po robu katere se zalomi in svojo pot nadaljuje proti vzhodu vse do izhodiščne točke na robu vodnega zemljišča.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – DKN s prikazom območja urejanja.

Posegi izven območja urejanja:

Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, ki so razvidni iz grafičnega načrta 10 – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, in sicer za:

- ureditev obeh cestnih priključkov z lokalno cesto za dostop do območja urejanja;
- priklon na obstoječ vodovod ob lokalni cesti, severno od območja urejanja;
- priklon na električno omrežje (predvidoma na TP MIRNA ROJE 2:311);
- priklon na kanalizacijski sistem pri stanovanjskem naselju Roje na Mirni, ki vodi do CČN Mirna;
- izpust čistih padavinskih voda v vodotok (predvidoma v potok Cetiška).

Vrste objektov in vrste gradenj:

V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

- Stavbe:

11100 - Enostanovanjske stavbe (vrstne hiše v UE A)

11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (v UE A)

12420 - Garažne stavbe (garaže in lope za parkiranje koles kot enostavni objekti ter pokrita parkirišča – nadstrešnice za avte kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti; le v UE A)

12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe (drvarnica, lopa za shranjevanje različnih predmetov) kot enostavni objekti, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni objekti, nadstrešek kot enostavni objekt nad ekološkim otokom; le v UE A)

12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute in letne kuhinje kot enostavni in nezahtevni objekti ter nadstrešnice kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti; le v UE A)

- Gradbeni inženirski objekti:

21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (ceste, ulice in poti kot manj zahtevni objekti, površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti, prometna signalizacija in prometna oprema kot enostavni objekti ter pešpoti in kolesarske poti kot enostavni in nezahtevni objekti; le v UE A)

21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A ter objekti za zaščito rečnih bregov kot enostavni objekti v UE B)

22210 -Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)

22221 -Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)

22231 -Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) - kot nezahtevni in manj zahtevni objekti

22241 -Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)

22242 -Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroško igrišče z igrali kot enostaven in nezahteven objekt; le v UE A)

24205 - Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (ograje, zaščitne ograje na igriščih in oporni zidovi kot enostavni objekti; le v UE A)

24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri v UE A, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;

- sprememba namembnosti;

- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);

- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;

- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v času gradnje.

Vrste dejavnosti:

V UE A je skladno z določili OPN dopustno bivanje ter naslednje dejavnosti: delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo), terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega

območja (brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje) ter kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja.

Razporeditev posameznih prostorov v večstanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. Pri tem velja, da se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene, preostali del pa se lahko nameni poslovnim dejavnostim. V posamezni večstanovanjski stavbi je dopustna ureditev do največ štirih stanovanj.

Parkirna mesta je treba zagotoviti na lastnem zemljišču. Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti skladno z določbami OPN.

Ožja območja urejanja:

UE A

Novo stanovanjske stavbe so praviloma predvidene kot prostostoječi objekti. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili v podpoglavju 3.3.2 *Vrste dejavnosti*. Predvidena je gradnja treh tipov večstanovanjskih stavb (A, B in C) ter izjemoma namesto stavbe tipa C tudi možnost gradnje niza treh vrstnih hiš.

UE B

Urejanje naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Površine se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

Urejanje ne sme biti v nasprotju z določili OPN za namensko rabo kmetijske površine. Ker pa gre za obvodni pas se obstoječa vegetacija vzdolž potoka v čim večji meri ohranja, po potrebi pa tudi še dodatno zasadi.

Opis postopka priprave prostorskega akta

Postopek izdelave OPPN se je začel z objavo Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Sotla št. 350-0001/2018-2, ki ga je dne 26.4.2018 potrdil župan Občine Mirna in je bil tega dne tudi objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 20/18.

Priprava OPPN v nadaljevanju poteka v naslednjih fazah:

- 1. faza: izdelava strokovnih podlag - Idejna rešitev za Stanovanjsko sosesko Sotla (investitor: JAPI INŽENIRING d.o.o., izdelal: FORMALLE, d.o.o., Trzin, december 2021);
- 2. faza: izdelava osnutka OPPN (april 2022):
 - izdelava osnutka OPPN na podlagi strokovnih podlag;
 - pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP);
 - pridobitev Odločbe št. 35409-216/2022-2550-10 z dne 13. 6. 2022, da ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje in tudi ne sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja;
- 3. faza: izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (julij 2022):
 - pregled in analiza smernic ter izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (julij 2022);
 - priprava gradiva in obrazložitve za javno razgrnitev;
- 4. faza: sodelovanje javnosti
 - občina pregleda dopolnjen osnutek OPPN;
 - javna razgrnitev (1. 8. do 1. 9. 2022) in javna obravnava (24. 8. 2022);
 - proučitev pripomb iz javne razgrnitve in javne obravnave, priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov ter sprejem stališč do pripomb (Opomba: Predlogov in pripomb zainteresirane javnosti v času javne razgrnitve ni bilo.);
- 5. faza: izdelava predloga OPPN
 - izdelava predloga OPPN (september 2022);
 - pridobitev mnenj NUP;
 - izdelava usklajenega predloga OPPN;

- predstavitev, obravnava in sprejem usklajenega predloga OPPN na Občinskemu svetu občine Mirna;
- objava v Uradnem glasilu slovenskih občin in priprava končnih elaboratov.

