



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: 350-001/2019-32

Datum: 03.10.2022

Zadeva: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

Naslov gradiva: **Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) »Stanovanjska soseska Zapuže – EUP MIR-151 in MIR-149» - 2. obravnava**

Gradivo pripravil: mag. Štefan Velečič

Pristojno delovno telo: Odbor za okolje in prostor

Predlagatelj: Dušan Skerbiš, župan

Poročevalec: - Predstavnik podjetja (pripravljalca OPPN) PROPLAN, Ivanka Kraljič s.p.,
Ivanka KRALJIC, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.

- 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 »Stanovanjska soseska Zapuže, EUP MIR-151 in MIR-149« v drugi obravnavi v predloženem besedilu.

Priloge:

- Obrazložitev odloka
- Predlog Odloka
- Grafične priloge

Občina Mirna
Dušan Skerbiš, župan



NASLOV

Naslov odloka se glasi: **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska soseska Zapuže, EUP MIR-151 in MIR-149«**

UVOD

Razlogi za sprejetje odloka

Interes lastnikov 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: upošteva se obstoječe stanje v naravi in program investitorja – gradnja stanovanjskih hiš ter izsledki hidrološke študije.

Območje OPPN se nanaša na parc. št.: 2296/26, 2296/18, 2296/17, 2296/16, 2296/10-del, 2356/ 1-del (javna pot), 2356/2-del (javna pot), 2286/1, 2285/4-del, vse k.o. Mirna. Skupna površina območja je cca 3,0 ha. Območje je nepozidano, obraščeno s travniki in njivami. Območje OPPN na severu meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo, na zahodu na gospodarsko cono, vzhodu na travnike in lokalno cesto LC 425241 Mirna - Debenec - Trebelno, na jugu na potok in travniške površine ob njem.

Dejavnosti: Območje OPPN je predvsem namenjeno za stanovanjske namene. Poleg stanovanj (vsaj polovica uporabne površine stavbe se uporablja za stanovanjske namene) so dovoljene tudi poslovne dejavnosti, kot spremljajoče dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil (npr. frizerstvo, kozmetične in pedikerske dejavnosti, čevljarstvo, popravila hišnih aparatov, odvetništvo, projektantske in druge tehnične storitve, računalništvo, elektrotehnika, dekoraterstvo, fotografska dejavnost, oglaševanje, zavarovalništvo, vse pisarniške dejavnosti, kemične čistilnice), nastanitve za potrebe turizma ter druge dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina za vzdrževanje objekta ter z zadostnimi parkirnimi površinami. Dovoljena je tudi proizvodnja električne energije preko sončnih celic na strehi objekta. Na zahodni meji območja OPPN, proti gospodarski coni, je bil pogoj Ministrstva za zdravje da se, kot »protihrupni tampon« med gospodarsko cono in stanovanjskim območjem predvidijo poslovni objekti. Dejavnosti v teh objektih so enake tistim, ki so kot spremljajoče, predvidene v stanovanjskih objektih.

Prostorske rešitve: interna, zbirna stanovanjska cesta, ki poteka v osrednjem delu OPPN v smeri vzhod - zahod deli območje OPPN na severni in južni del. Ob cesti je določena gradbena linija za stavbe, ki je na severni strani ceste oddaljena cca 17 m, na južni pa cca 6 m. Med severnim nizom stavb in cesto je zeleni pas, namenjen le parkovnim in parternim ureditvam (bazen, dostopi...) ter postavitvi pergole in nadstrešnice, ki so v neposredni funkcionalni povezavi s stavbo. Med južnim nizom stavb in cesto je prostor namenjen za parkiranje in obračanje vozil, zelenimi površinami ter nadstrešnico in pergole, ki je funkcionalno povezana s stavbo. Garaže so lahko v stavbi (tudi v kleti), ob gradbeni liniji v nadaljevanju stavbe, ali za stavbo, tako kot ostali pomožni objekti.

Zaradi poplavnosti južnega in zahodnega dela območja OPPN se zahodni del ceste in nekatere parcele ob njej morajo nasuti na koto najmanj 248.40 m.n.n.v.. Ob potoku se ohranjajo nepozidane retenzijske površine, za namen razlivanja in zadrževanja visokih voda, na katerih je prepovedana gradnja stavb. Upoštevajoč 4 m odmik od meje gradbene parcele in upoštevajoč zgornji rob nasipa ter mejo retenzijskih površin so določene gradbene meje. Znotraj gradbenih linij (črta, na katero morajo biti s fasado postavljene stavbe) in gradbenih meja (črta, ki jo nove stavbe s svojo fasado ne smejo presegati, lahko so od nje odmaknjeni v notranjost parcele) je možna gradnja novih stavb. Poleg tega se mora upoštevati faktor zazidanosti (razmerje med zazidano površino (navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe po SIST) in celotno površino zemljišča (gradbene parcele), v izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe), ki je 0,35 (35% gradbene parcele se lahko pozida s stavbami).

Stanovanjske in poslovne stavbe: so pritlične stavbe z možnostjo izvedbe kleti in izkoriščenega podstrešja za primer večkapnih (tudi dvokapnih) streh, za primer ravne strehe je dovoljeno poleg kleti in pritličja tudi eno nadstropje, s čem je nova pozidava višinski usklajena z obstoječo. Višinski nove stavbe ne smejo presegati 11,5 m nad koto urejenega terena na najnižji koti ob stavbi. Pri nizu stavb severno od ceste je lahko vidno največ 80 cm kleti od obstoječega terena (najnižja kota ob stavbi) in le delno ena fasada v celotni višini, v širini vhoda v klet (za primer garaže), zaradi ohranjanja zelenega obcestnega pasu na najbolj kvalitetni strani neba. Pri stavbah, južno od ceste, zaradi konfiguracije terena, ni omejitev glede vidnih fasad kleti. Večkapne strehe so naklona od 35° do 40°, s čem so usklajene z obstoječo pozidavo. Poleg večkapnih, dovoljene so tudi ravne strehe in kombinacija obeh. Kritina na strehah je temno rjave ali temno sive barve, s čem je nova pozidava nevpadljiva v prostoru. Na streho je dovoljeno postavljati različne oblike frčad, strešna okna, sončne zbiralnike, sončne celice ipd.. Kolenčni zid je največ 1,5 m skupaj s kapno lego. Fasade so iz naravnega materiala, kot je omet, les, steklo, kamen, oziroma njihova kombinacija, s čem se prilagajajo obstoječi pozidavi, nesprejemljiva je uporaba agresivnih, živih in reflektirajočih barv, kakor tudi glaziranih in reflektirajočih kritin na strehi objekta.