16 - im nosilcem urejanja prostora so bile posredovane prošnje za izdajo smernic in mnenj k OPPN. Od vseh smo prejeli vsa potrebna pozitivna mnenja (v času oddaje gradiva na sejo OOP so manjkala še 4 mnenja).

Pravna podlaga za sprejem odloka

61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v povezavi z 298. in 318. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 17. člena Statuta občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2022 in Uradno glasilo e-občina št. 28/2022-popravek).

Cilji in načela

Z OPPN se določijo prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za del EUP MIR-220 in OP-10 in sicer za območje nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so v naravi njivske in travniške površine. Predmet priprave OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za gradnjo večstanovanjskih stavb s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter z navezavami na obstoječe prometno omrežje in ostale infrastrukturne vode.

Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejetje Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sotla ne predstavlja večjih finančnih obveznosti za proračun občine.

Pripravil:
Mag. Štefan Velečič
Višji svetovalec I

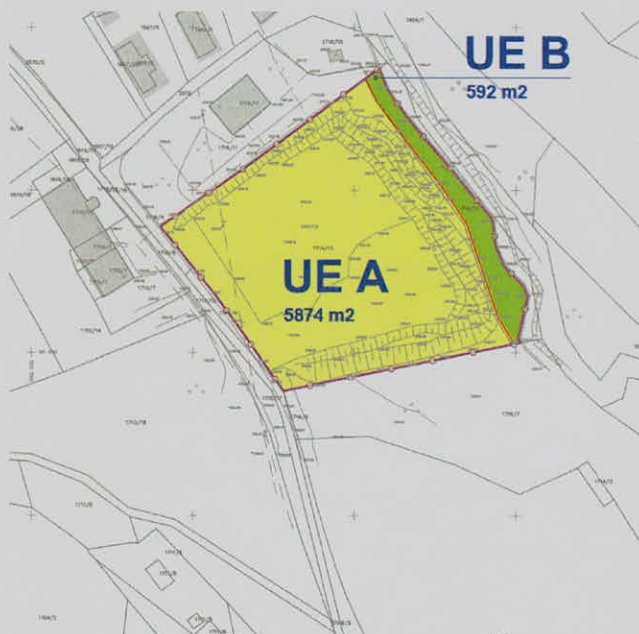


LEGENDA:

	meja območja urejanja z OPPN
	občinska meja

Projektant:	GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto Koševarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto tel.: 0733 77 630, e-mail: info@gpi.si		
Investitor/naročnik:	Občina Mimna, Glavna cesta 28, 8233 Mimna		
Objekt:	OPPN Sotla		
Lokacija:	Sotla		
	Ime in priimek:	Identifikacijska številka:	Podpis:
Pooblaščenec vodja:	Ksanja Avsec, univ. dipl. inž. arh.	PA PPN, ZAPS 1214	<i>Avsec</i>
Pooblaščenec arh./inž.:	Ksanja Avsec, univ. dipl. inž. arh.	PA PPN, ZAPS 1214	<i>Avsec</i>
Sodelavec:	Nika Milešič, mag. inž. kraj. arh.		<i>Milešič</i>
Grafični načrt:	PREGLEDNA SITUACIJA		
Številka projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:
P-2018/30	september 2022	PREDLOG	M 1: 2500
			Št. grafičnega nabora:
			2

Območje urejanja z OPPN

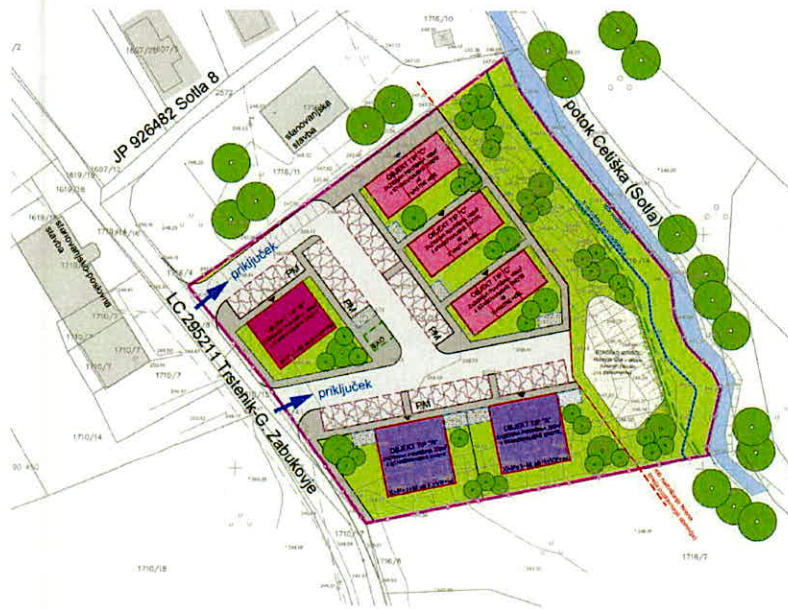


LEGENDA:

	meja območja urejanja z OPPN
UREDITVENE ENOTE (UE):	
	UE A območje stanovanj
	UE B območje kmetijskih površin
	meja med ureditvenimi enotami

Projektant:	GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto Koševarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto tel.: 0733 77 630, e-mail: info@gpi.si		
Investitor/naročnik:	Občina Mimna, Glavna cesta 28, 8233 Mimna		
Objekt:	OPPN Sotla		
Lokacija:	Sotla		
	Ime in priimek:	Identifikacijska številka:	Podpis:
Pooblaščenec vodja:	Ksanja Avsec, univ. dipl. inž. arh.	PA PPN, ZAPS 1214	<i>Avsec</i>
Pooblaščenec arh./inž.:	Ksanja Avsec, univ. dipl. inž. arh.	PA PPN, ZAPS 1214	<i>Avsec</i>
Sodelavec:	Nika Milešič, mag. inž. kraj. arh.		<i>Milešič</i>
Grafični načrt:	UREDITVENE ENOTE		

Ureditvene enote znotraj OPPN



LEGENDA:

[Red line]	meja območja urejanja z OPPN
[Red outline]	obstoječi objekti
[Pink]	predvidena večstanovanjska stavba - tip A
[Light pink]	predvidena večstanovanjska stavba - tip B
[Lighter pink]	predvidena večstanovanjska stavba ali tri vrstne hiše - tip C
[Red with dots]	etažnost (K - klet, P - pritličje, 1 - nadstropje, M - mansarda, VF - visoko pritličje)
[Red with dots]	nadstrežnica nad parkirni mesti (etažnost P - pritličje)
[Green with dots]	parkirna mesta
[Blue with dots]	kolesarska (etažnost P - pritličje)
[Green]	ekološki otok
[Green]	prometne površine
[Green]	glavni vhod v stavbo
[Blue arrow]	ulovz / izvoz
[Green]	pešpot
[Green]	zelenica
[Green]	drevesna in grmovna vegetacija
[Green]	območje otroških igril
[Blue]	vodotok
[Blue]	rob vodnega zemljišča
[Blue]	5 m odmik od roba vodnega zemljišča
[Red]	rob nadvihanja terena (meja poplavnega območja)
[Green]	meja med območjema z namensko rabo SS - območje stanovanj in K1 - območje napačnih smetljivih zemljišč

Opomba: Prizus črte z zunanji uredbi so shematski. Možna so odstopanja skladno z odlobo OPPN.

Projektant:	GPI geodetsko projektorsko in inženirsko d.o.o. Novo mesto Kolarjeva ulica 31, 8200 Novo mesto tel: 070 577 500, e-mail: info@gpi.si			
Investitor/narobnik:	Občina Mirna, Glavna cesta 28, 82333 Mirna			
Objekt:	OPPN Sola			
Lokacija:	Sola			
Ime in priimek:	Identifikacijski številka:	Podpis:		
Projekcijski vodja:	Karla Kravc, univ. dipl. inž. arh.	PA.PPN, ZAPN 12/4	<i>Karla Kravc</i>	
Projekcijski inž./inž.:	Karla Kravc, univ. dipl. inž. arh.	PA.PPN, ZAPN 12/4	<i>Karla Kravc</i>	
Skockalec:	Nika Štanič, mag. inž. kraj. arh.		<i>Nika Štanič</i>	
Grafični nabor:	UREDITVENA SITUACIJA			
Številka projekta:	Datum:	Faza:	Merk:	Št. sprotnega nabora:
F-20/1830	september 2022	PREDLÓG	M 1: 500	5

Pregledna situacija bodoče ureditve

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v povezavi z 298. in 318. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 17. člena Statuta občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/22 in Uradno glasilo e-občina, št. 28/22-popr.) je Občinski svet občine Mirna na seji dne sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Sotla

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/14, 33/14 - teh. popr., 1/15 - teh. popr., 15/15 - teh. popr., 47/16, 53/16- teh. popr., 19/17 – obv. raz., 53/17, 39/19 – tehn. popr., 67/21, 15/22 – obv. razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Sotla (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

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

3. člen
(priloge OPPN)

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

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen
(pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

(4) Gradbena linija je črta, na katero mora biti s celotnim, z najbolj izpostavljenim robom fasade umeščena stanovanjska stavba, ki se gradi ob tej črti.

(5) Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo. (visoko pritličje).

(6) Objekt GJI je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti GJI državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

5. člen

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- UE – ureditvena enota/podenota,
- TP – transformatorska postaja,
- EKK – elektrokabelska kanalizacija,
- GJI – gospodarska javna infrastruktura,
- CČN – centralna čistilna naprava.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

(2) Predvidena je gradnja in ureditev stanovanjskih stavb, parkirnih ter zelenih površin, pešpoti in igral za otroke.

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

(4) Podlaga za pripravo OPPN je strokovna Idejna rešitev: stanovanjska soseska Sotla (izdelovalec: Formalle d.o.o., Trzin, december 2021).

7. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja obsega dele enot urejanja prostora MIR-220 in OP-10, ki se nahajajo v območju stavbnih zemljišč v zaselku Sotla, ki pripada naselju Mirna. Pretežni del predstavljajo površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi (SS), manjši del pa zajema še kmetijske površine (K1 – najboljša kmetijska zemljišča) na vzhodni strani in površine za poselitev (SK – površine podeželskega naselja) na severni strani.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 65 arov in obsega zemljišče s parc. št. 1716/13 in 1716/14, k. o. 1400-Straža, ki je grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiške parcele.