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo/gradijo znotraj gradbene meje, prav tako jih je možno ob soglasju soseda zgraditi zunaj gradbene meje, višinsko so objekti le pritlični. Oblika in naklon strehe sta enaka, kot pri ne/stanovanjskem objektu, možna je uporaba tudi ravne in zelene strehe. Fasade se poenotijo z glavnim objektom na parceli lahko so tudi lesene. Pri objektih zimskega vrta, senčnice, rastlinjaka ipd. se lahko uporabi steklo za streho in fasado.

Zunanje ureditve se izvedejo na čim bolj naraven način. Razlike v višini terena se urejajo z brežinami in podpornimi zidovi, ki so kamniti ali betonski obloženi s kamnom ali prekriti s trajno zelenimi plezalkami. Parkirišča, dostopna pot in peš površine so lahko tlakovani z drobnimi tlakovci ali urejeni s travnatimi ploščami. Na vsaki parceli se ob cesti zasadi najmanj 2 visoka drevesa, zaradi oblikovanja drevoreda. Medsoseske ograje so v obliki žive meje ali žičnate transparentne, višine 1,2 m, ob cesti so le žive meje. višine 1,2 m, ki so od hodnika za pešce, oziroma vozišča oddaljene 1,0 m.

Infrastruktura:

PROMETNO OMREŽJE: zgradi se nova interna zbirna, stanovanjska cesta, ki je širine najmanj 3,5 m z enostranskim hodnikom za pešce, širine 1,7 m in bankinama (0,5 m + 0,75 m). Rekonstruira se dostopna cesta do kmetiji na jugozahodu, ki se priključi na novo, interno, zbirno, stanovanjsko cesto. Na vsaki parceli se uredi parkirišče in obračališče za osebno vozilo. Peš promet se odvija po hodniku za pešce, kolesarski pa po vozišču ceste.

VODOVODNO OMREŽJE: zgradi se novo vodovodno omrežje. Nov vodovod se priključi na obstoječ, ki poteka čez gospodarsko cono na zahodni strani območja urejanja, po javni poti JP 926408 (Pod Radovnico). Nova trasa vodovoda, čez območje OPPN, poteka po novi interni zbirni stanovanjski cesti. Od nove trase se za vsako posamezno parcelo odcepi interni vodovodni priključek. Na vsaki posamezni gradbeni parceli se na vedno dostopnem mestu in zunaj prometnih površin postavi vodomerni jašek.

HIDRANTNO OMREŽJE: izvede se novo hidrantno omrežje, ob cesti se postavijo nadzemni hidranti.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE: izvede se ločen sistem kanalizacije. Nov kanal komunalne kanalizacije poteka južno od južnih stavb in se na njega s sekundarnimi vodi priključujejo stavbe severno od ceste. Priključuje se preko prečrpališča na obstoječo kanalizacijo, ki potekla po cesti Pod Radovnico (gospodarska cona) in naprej v čistilno napravo Mirna. Odpadne padavinske vode s streh stavb se vodijo v 20 m³ zadrževalnike, ki so vsaki parceli in preko njih v javno kanalizacijo padavinske vode, ki poteka po cesti in ki pobira padavinsko vodo s ceste ter se preko cevnega zadrževalnika izteka v potok. Padavinske vode z utrjenih površin na parcelah se za severni niz stavb vodijo v zadrževalnik, ki se za te primere posebej dimenzionira, in potem v javno kanalizacijo, za južni niz stavb se razlivajo po terenu.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE: območje OPPN se opremi z novim NN razvodom električne energije, ki se priključi na obstoječo TP, ki je severozahodno od območja OPPN. Električni vod poteka v območju ceste in se za vsako posamezno parcelo izvedejo interni priključki za dve parceli. Električne omarice se postavijo na gradbeni parceli, lahko za največ 4 parcele skupaj. Po predhodni preveritvi se lahko za napajanje določenega števila parcel

uporabi že obstoječa razdelilna omarica, ki je na jugozahodnem delu OPPN. Za javno razsvetljavo ceste in otroškega igrišča se iz obstoječe TP vodi nov električni NN vod.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE: zgradi se novo TK omrežje, ki se na zahodni strani priključi na obstoječi vod. Novi TK vod poteka v območju ceste in se za vsako parcelo odcepi interni priključek preko nove TK omarice, ki se postavi na gradbeni parceli.

OGREVANJE: koristijo se energent, ki so dovoljeni z zakonodajo in obnovljivi viri energije. Dovoljena je gradnja tudi novega plinovodnega omrežja, v kolikor bodo za to obstajale potrebe. V primeru postavitve cistern za plin ali olje, te morajo biti vkopane v teren, ali postavljene na lokacijo, ki ni izpostavljena pogledom s ceste.

ODPADKI: uredi se individualen odvoz z odjemnih mest posameznih parcel, ki so opremljeni s posodami po navodilu upravljavca. Na območju OPPN se postavi vsaj ena zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok).

Varstvo pred visokimi vodami:

Na zahodnem in južnem delu območja OPPN je nevarnost desetletnih, stoletnih in petstoletnih visokih voda. Pred gradnjo ceste in objektov je potrebno upoštevati naslednje omilitvene ukrepe:

- zahodni del območja OPPN se nasuje na koto najmanj 248.40 m.n.nv.,
- ob potoku se ohranjajo retenzijske površine za razlivanje in zadrževanje visokih voda,
- odpadne padavinske vode s streh in utrjenih površin na parcelah se zadržujejo v zadrževalnikih kapacitet najmanj 20 m³, pri južnem nizu stavb se padavinske vode z utrjenih površin lahko razlivajo po terenu,
- odpadne padavinske vode s ceste se zadržujejo v cevnem zadrževalniku, preden se izpustijo v potok.