(3) Meja na vzhodni strani poteka po robu vodnega zemljišča potoka Cetiška. Nato se zalomi in po južni strani poteka preko kmetijskih površin vse do lokalne ceste LC 425331 Trstenik-G. Zabukovje. Tam se zopet zalomi in proti severu poteka vzdolž lokalne ceste vse do zemljišča z obstoječo stanovanjsko stavbo, po robu katere se zalomi in svojo pot nadaljuje proti vzhodu vse do izhodiščne točke na robu vodnega zemljišča.

(4) Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – *DKN s prikazom območja urejanja*.

8. člen

(posegi izven območja urejanja)

Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, ki so razvidni iz grafičnega načrta 10 – *Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji*, in sicer za:

- ureditev obeh cestnih priključkov z lokalno cesto za dostop do območja urejanja;
- priklop na obstoječ vodovod ob lokalni cesti, severno od območja urejanja;

- priklop na električno omrežje (predvidoma na TP MIRNA ROJE 2:311 ali na lokacijo druge (nove) TP, ki se določi v fazi projektiranja skupaj z upravljavcem električnega omrežja);
- priklop na kanalizacijski sistem pri stanovanjskem naselju Roje na Mirni, ki vodi do CCN Mirna;
- izpust čistih padavinskih voda v vodotok (predvidoma v potok Cetiška).

9. člen (ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje UE:

- UE A - območje stanovanj;
- UE B - območje kmetijskih zemljišč.

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

10. člen

(1) Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

(4) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

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

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

11. člen (vrste objektov in vrste gradenj)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

- Stavbe:
 - 11100 - Enostanovanjske stavbe (vrstne hiše v UE A)
 - 11220 - Tri- in večstanovanjske stavbe (v UE A)
 - 12420 - Garažne stavbe (garaže in lope za parkiranje koles kot enostavni objekti ter pokrita parkirišča – nadstrešnice za avte kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti; le v UE A)

- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe (drvarnica, lopa za shranjevanje različnih predmetov) kot enostavni objekti, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni objekti, nadstrešek kot enostavni objekt nad ekološkim otokom; le v UE A)
- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute in letne kuhinje kot enostavni in nezahtevni objekti ter nadstrešnice kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti; le v UE A)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (ceste, ulice in poti kot manj zahtevni objekti, površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti, prometna signalizacija in prometna oprema kot enostavni objekti ter pešpoti in kolesarske poti kot enostavni in nezahtevni objekti; le v UE A)
 - 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A ter objekti za zaščito rečnih bregov kot enostavni objekti v UE B)
 - 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)
 - 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
 - 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) - kot nezahtevni in manj zahtevni objekti
 - 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)
 - 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroško igrišče z igrali kot enostaven in nezahteven objekt; le v UE A)
 - 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (ograje, zaščitne ograje na igriščih in oporni zidovi kot enostavni objekti; le v UE A)
 - 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri v UE A, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v času gradnje.

12. člen (vrste dejavnosti)

(1) V UE A je skladno z določili OPN dopustno bivanje ter naslednje dejavnosti: delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo), terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja (brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje) ter kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja.

(2) Razporeditev posameznih prostorov v stanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. Pri tem velja, da se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene, preostali del pa se lahko namenijo poslovnim dejavnostim. V posamezni večstanovanjski stavbi je dopustna ureditev do največ štirih stanovanj.

(3) Parkirna mesta je treba zagotoviti na lastnem zemljišču. Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti skladno z določbami OPN.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

13. člen

UE A

(1) Nove stanovanjske stavbe so praviloma predvidene kot prostostoječi objekti. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili v 12. členu odloka. Predvidena je

gradnja treh tipov večstanovanjskih stavb (A, B in C) ter izjemoma namesto stavbe tipa C tudi možnost gradnje niza treh vrstnih hiš.

(2) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKIH STAVB / VRSTNIH HIŠ:

- Tipologija stavb: večstanovanjske stavbe, vrstne hiše;
- Merila in pogoji za oblikovanje:
 - obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh, fasad in orientacije objektov po posameznih tipih/nizih;
- Horizontalni gabariti:
 - kvadraten, pravokoten tloris;
 - zazidana površina stavbe je lahko do največ 280 m²;
- Vertikalni gabariti:
 - etažnost:
 - do največ K (klet) + P (pritličje) + 1 (nadstropje) + M (mansarda) in z višino kolenčnega zidu do največ 80 cm;
 - do največ K (klet) + VP (visoko pritličje) + M (mansarda) in z višino kolenčnega zidu do največ 180 cm;
- Streha:
 - simetrična dvokapnica, enokapnica, lomljena oziroma sestavljena strešna ploskev (kombinacija simetrične dvokapnice in enokapnih strešnih ploskev), ravna streha (lahko tudi kot zelena);
 - naklon dvokapnice od 30° do 40°, naklon enokapnice do največ 10°;
 - sleme dvokapnic se orientira vzdolž daljše stranice objekta;
 - najvišja točka enokapne strehe je orientirana proti vhodni fasadi;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna in sončne kolektorje;
 - kritina dvokapne/enokapne strehe: značilna in prevladujoča za to območje, odsevne kritine niso dovoljene.
- Fasada:
 - uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija fasade z elementi iz drugih materialov (les, kamen,...);
 - dopustna je gradnja balkonov in teras.

(3) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica ali kot kolesarnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Horizontalni gabarit: do maks. 100 m²;
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje: usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe.

UE B

(4) Urejanje naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov.

(5) Urejanje ne sme biti v nasprotju z določili OPN za namensko rabo kmetijske površine. Ker pa gre za obvodni pas se obstoječa vegetacija vzdolž potoka v čim večji meri ohranja, po potrebi pa tudi še dodatno zasadi.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

14. člen (načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 7 – *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 43. člena odloka.

15. člen **(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)**

Splošni pogoji

(1) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras ter gradnja opornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov. Oporni zidovi se gradijo le tam, kjer niso možna drugačna zavarovanja brežin in je to res potrebno (npr. zaradi zagotavljanja varnosti) ter le do višine 1,5 m.

(2) Kaskadni zidovi za premoščanje višinskih razlik niso dovoljeni, so pa dovoljene kombinacije opornih zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z alternativnimi elementi urejanja kot npr. armirane brežine.

(3) Terasaste ureditve terena so dovoljene kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, pri čemer mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov.

(4) Utrjeno brežino predstavlja armirana brežina, nagnjena proti višjeležečemu terenu. Naklon armirane brežine mora omogočati zazelenitev s pokrovnimi rastlinami. Pri tem velja, da se utrjene brežine gradijo skladno z določili 39. člena odloka. Gradnja utrjenih brežin po robu ureditvene enote se oblikuje poenoteno.

(5) Površine v javni rabi in dostopi do objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da se omogoči neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

UE A

(6) Zasnova parcele predvideva minimalen 4 m odmik nove glavne stanovanjske stavbe (izjema v primeru gradnje vrstnih hiš, ki se lahko stikajo na meji gradbene parcele, če je le-ta določena) in manj zahtevne nadstrešnice za avte v UE A od sosednje parcelne meje, na vzhodni strani pa je gradnja dopustna do meje poplavnega območja. Nove stanovanjske stavbe s svojimi najbolj izpostavljenimi deli se gradijo vzdolž gradbenih linij, ki so razvidne iz grafičnega načrta 5 – *Ureditvena situacija*. Pri urejanju območja se upoštevati tudi 5 m odmik od vodnega zemljišča oz. priobalni pas potoka Cetiška.

(7) Faktor zazidanosti (FZ) parcel novih stanovanjskih stavb je lahko največ do 0,3, faktor izrabe (FI) pa do 0,5. Izračun obeh se izvede skladno z definicijo v OPN.

(8) Na gradbenih parcelah je dopustna gradnja ene ali več glavnih stanovanjskih stavb. Na gradbeni parceli je možna tudi postavitve ograj ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

(9) Shema nove pozidave se praviloma zasnuje na ortogonalni mreži za posamezno funkcionalno območje/tip pozidave. Zazidalni otok za stanovanjsko gradnjo se oblikuje na višinsko ločenem platoju nad mejo poplavnega območje, ki je razvidna iz grafičnega načrta 5 – *Ureditvena situacija*.

(10) Oblikuje se lahko več gradbenih parcel, z namenom omogočanja fleksibilnosti v oblikovanju razpoložljivega prostora. Gradbene parcele morajo predstavljati zaključene funkcionalne enote s preostalim območjem urejanja.

(11) Zasnova dejavnosti na posamezni parceli obsega lociranje objekta(ov), razporeditev parkirnih oziroma manipulativnih površin ter ureditev zelenih površin, pešpoti ter območja igral (kot npr. otroška igrala, zunanji fitness ipd.).

Mirujoči promet.

(12) Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce oziroma za izvajanje eventualne dejavnosti, dodatno pa še za kolesa, enosledna vozila in za polnjenje električnih vozil in njihovo ureditev v skladu z veljavnimi predpisi in OPN. Vsa parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo nadstrešnic. Dopustna pa je tudi gradnja garažnih parkirnih mest v sklopu posamezne stanovanjske stavbe.

(13) Zunanje parkirne površine, ki po površini presegajo 100 m², je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.

Nezahtevni in enostavni objekti

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

- oblikovno se prilagodi/uskлади z glavnim objektom;

- ograja:
 - v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena z glavno stavbo;
 - dopustna do višine 2,2 m, v javnem cestnem prostoru pa ne sme ovirati prometne varnosti in preglednosti ter presegati višine do 1,2 m, z izjemo zaščitne ograje, ki je lahko višja;
- oporni zid: vidna površina se reliefno obdelava/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami;
- spominsko obeležje in objekt za oglaševanje lastne dejavnosti oglasne površine (npr. oznaka na objektu, usmerjevalna tabla na objektu ali na parceli): do vključno 1,5 m² in višine do vključno 2 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(15) Enostavni in nezahtevni objekti, ki so stavbe, morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 2,0 m, oporni zid pa najmanj 0,5 m. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Izjema so ograje, ki jih je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Predpisani odmiki ne veljajo za gradnjo prometne in komunalno-energetske infrastrukture ter za urejanje na parcelni meji na stiku vrstnih hiš, kjer se lahko postavijo tudi na parcelni meji.

(16) Postavitve začasnih skladiščnih in gradbiščnih objektov kot nezahtevnih objektov je dovoljena le v UE A v času gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(17) Ostali prostorsko izvedbeni pogoji glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki jih ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN, pri čemer se upošteva tudi predpise o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

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

16. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)

- (1) Gradnja GJI je dopustna v obeh UE.
- (2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.
- (3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.
- (4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (5) Izvedbo različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.
- (6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.
- (7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.
- (8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.
- (9) Objekti se lahko priključijo na GJI, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.