Opis postopka priprave prostorskega akta

- Pobuda za pripravo OPPN, avgust 2019
- Sprejem sklepa o začetku postopka, pridobivanje konkretnih smernic za načrtovanje (februar, 2020)
- Izdaja odločbe MOP o neobveznosti izvedbe CPVO (april, 2021)
- Izdelava osnutka OPPN za pridobitev 1. mnenja (oktober, 2021)
- Pridobitev 1. mnenja nosilcev urejanja prostora (november, 2021)
- Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN in javna obravnava (april, 2022)
- V nadaljevanju so sledile naslednje aktivnosti: priprava stališč do pripomb iz javne razgrnitve in sprejem stališč do pripomb; izdelava predloga OPPN; pridobitev 2. mnenj nosilcev urejanja prostora; izdelava usklajenega predloga OPPN; sprejem OPPN

Sedemnajstim 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 2. mnenja ni prejetega od podjetja GOP, d.o.o.).

Pravna podlaga za sprejem odloka

Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 175/2020-ZIUOPDVE) ter 17. člena Statuta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/22, Uradno glasilo e-občina št. 28/2022 - popravek).

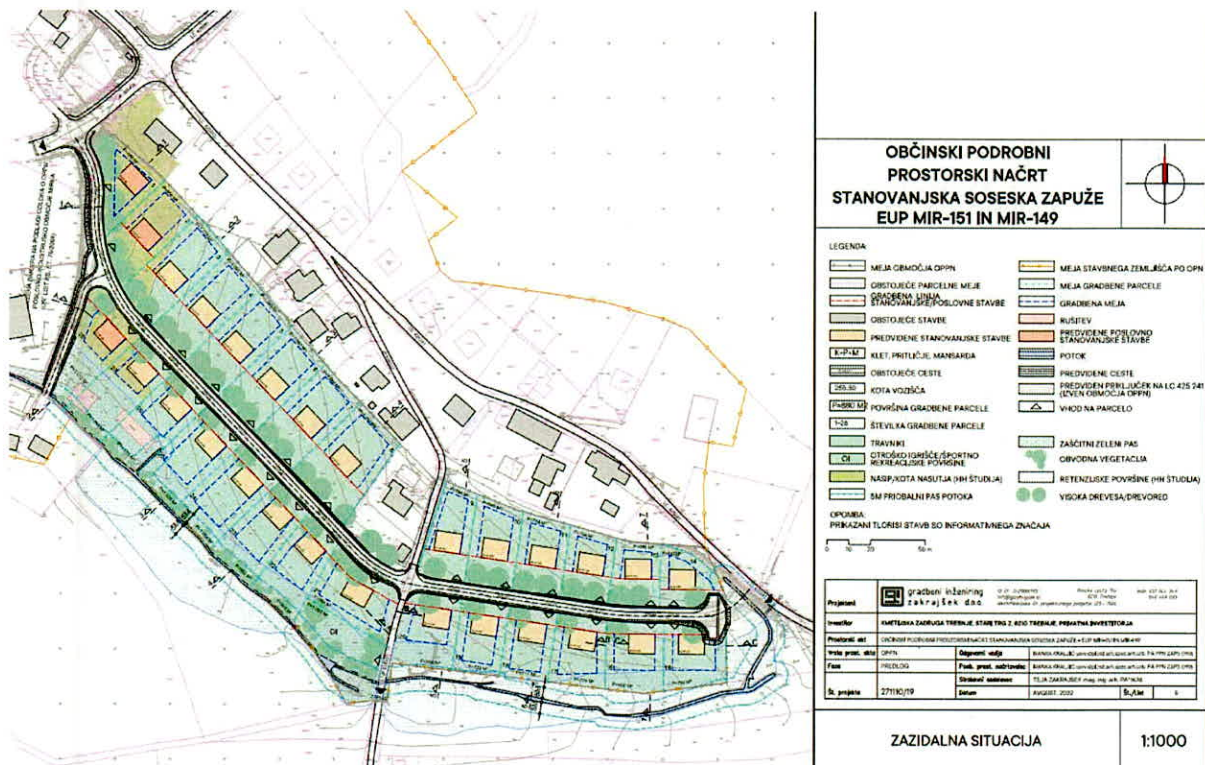
Cilji in načela

Z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska soseska Zapuže, EUP MIR-151 in MIR-149« se zagotavljajo nove stanovanjske površine v območju Zapuž v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo.

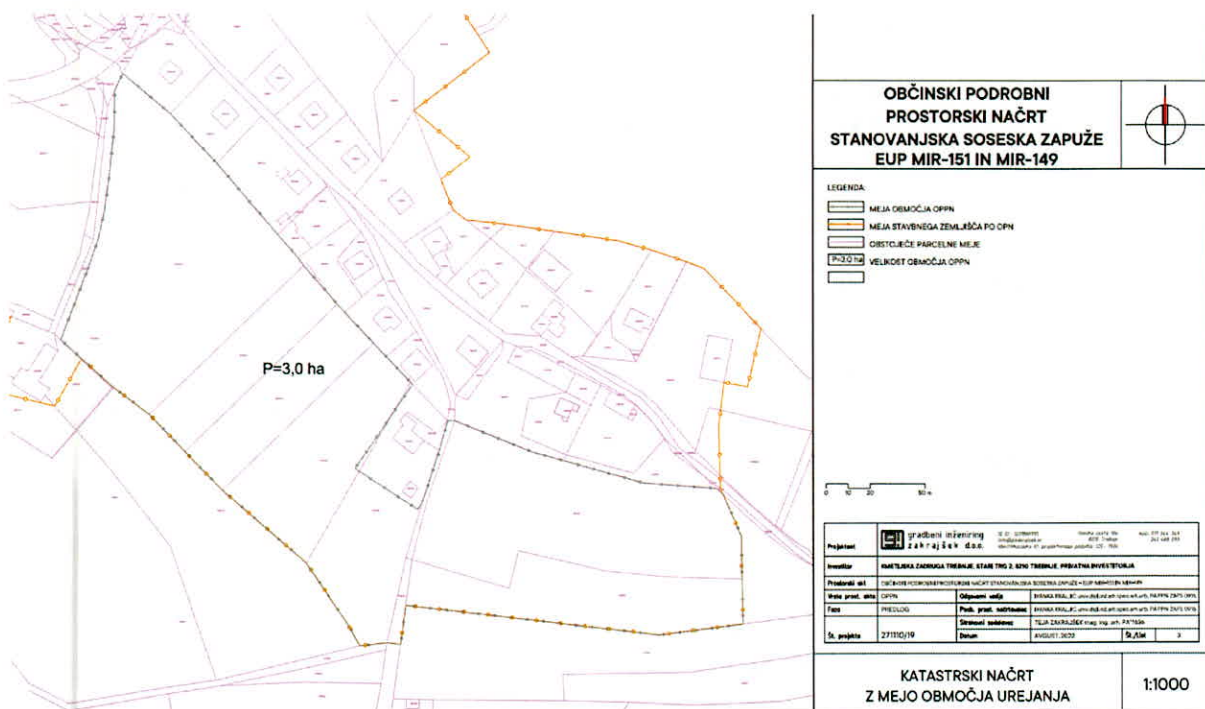
Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejetje Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Stanovanjska soseska Zapuže, EUP MIR-151 in MIR-149« ne povzroča finančnih posledic za Občino Mirna, ker ga financirajo pobudniki sprejetja.

Pripravil:
mag. Štefan Velečič



Prikaz območja pozidave



Območje urejanja 3,0 ha

Na podlagi 119. člena in druge alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 175/2020-ZIUOPDVE), v povezavi s 3. odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/2021) ter 17. člena Statuta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/22, Uradno glasilo e-občina št. 28/2022-popravek) je Občinski svet Občine Mirna na seji dne sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
»Stanovanjska soseska Zapuže, EUP MIR-151 in MIR-149«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošne določbe)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Stanovanjska soseska Zapuže, EUP MIR-151 in MIR-149« v Mirni (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal GI gradbeni inženiring Zakrajšek, d.o.o., Trebnje, pod številko 271110/19.

(2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 1534.

2. člen
(vsebina OPPN)

OPPN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge z naslednjo vsebino:

- (A) Izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca
- (B) Odlok o OPPN
- (C) Kartografski del
 - Izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Mirna 1:5000
 - Geodetski načrt s certifikatom 1:1000
 - Geodetski načrt z mejo območja urejanja 1:1000
 - Katastrski načrt z mejo območja urejanja 1:1000
 - Situacija obstoječega stanja 1:1000
 - Zazidalna situacija 1:1000
 - Prerez 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 7-7 1:1000
 - Prerez A-A, B-B, CC 1:1000
 - Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo 1:1000
 - Načrt parcel z zakoličbo 1:1000
 - Zbirna situacija infrastrukture 1:1000
 - Prikaz visokih voda- obstoječe stanje 1:1000
 - prikaz visokih voda - novo stanje 1:1000
 - Prikazi vplivov na sosednja območja 1:1000
 - Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami 1:1000
- (D) Priloge
 - Prikaz stanja prostora
 - Sklep o začetku postopka priprave OPPN
 - Odločba MOP glede potrebe po izvedbi postopka CPVO
 - Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
 - Povzetek za javnost - zloženka
 - Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 - Strokovne podlage
 - Izhodišča nosilcev urejanja prostora
 - Konkretne smernice za načrtovanje nosilcev urejanja prostora
 - 1. mnenja nosilcev urejanja prostora
 - Stališča do pripomb iz javne razgrnitve

- 2. mnenja nosilcev urejanja prostora

II. UREDITVENO OBMOČJE

3. člen (ureditveno območje)

- (1) Območje OPPN obsega parc. št. 2296/26, 2296/18, 2296/17, 2296/16, 2296/10-del, 2356/1-del (javna pot), 2356/2-del (javna pot), 2286/1, 2285/4-del, vse k.o. Mirna.
- (2) Skupna površina območja OPPN je 3,0 ha.
- (3) Območje OPPN na severu meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo, na zahodu na gospodarsko cono, vzhodu na travnike in lokalno cesto LC 425241 Mirna - Debenec - Trebelno, na jugu na vodotok in travniške površine ob njem.

4. člen (skupno vplivno območje)

- (1) Skupno vplivno območje obsega parc. št. 2296/26, 2296/18, 2296/17, 2296/16, 2296/10-del, 2356/1-del, 2356/2-del, 2286/1, 2285/4-del, 2296/8-del, 2296/24-del, 2296/27-del, 2298/22-del, 2298/32-del, 2298/33-del, 2298/19-del, 2298/43-del, 2298/44-del, 2298/50-del, 2298/71-del, 2298/72-del, 2298/73-del, 2298/74-del, 2298/56-del, 2278/27-del, vse k.o. Mirna.
- (2) Zaradi izgradnje infrastrukture vplivno območje obsega naslednje parcele št.
 - fekalna kanalizacija: 2298/50-del, 2298/71-del, 2298/74-del, 2298/56-del in 2298/27-del, vse k.o. Mirna,
 - meteorna kanalizacija: 2298/27-del, 2285/4-del, 2296/27-del, vse k.o. Mirna,
 - vodovod: 2298/50-del, 2298/71-del, 2298/74-del in 2298/27-del, vse k.o. Mirna,
 - elektrika: 2298/22-del, 2298/32-del, 2298/33-del, 2298/19-del, 2298/43-del, 2298/50-del in 2298/73-del, vse k.o. Mirna,
 - telekomunikacije: 2298/72-del, 2298/73-del in 2298/27-del, vse k.o. Mirna,
 - ekološki otok: 2296/27-del, k.o. Mirna,
 - zaščita od visokih voda: 2296/8-del, 2296/24-del, 2296/27-del, 2298/44-del, 2298/72-del, 2298/73-del, vse k.o. Mirna.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (pomen izrazov)

- (1) **Faktor zazidanosti** gradbene parcele (FZ) je razmerje med zazidano površino (po SIST - tlorisna projekcija zunanjih dimenzij največjih etaž stavbe nad terenom, brez balkonov, napuščev, nadstreškov nad vhodi, ipd.) in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZ se upoštevajo tudi nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe.
- (2) **Gradbena linija** je črta, na katero morajo biti s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
- (3) **Gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti s svojo fasado ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- (4) **Gradbena parcela stavbe** je zemljišče, ki je namenjeno redni rabi te stavbe.
- (5) **Kolenčni zid** je višina zunanjega/obodnega zidu v podstrešju, merjeno od nosilne konstrukcije (npr. AB plošča) do strešne konstrukcije (npr. lega) stavbe.
- (6) **Obstoječi teren** je naravni (raščen) teren brez nasutja ali odkopavanja.
- (7) **Površina za razvoj objekta(ov)** predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami ali gradbenimi mejami in gradbeno linijo (za stanovanjske stavbe ter za enostavne in nezahtevne objekte), na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitve vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objekta(ov).
- (8) **Zelena streha** je večslojna streha, ki se zaključuje z vegetacijsko plastjo.
- (9) **Atrijska stavba** je stavba v obliki črke »L«, »U« ipd. z notranjim dvoriščem.