3.1 Prometna infrastruktura

17. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje urejanja se naveže na lokalno cesto LC 425331 Trstenik-G. Zabukovje (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta).

(2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

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

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

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

(6) Predvideni objekti in ureditve morajo biti morajo načrtovani tako, da ni ovirana preglednost, varna uporaba lokalne ceste ter njena stabilnost in nosilnost.

(7) Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

(8) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij. Uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

(9) Poti na območju urejanja se lahko urejajo tudi kot večnamenske (pešci, kolesarji). Opremi se z urbano opremo (koši, svetilke), v primeru premoščanja višinskih razlik pa se zgradijo v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

(10) Postavitve objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

(11) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še veljavne tehnične in ostale predpise s področja urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

(12) Za izvajanje del v območju cest se pridobi soglasje upravljavca.

18. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

(1) Predvidena je gradnja dveh novih priključkov z lokalno cesto, in sicer za uvoz / izvoz iz območja urejanja.

(2) Interne ceste se praviloma uredijo za dvosmerni promet v širini do največ 6,0 m. Ob njih se lahko uredijo tudi vzdolžne parkirne površine. Zaradi slednjega se izjemoma promet lahko (delno ali v celoti) organizira tudi enosmerno, kar se detajlno prikaže v projektni dokumentaciji.

(3) Območje se opremi tudi s pešpotmi širine vsaj 1,5 m.

3.2 Energetska infrastruktura

19. člen

(električno omrežje)

(1) Območje urejanja se priključi na obstoječo TP MIRNA ROJE 2:311, ki se nahaja ob Glavni cesti (območje Roje) na Mirni ali na lokacijo druge (nove) TP, ki se določi v fazi projektiranja skupaj z upravljavcem električnega omrežja, znotraj ali izven območja urejanja.

(2) Obstoječi nizkonapetostni 0,4 kV nadzemni elektroenergetski vod, ki poteka preko območja urejanja se kabliira.

(3) Nova odjemna mesta se izvedejo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema in locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(4) Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(5) Kablovodi se pod povoznimi površinami zaščitijo z obbetoniranimi cevmi.

(6) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

20. člen **(razsvetljava zunanjih površin)**

(1) Območje urejanja se opremi z razsvetljavo parkirnih in manipulativnih površin ter vseh poti.

(2) Morebitna osvetlitev parkirnih in drugih površin ter objektov ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

(3) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

21. člen **(plinovodno omrežje)**

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

22. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno z izkoriščanjem različnih virov energije, predvsem ekološko sprejemljivih.

(2) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitev polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitev.

3.3 Komunikacijska infrastruktura

23. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

(2) Omrežje se gradi iz cevne kabelske kanalizacije ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi pa se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov.

3.4 Okoljska infrastruktura

24. člen (vodovodno omrežje)

(1) Navezava na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena severno od območja urejanja, in sicer na cev, ki napaja naselje Trstenik. Priklop je možen ob lokalni cesti, in sicer na vodovodni jašek na parc. št. 1607/18, k. o. 1400-Straža ali direktno na cev, ki vodi proti vzhodu do potoka.

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}). Predvidi se tudi nove vodovodne priključke do posameznih stavb.

(3) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba hidrantnega omrežja.

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati tehnične predpise glede javnega vodovoda ter določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo.

25. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju urejanja se zgradi ločen kanalizacijski sistem za odpadno komunalno in odpadno padavinsko vodo. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

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

Odpadne komunalne vode

(3) Odpadne komunalne vode se po kanalizacijskem sistemu vodi do obstoječega mešanega kanala pri stanovanjskem naselju Roje na Mirni, ki v nadaljevanju poteka proti jugovzhodu vse do CČN Mirna. Dimenzija priključne kanalizacijske cevi je najmanj 200 mm notranjega fi. Priklop pa je predviden na zemljišču s parc. št. 1724/5, k. o. 1400-Straža.

(4) Kanalizacijski priključki se izvedejo gravitacijsko s postavitvijo novih revizijskih jaškov na območju urejanja. Revizijski jaški morajo omogočati nadzor, čiščenje in vzdrževanje. Za kanalizacijske priključke se uporabi cevi nazivnih premerov 160 mm.

Odpadne padavinske vode

(5) Padavinsko vodo, ki nastaja na območju, se zajame in odvaja v ponikovalnico na območju urejanja ali v bližnje odvodnike preko zadrževalnika. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. Ponikalnice se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(6) Onesnažene padavinske vode se pred odvajanjem v ponikovalnico, ločeno meteorno kanalizacijo ali neposredno v vodotok ustrezno mehansko očisti v usedalniku in lovilniku olj ali čistilni napravi padavinske odpadne vode.

(7) Izpust prečiščenih padavinskih voda v vodotok se oblikuje tako, da bo vtopljen v brežino (iztok na srednje visoki vodi). Brežino vodotoka pod in nad izlivom se zavaruje s kamnom (peta v kamnu, fuge zatesnjene z zemeljskim materialom pomešanim s travnim semenom, ...). Morebitna zasaditev brežin vodotoka ne sme bistveno vplivati na odtočne razmere in ne sme segati v pretočni profil vodotoka.