(10) **Vila** je razkošna enostanovanjska stavba z nizkim faktorjem izrabe stavbnega zemljišča ($FI < 0,3$).

(11) **Pomožni objekt** je manj zahtevni objekt, ki dopolnjuje funkcijo stanovanjskega ali poslovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми.

(12) **Območje zaščite razlivnih površin poplavnih voda (retencijska površina)** je območje namenjeno izravnavi negativnega vpliva načrtovanih posegov v prostor na obstoječe poplavno in z njo povezano erozijsko ogroženost.

6. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN je dovoljena:

- gradnja novega objekta (tudi prizidava (dozidava in nadzidava) in legalizacija),
- rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist.

7. člen (vrste objektov)

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

- **111 - Enostanovanjske stavbe** - samostojne stavbe, vile, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene,
- **1121 - Dvostanovanjske stavbe** - samostojne stavbe, vile, kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene,
- **12 - Nestanovanjske stavbe** – kjer se vsaj polovica uporabne površine uporablja za poslovne namene, gradijo se le ob meji z obrtno cono, in sicer dovoljene so:
 - 12111 – Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12120 – Gostinske stavbe – gostilne restavracije in točilnice,
 - 12202 - Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12301 - Trgovske stavbe – samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajne galerije,
 - 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti – razen avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali,
 - 12420 - Garažne stavbe – garaže, pokrita parkirišča, kolesarnice,
 - 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo – stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
 - 12640 - Stavbe za zdravstveno oskrbo – ambulante,
 - 12650 - Stavbe za šport – centri za fitnes, jogo in aerobiko,
 - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje – pomožne stavbe (npr. drvarnica, uta, lopa, letna kuhinja...)
- **21120 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste** - ceste in ulice, drevoredi v varovalnem pasu cest, peš poti in cone za pešce, kolesarske steze, pristopi do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih ipd.
- **222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja** in sicer 2221 lokalni plinovodi, 22221 lokalni vodovodi za pitno vodo, 22223 vodnjaki, 2223 cevovodi za odpadno vodo, 2224 lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja, razen baznih postaj in telekomunikacijskih stolpov,
- **24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas**, in sicer otroška igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine,
- **24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, in sicer ograje, podporni zid.**

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

(3) Na območju OPPN je glede na veljavne predpise dovoljena postavitve **nezahtevnih in enostavnih objektov** kot so:

- 11100 - enostanovanjske stavbe površine do 25 m²,
- 12120 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev površine do 25 m²,
- 12203 - druge poslovne stavbe površine do 25 m²,
- 12301 - trgovske stavbe površine do 25 m²,
- 12420 - garažne stavbe površine do 50 m²,
- 12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe do 25 m²,
- 12630 – stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo površine do 25 m²,
- 12640 – stavbe za zdravstveno oskrbo površine do 25 m²,
- 12650 - stavbe za šport površine do 25 m²,
- 12713 – stavbe za skladiščenje pridelka površine do 25 m²,
- 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe površine do 25 m²,
- 12740 – druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, in sicer nadstrešnice, zimski vrtovi, senčnice, lope, letna kuhinja ipd. površine do 50 m²,
- 21121 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste in sicer prometne površine zunaj vozišča in obračališča površine do 200 m², prometna signalizacija in prometna oprema višine do 10 m, pešpoti in kolesarske poti,
- 21122 – samostojna parkirišča površine do 500 m²,
- 22221 - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo, in sicer cevovodi za pitno vodo in hidrantno omrežje, premera do 80 mm,
- 22223 - vodni stolpi in vodnjaki, in sicer arteški in drugi vodnjaki globine do 30 m,
- 22231 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) – premer do 200 mm,
- 22232 – čistilne naprave zmogljivosti do 50 PE,
- 22241 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi – kabelski vodi do 1 kV, prostozračno omrežje napetosti do 1 kV in podzemni vodi napetosti od 1 kV do 35 kV,
- 22242 - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- 24122 - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, in sicer: otroška in druga javna igrišča površine do 1000 m² in bazen za kopanje prostornine do 100 m³,
- 24205 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, in sicer ograje višine 1,2 m in oporni zidovi višinske razlike med spodnjim in zgornjim zemljiščem do 1,5 m,
- 3111 - trajno reliefno oblikovanje terena in sicer: 31110 nasipi, 31120 izkopi in odkopi, 31130 utrjene površine do 500 m² in 31140 utrjene brežine,
- 3211 - gradbeni posegi za opremo odprtih površin in sicer: 32110 ekološki otoki, 32120 urbana oprema, 32130 - objekti za oglaševanje in informacijski panoji s površino do 5 m², in 32140 spominska obeležja površine do 25 m².

(4) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe, se lahko postavljajo le ob obstoju stanovanjske ali/in poslovne stavbe.

8. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje OPPN je namenjeno za stanovanjske površine/bivanje. Poleg stanovanj so dovoljene tudi druge spremljajoče poslovne dejavnosti, in sicer:

- 35.119 - Druga proizvodnja električne energije,
- 47 - Trgovina na drobno, razen motornih vozil - dovoljeno je vse razen 47.3 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z motornimi gorivi, 47.8 Trgovina na drobno na stojnicah na tržnicah,
- 49.42 - Selitvena dejavnost,
- 52. - Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti – dovoljeno je 52.10 Skladiščenje blaga brez negativnih vplivov na okolje in 53.20 Druga poštna in kurirska dejavnost,
- 55 - Gostinske nastanitvene dejavnosti - dovoljeno je 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom, 55.209 Druge nastanitve za krajši čas, 56.104 Začasni gostinski obrati, 56.2 Priložnostna priprava in dostava jedi ter druga oskrba z jedmi,
- 58.2 - Izdajanje programja,
- 59.2 - Snemanje in izdajanje zvočnih zapisov in muzikalij,
- 60 - Radijska in televizijska dejavnost,
- 61 - Telekomunikacijske dejavnosti,

- 62 - Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- 63 - Druge informacijske dejavnosti,
- 65 - Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- 68 - Poslovanje z nepremičninami,
- 69 - Pravne in računovodske storitve,
- 70 - Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje,
- 71 - Arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje,
- 73 - Oglaševanje in raziskovanje trga,
- 74 - Druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- 77.2 - Dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup,
- 78 - Varovanje in poizvedovalne dejavnosti,
- 81 - Dejavnost oskrbe stavb in okolice,
- 82 - Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
- 85.59 - Drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- 86.23 - Zobozdravstvena dejavnosti,
- 86.9 - Druge dejavnosti za zdravje,
- 87.9 - Drugo socialno varstvo z nastanitvijo,
- 88 - Socialno varstvo brez nastanitve,
- 93.130 – Obratovanje fitnes objektov,
- 93.299 - Drugje nerazvrščene dejavnosti za prosti čas,
- 95 - Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- 96 - Druge storitvene dejavnosti.

(2) Dovoljene so dejavnost glede na dovoljene vrste nezahtevnih in enostavnih objektov iz 3.odstavka 7. člena.

(3) Dovoljene so dejavnosti, ki ne generirajo tovornega prometa in je na gradbeni parceli zagotovljena površina za vzdrževanje objekta ter z zadostnimi parkirnimi površinami.

9. člen

(stanovanjske in nestanovanjske/poslovne stavbe)

Za vse stanovanjske in nestanovanjske (poslovne) stavbe veljajo pogoji:

(1) Tipologija zazidave: stanovanjske stavbe so lahko samostojne stavbe, vile in atrijske stavbe. Nestanovanjske (poslovne) stavbe so le samostojne in atrijske stavbe.

(2) Velikost in zmogljivost objekta:

Horizontalni gabariti: dovoljene so različne oblike tlorisa, informativno so prikazani v grafični prilogi št. 6 *Zazidalna situacija*.

- **Vertikalni gabariti:** etažnost objekta je največ K+P+M ali K+P+1 (v primeru ravne strehe), oziroma ne sme presegati višino 11,50 m merjeno od najnižje kote urejenega terena, neposredno ob objektu. Klet je delno ali v celoti vkopana v teren. Kleti v stavbah, ki so severno od interne, zbirne, stanovanjske ceste so vkopane, lahko je vidno do 80 cm kleti nad koto obstoječega terena, ki je na nižji koti ob stavbi in del ene fasade kleti, v primeru dostopa v klet s ceste (npr. garaža v kleti). Kleti, ki so v območju stoletnih voda (kota gladine 248.40 m.n.v.) se izvedejo v vodotesni izvedbi.

(3) Oblikovanje zunanje podobe objekta:

Kota pritličja/kleti: prilagaja se koti vozišča interne zbirne stanovanjske ceste.

Kolenčni zid: skupaj z višino kapne lege do vključno 1,50 m.

- **Streha:** ravna, večkapna (tudi dvokapna), možna je medsebojna kombinacija; naklon večkapne strehe je od 35° do 40°; na večkapni strehi je dovoljena izvedba različnih oblik frčad in strešnih oken, čopi niso dovoljeni, na strehi je dovoljena namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic.
- **Smer slemena:** glavno sleme je vzporedno z interno, zbirno, stanovanjsko cesto;
- **Kritina:** temno rjave ali temno sive barve, različnih materialov z drobno strukturo v vzorcu strešnikov, prepovedana je uporaba svetlih in odbojnih materialov kritine (npr. glazirana kritina), dovoljena je delno (manj kot polovica površine strehe) tudi transparentna kritina.
- **Fasada:** iz naravnih materialov, dopustna je kombinacija več medsebojno usklajenih materialov. Uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, živo

vijoličasta, živo zelena, živo modra, turkizno modra in podobno, je prepovedana.

(4) Lega objekta: na površini za razvoj objekta(ov), ki je razvidna na grafičnih prikazih (6 *Zazidalna situacija*), ob upoštevanju gradbene linije in gradbene meje.

(5) Ureditev okolice stavbe:

- peš površine so tlakovane z drobnimi tlakovci ali travnate,
- dostopna pot in parkirišče na gradbeni parceli sta asfaltirani, tlakovani z drobnimi tlakovci ali izvedeni s travnatimi ploščami,
- medsosedska ograja je v obliki žive meje iz avtohtonih grmovnic ali kovinska (tudi kovano železna) transparentna, višina ograje od urejenega terena je 1,20 m;
- ograja med gradbeno parcelo in interno zbirno stanovanjsko cesto je živa meja, visoka 1,2 m, zasajena iz avtohtonih grmovnic enake vrste, ki jih določi občinski urbanist ali občinska služba za urejanje prostora, živa meja je od roba pločnika oziroma vozišča ceste oddaljena 1,0 m,
- med cesto in gradbeno linijo (stavbo) se uredi zelena, parkovno urejena površina, na kateri je dovoljena le parterna ureditev (bazen, tlakovane peš površine, dostopi do kleti/pritličja stavb ipd. in postavitve pergol oziroma nadstrešnic iz 10. člena),
- ostale zunanje površine okoli objekta se zatravijo, zasadijo z avtohtonimi visokimi drevesi in nizkimi grmovnicami, uredijo se cvetlični in/ali zelenjavni vrtovi;
- brežine se zatravijo in/ali zasadijo z nizkimi grmovnicami;
- podporni zidovi so kamniti ali betonski, obloženi s kamnom, ali betonski prekriti s trajno zelenimi plezalkami;
- ob interni zbirni stanovanjski cesti se na vsaki gradbeni parceli zasadita najmanj dva visoka drevesa listavcev iste vrste, ki jih določi občinski urbanist ali pristojna občinska služba za urejanje prostora, zaradi oblikovanja obcestnega drevoreda;

(6) Faktor zazidanosti gradbene parcele: do vključno 0,35.

10. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so po definiciji stavbe (npr. lopa, garaža, senčnica) se postavljajo na površini za razvoj objekta(ov).

- Odstopanje glede gradbene meje je dovoljeno v primeru gradnje dveh nezahtevnih objektov za dve parceli skupaj, ki se stikata z eno fasado, ali v primeru soglasja sosedu.

- Gradbena linija ima vlogo gradbene meje, načrtovani objekti je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, ne glede na določila 29. člena tega odloka.