(8) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in da padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

26. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno, s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter glede ravnanja s komunalnimi odpadki v občini.

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

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

(4) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

27. člen

(1) Območje urejanja se nahaja v vplivnem območju profane stavbne dediščine Trstenik pri Mirni- Kovačija Mandelj (evid. št. 7493), ki je v postopku derazglasitve in izbrisa iz registra (predlog za arhivsko varstvo).

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

28. člen

(splošni pogoji)

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

29. člen

(varstvo pred prekomernim hrupom)

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

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

(3) Pri gradnji stanovanjskih stavb se uporabijo ustrezni zvočno izolativni materiali za zmanjšanje eventualnih hrupnih vplivov na bivalne prostore. Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, pa se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na (bivalno) okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

30. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo preprečuje:

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

31. člen

(varstvo pred onesnaženjem voda)

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

(2) Odpadne komunalne vode se po kanalizacijskem sistemu vodi do obstoječega mešanega kanala pri stanovanjskem naselju Roje na Mirni, ki v nadaljevanju poteka proti jugovzhodu vse do CČN Mirna.

(3) Padavinsko vodo, ki nastaja na območju, se zajame in odvaja v ponikovalnico na območju urejanja ali v bližnje odvodnike preko zadrževalnika. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. Ponikalnice se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(4) Onesnažene padavinske vode se pred odvajanjem v ponikovalnico, ločeno meteorno kanalizacijo ali neposredno v vodotok ustrezno mehansko očisti v usedalniku in lovilniku olj ali čistilni napravi padavinske odpadne vode.

(5) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko zgradi drenažni sistem z navezavo na kanalizacijsko omrežje, medtem ko je razpršeno odvajanje na prometne površine prepovedano.

(6) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

32. člen

(varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč)

Ker imajo načrtovana dela lahko kratkoročne negativne vplive na ribje populacije v času izvajanja del ali dolgoročne negativne vplive zaradi neprimerne izvedbe, se upošteva predpise o sladkovodnem ribištvu ter naslednje usmeritve:

- Dela, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, se načrtuje in opravi izven drstnih dob ribjih vrst, ki poseljujejo vodni prostor. Dela, ki lahko kakorkoli vplivajo na potok Cetiška, se ne izvajajo med 1.10. - 28.2.
- Na območje vodnih in priobalnih zemljišč se (npr. z utrjevanjem brežin vodotoka), če ni nujno, ne posega.
- O predvidenih delih na območju vodnih ali priobalnih zemljišč, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim se vsaj 7 dni pred začetkom gradnje obvesti Ribiško družino Sevnica o začetku gradbenih del, da lahko spremlja kaljenje vode in izvede ali organizira izvedbo intervencijskega odlova rib na območju posega oziroma predelu, kjer je ta vpliv še lahko prisoten. Če bodo dela potekala etapno in daljše časovno obdobje, izvajalec obvesti Ribiško družino Sevnica ob vsakem novem posegu v strugo.
- Vsi posegi se izvajajo tako, da se prepreči onesnaževanje vodotokov s strupenimi ali škodljivimi snovmi (goriva, olja, zaščitni premazi, beton, itd.), ki se uporabljajo v gradbeništvu. Prepreči se vsako onesnaženje vodotokov na območju načrtovanih del in kaljenje vode.
- Načrtuje se odstranitev vseh ostankov gradbenega materiala in kakršnih koli odpadkov na primerno deponijo. Odpadkov, gradbenega materiala in s kakršno koli snovjo onesnažene vode se v vodotoke ter na vodna in priobalna zemljišča ne odlaga.
- Med betoniranjem se prepreči izcejanje strupenih betonskih odplak v vodo.
- Obstoječa obrežna vegetacija na brežinah se ohranja v največji možni meri, popolna odstranitev ni dopustna.

33. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

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

34. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

35. člen

(osončenje fasad in odprtih površin)

Oblikovanje novih stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

36. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

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

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo opornih zidov. Oporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi zavarovanja terena ob večjih višinskih razlikah) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

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

37. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo gospodarno, in sicer tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine, da se omeji obseg poškodb tal na najmanjšo možno mero, ter da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi. Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Začasne deponije se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(3) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Viškov izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren, še posebej ne na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

38. člen

(ohranjanje narave)

Na vzhodni strani območja urejanja se nahaja območje hidrološke in ekosistemske naravne vrednote lokalnega pomena Cetiška (evid. št. 8464) – potok s poplavno ravnico, levi pritok Mirne pri Mirni, kjer se ohranja relief naravne vrednote in primarna vegetacija na brežini vodotoka, za eventualne nove zasaditve pa uporabi lokalno značilno vegetacijo. Konkretno varstvene usmeritve so naslednje:

- relief naravne vrednote se znotraj območja urejanja ne spreminja, območje pa ne nasipava, pogloblja ali utrjuje;
- vzdolž celotnega območja urejanja, ki poteka neposredno po brežini vodotoka, se gosti in v večji širini zasadi z lokalno značilno drevesno in grmovno vegetacijo (npr.: bela vrba, črna jelša), s čimer se zagotovi tudi večja stabilnost brežine in prepreči njena erozija;
- brežina potoka vzdolž meje območja urejanja se ne utrjuje s kamnometom ali betonskim opornim zidom;

- območje naravne vrednote naj v času gradnje/posega ne služi kot manipulativna površina ali deponija gradbenega materiala;
- gradbeni in odpadni gradbeni material se za gradnjo deponira izven ključnega dela naravne vrednote in roba brežine ter na lokaciji, ki je morebitne visoke vode ne bodo dosegle;
- z odpadnim gradbenim materialom se ne planira/nasipava ali utrjuje brežin potoka;
- na brežini se ohrani stara mogočna vrba.