- Zunaj gradbene linije se lahko postavljajo le pergole in nadstrešnice, ki se direktno navezujejo na stanovanjsko ali poslovno stavbo in so izključno namenjene za vhode v stavbe ali/in za bivanje na odprtem prostoru. Odstopanje je možno, do največ 4,0 m od gradbene linije v dolžini največ 1/3 dolžine fasade stavbe.

- Objekti so lahko različne konstrukcije, enoetažni in visoki do največ 6,0 m.

- Naklon strehe in kritina sta enaka naklonu strehe in kritini glavnega objekta na isti parceli, dovoljena je tudi ravna ali zelena streha.

- Ostali oblikovni elementi se uskladijo z elementi glavne stavbe, dovoljene so tudi lesene fasade.

- Dopustno je odstopanje pri kritini zimskega vrta, ki je lahko transparentna.

- Dovoljena je gradnja dveh objektov za dve parceli skupaj, ki se stikata z eno fasado, v tem primeru konstrukcija in oblikovni elementi obojega objekta morajo biti medsebojno poenoteni.

(2) Zbiralnice ločenih frakcij (ekološki otok) se postavi na betonsko podlago, ogradi se z ograjo, višine do 2,50 m, ki se lahko zakrije z visokim in nizkim grmičevjem. Dovoljeno je nadkritje tudi z ravno in s transparentno streho. Vse zbiralnice se na območju OPPN enotno oblikujejo.

(3) Škarpe ali podporni zidovi so iz kamna, ali betonski, obloženi s kamnom, prioriteto v kombinaciji s brežinami, v kolikor to dopušča prostor. Podporni zidovi, ki so višine več kot 1,5 m, se prekrijejo s trajno zelenimi plezalkami.

(4) Nezahtevni in enostavni objekti, ki niso po definiciji stavbe (npr. podporni zid, ograja, komunalni priključki, parkirišče, dostop do kleti, bazen..) se gradijo na celotni gradbeni parceli, od meje sosedu so oddaljeni najmanj 0,3 m, dovoljeno je tudi manj ob soglasju sosedu.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

11. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji

- Na vseh gradbenih parcelah se zagotovi obračanje vozil na parceli, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto.
- Infrastrukturni vodi v cestnem telesu se napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov.
- Cestna oprema se locira v zelenici, izven hodnika za pešce.
- Dovozi na parcele se asfaltirajo ali tlakujejo v širini najmanj 3,5 m, s poglobljenimi robniki in/ali uvoznimi radiji.

(2) Motorni promet

- interna zbirna stanovanjska cesta je dvosmerna, najmanjšega prečnega profila: vozišče 2x1,75 m, hodnik za pešce 1,7 m, bankina ob hodniku za pešce 1x0,50 m in bankina brez hodnika za pešce 1x0,75 m,
- hodnik za pešce je lahko v nivoju vozišča ceste,
- v območju OPPN je dovoljena rekonstrukcija javne poti JP 926337 – Zapuže 22,
- uredi se nov priključek dovoza na parcelo kmetije, ki je na parc. št. 2299/3, k.o. Mirna.

(3) Mirujoči promet - parkirišča z obračališčem se zagotovi na lastni parceli.

(4) Kolesarski promet - odvija se po vozišču cest.

(5) Peš promet - odvija se po hodnikih za pešce.

12. člen

(splošni pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje)

- (1) Na mestih poteka infrastrukturnih vodov (vodovoda, elektrike, telefona ipd.) pod povoznimi površinami se vode položi v zaščitno cev, ki sega najmanj 1,5 m čez obe strani roba vozišča.
- (2) Dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji.
- (3) Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega organa oziroma službe.
- (4) Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,50 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,00 m.
- (5) Potrebno je upoštevati predpisane odmike med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture.
- (6) Pred pričetkom gradbenih del za priključitev novega javnega komunalnega omrežja na obstoječe mora izvajalec del pri upravljavcu komunalnih vodov naročiti trasiranje obstoječih vodov.

13. člen

(vodovodno in hidrantno omrežje)

- (1) Zgradi se novo vodovodno omrežje in se priključi na obstoječe, ki je na javni poti JP 926408, zahodno od območja OPPN.
- (2) Novi cevovodi v največji možni meri potekajo po javnih površinah.
- (3) Vodomeri jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu in ne na parkirnih prostorih ali prometnih površinah.
- (4) Na območju OPPN se postavijo nadzemni hidranti za potrebe zagotavljanja požarne vode.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Izvede se ločen sistem kanalizacije.
- (2) Novo kanalizacijsko omrežje se priključi na obstoječe, zunaj območja OPPN.
- (3) Novi objekti se priključijo na čistilno napravo Mirna – CČN Mirna.
- (4) Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja je priključitev objektov nanj obvezna.
- (5) PADAVINSKE ODPADNE VODE:
 - s cestnih površin se preko javne kanalizacije odpadnih padavinskih voda in cevnega zadrževalnika odpadnih padavinskih voda, ki je iz cevi BC Ø 80 cm, vodijo v vodotok,
 - iztočni objekt padavinske odpadne vode v vodotok ne sme segati v pretočni profil vodotoka, oblikovan mora biti v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. Na območju iztoka se zavaruje s kamnito zložbo debeline 30 – 50 cm v dolžni 1,5 m gorvodno in dolvodno od iztoka,
 - s streh objektov se na vsaki posamezni parceli zbirajo v zadrževalniku odpadnih padavinskih voda, ki je kapacitete najmanj 20 m³ (podatek iz hidrološke študije), potem se spuščajo v javno meteorno kanalizacijo ter naprej v vodotok,
 - z utrjenih površin ter parkirišč na parcelah, ki so južno od interne zbirne stanovanjske ceste, se razlivajo po terenu,
 - z utrjenih površin ter parkirišč na parcelah, ki so severno od interne zbirne stanovanjske ceste se vodijo v zadrževalnik odpadnih padavinskih voda, ki je na vsaki posamezni parceli, kapaciteta zadrževalnika se določi v fazi projektne dokumentacije, ko bodo znane točne prispevne površine.
- (6) KOMUNALNA ODPADNA VODA se vodi v novo javno kanalizacijo, ki poteka po privatnih parcelah, ki so južno od interne, zbirne stanovanjske ceste in se preko prečrpališča priključuje na obstoječo kanalizacijo, ki je na javni poti JP 926408, zahodno od območja OPPN.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje območja OPPN se zgradi novi NN električni vod iz obstoječe transformatorske postaje (TP) 20/0,4 kV Mirna Zapuže, ki je severozahodno od območja OPPN. NN električni razvod poteka po/ob interni, zbirni, stanovanjski cesti.
- (2) Dovoljen je priključek celotnega ali delnega območja OPPN na obstoječo razdelilno električno omarico, ki je na parceli št. 2296/26, k.o. Mirna, po predhodni preveritvi kapacitete.
- (3) JAVNA RAZSVETLJAVA (JR) se položi ob robu hodnika za pešce v zaščitno PVC ali PE cev. V skupni jarek s kablom se položi ozemljitveni valjanec Fe/Zn 25x4 mm, na katerega so priključeni vsi drogovi javne razsvetljave.
- (4) Na vsaki posamezni parceli se postavi prostostoječa električna omarica. Dovoljena je postavitev skupne omarice za največ 4 parcele.