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

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

(2) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim, nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov ter preprečuje onesnaževanje okolja, v primeru eventualnih nezgod pa zagotovi ustrezne ukrepe ali posredovanje pristojnih služb.

(3) V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdelata dodatne geološke in hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

40. člen

(varstvo pred požarom)

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

(2) Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je določeno za posamezno skupino objektov.

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

(4) Odmiki med objekti in odmiki od meje parcel določeni v 15. členu odloka oziroma potrebna protipožarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(5) Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu 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 objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

41. člen (varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve se projektirajo za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva predpise o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe standarda glede projektiranja potresnoodpornih konstrukcij.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih UE se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča GJI, ki je potrebna za uporabo objektov, vključno z urejenimi zelenimi površinami z območjem igral.

(2) Gradnja objektov in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje Občini Mirna oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo večstanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj zanje.

(3) S posameznimi posegi, predvsem zaradi gradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne UE posega tudi v sosednjo UE, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

(4) Podrobnejša opredelitev poteka gradnje, z osnovnimi etapami in podrobnejšimi fazami, se določi v projektni dokumentaciji.

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

43. člen (velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 13. in 15. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel, pri čemer se lahko območje urejanja razdeli na več gradbenih parcel, ki pa morajo omogočati normalno funkcioniranje posamezne parcele po pogojih tega OPPN;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta priključkov ter organizacije izvoza iz in uvoza v območje urejanja z lokalne ceste;
 - odstopanja od števila priključkov z lokalne ceste tako, da se uredi le en priključek za dvosmerni promet;
 - odstopanje od prikazane sheme internih cest in poti ter sheme postavitve, števila, velikosti in oblike stavb, pa tudi lokacije ekološkega otoka in ureditve parkirišč ter območja igral, če so še vedno skladna s strokovno rešitvijo ter ob upoštevanju gradbene linije.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

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

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

44. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

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

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. člen

(dodatne obveznosti)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj območja urejanja oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno / fazno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 42. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno GJI so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje Občini Mirna oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Financiranje gradnje ter zaščit in eventualnih prestavitev GJI poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Občino Mirna ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se izdelava program opremljanja oziroma sklone pogodba o opremljanju v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

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

(4) Poleg vseh obveznosti, navedenih v odloku, investitor in izvajalci med gradnjo in po njej zagotovijo tudi upoštevanje naslednjih pogojev:

- ustrezno zaščito objektov in infrastrukturnih vodov ter naprav med gradnjo, po končani gradnji pa obnovo oziroma sanacijo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- organizacijo prometa na obstoječih cestah in poteh med gradnjo tako, da ni zastojev, ob morebitnem oviranju prometa pa za delne zapore pridobiti dovoljenje upravljavcev cest oziroma pristojne službe;
- izvajanje vzdrževalnih in drugih del na območju urejanja.

46. člen

(organizacija gradbišča)

(1) Gradbišče se praviloma uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določb tega odloka na podlagi veljavnih predpisov upošteva še predpise s področja ravnanja pri

izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo. Po končani gradnji se odstrani vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine se sanira in krajinsko ustrezno uredi oziroma vzpostavi prvotno stanje.

(2) Gradbišče se zavaruje pred poplavljanjem, plazljivostjo in erozijskim delovanjem voda. Osvetluje se le, če je to nujno potrebno in z ustreznimi svetili.

(3) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Dodatne dovozne ceste do gradbišča, odlagališč gradbenega materiala, parkirišč in obračališč za tovorna vozila se predvidijo tako, da so vplivi na varstvo okolja, naravne vire, ohranjanje narave in kulturne dediščine čim manjši.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

47. člen

(vsebina grafičnega dela)

1.a Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN - namenska raba	M 1: 2500
1.b Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN - infrastruktura	M 1: 2500
2. Pregledna situacija	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 500
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 500
5. Ureditvena situacija	M 1: 500
6. Ureditvene enote	M 1: 1000
7. Načrt parcelacije	M 1: 500
8.a Načrt prometne in komunalno-energetske infrastrukture	M 1: 1000
8.b Načrt prometne in komunalno-energetske infrastrukture	M 1: 500
9. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, narave, kulturne dediščine ter pred nesrečami	M 1: 500
10. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2500

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

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

49. člen

(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Upravne enote Trebnje in na sedežu Občine Mirna, kjer je tudi na vpogled. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

50. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja inšpektorat, pristojen za prostor.

51. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v uradnem e-glasilu občine. Odlok se objavi tudi na spletni strani Občine Mirna.

Številka: 350-001/2018-
Mirna, dne

Župan Občine Mirna
Dušan Skerbiš

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

- I. UVODNE DOLOČBE: (1.- 3. člen)
- II. TEKSTUALNI DEL OPPN (4. - 46. člen)
- III. GRAFIČNI DEL OPPN (47. člen)
- IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE (48. – 51. člen)

Pripravil:
Mag. Štefan Velečič
Višji svetovalec I