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Območje OPPN se priključi na obstoječe TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka po javni poti JP 926408, zahodno od območja OPPN.
- (2) Nova glavna kabelska kanalizacija poteka po/ob javnih površinah in se izvede s PVC cevmi Ø 110 mm. Iz kabelske kanalizacije se do posameznih parcel izvedejo posamezni odcepi v zaščitni PEHD cevi Ø 50 mm, na globini 0,8 m.
- (3) Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.
- (4) Pri poteku trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah se PEHD cevi dodatno ščiti z PVC cevmi Ø 125 mm.
- (5) Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov.

17. člen

(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnih mest ob cesti. Prevzemno mesto mora biti opremljeno s posodo za odpad po navodilih upravljavca.

(2) Odpadki, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža (papir, kartoni, lesni odpadki in drugo), steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se zbirajo ločeno v zabojnikih in se jih odvaža v nadaljnjo predelavo.

(3) Na območju OPPN se na javni površini postavijo zbiralnice ločenih frakcij (ekološki otok), katerih število in lokacijo določi upravljavec.

18. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje je individualno. Lahko se uporabljajo različni energenti, skladno z zakonodajo. Utekočinjen naftni plin ali olje mora biti v vkopanih cisternah, ali postavljenih na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste. Dovoljeni so tudi obnovljivi viri energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

(2) Na območju OPPN je dovoljena tudi izvedba plinskega omrežja.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (varovanje okolja)

(1) Varstvo vode in podtalnice

Na območju OPPN ni vodovarstvenega območja. Odpadna komunalna voda se vodi v javno kanalizacijo in naprej na centralno čistilno napravo Mirna.

(2) Varstvo zraka

Na območju OPPN se ne sme presegati dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja. Stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presegali dovoljene vrednosti po zakonu.

(3) Varstvo pred hrupom

Območje se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju 55 dBA za dan in 45 dBA za noč. Ob zahodni meji OPPN, na stiku z gospodarsko cono, se zasadi najmanj 5 m zaščitni zeleni pas in se na parcelah zgradijo nestanovanjske/poslovne stavbe.

(4) Varstvo plodne zemlje

Pri zemeljskih delih se mora plodna zemlja odstraniti in deponirati ter se uporabiti za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin v občini Mirna.

(5) Odstranjevanje odpadkov

Na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje odpadkov po posameznih odjemnih mestih. Gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

20. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot.

21. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

22. člen (varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Kote objektov in cestišč se v največji možni meri prilagajajo obstoječi konfiguraciji terena. Razlike v nivoju terena se rešujejo z brežinami, kamnitimi podpornimi zidovi, ki se prekrijejo s trajno zelenimi plezalkami.

(2) Za zasaditev živih mej, drevoredov in druge vegetacije se uporabi avtohtone rastlinske

vrste.

23. člen

(način ravnanja s prstjo in odvečno zemljo)

Ob izkopu gradbene jame se odstrani plodna zemlja in se deponira na primernem mestu. Uporablja se za ureditev zelenic ali za sanacijo degradiranega prostora v občini.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

24. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Potres

Pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg. Projektni pospešek tal je 0,175 g.

(2) Požar

Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo ter za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik živali, ljudi in premoženja.

Za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj objekta(ov)), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti. Medsebojna oddaljenost med objekti je najmanj 8,00 m, v primeru manjšega razmika se mora izvesti zid brez odprtín ali se morajo upoštevati drugi ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt.

(3) Obramba

Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(4) Poplave

Zaradi zaščite pred visokimi vodami se:

- zahodni del cestišča interne, zbirne, stanovanjske ceste in del dostopa do parcele št. 2299/3. k.o. Mirna ter obstoječ teren na gradbenih parcelah št. 1,2,3,27 in 18 nasuje na koto najmanj 248.35 m.n.v.,
- razširi nasutje na parcelo št. 2296/24 in 2296/8, obe k.o. Mirna, ki sta zunaj območja OPPN,
- ob interni, zbirni, stanovanjski cesti, v območju nasutja uredi drenažna kanalizacija ali plitva travnata mulda za odvod padavinskih voda,
- drenažne vode in vode z mulde spelje v vodotok preko meteornega kanala, ki je najmanj Ø 30 cm,
- ob vodotoku uredi območje zaščite razlivnih površin poplavnih voda (retencijska površina), namenjena razlivanju in zadrževanju visokih voda, ki je razvidna iz grafične priloge 6 *Zazidalna situacija* in 11 *Zbirna situacija infrastrukture*,

Na območju zaščite razlivnih površin poplavnih voda (retencijska površina) so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, razen naslednjih:

- gradnja javne komunalne in prometne infrastrukture ter vodnogospodarske ureditve, gradnja oziroma rekonstrukcija dostopov na nivoju terena do obstoječih legalno zgrajenih objektov,
- rekonstrukcije in vzdrževalna dela na obstoječih legalno zgrajenih objektih,časne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Za vse posege in gradnje navedene v prejšnjem odstavku je potrebno pridobiti vodno soglasje, oziroma mnenje pristojnega organa s področja upravljanja v vodami. Ne glede na izjeme, na predmetnem območju ni dopustno nasipanje, oziroma preoblikovanje terena, ki posledično

zmanjšuje retencijske sposobnosti območja.

(5) Plazovitost in erozija

Območje ni plazovito, je erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

VII. NAČRT PARCELACIJE

25. člen (načrt parcelacije)

Načrt parcelacije in koordinate zakoličbenih točk parcel in objektov so prikazani v grafičnem delu OPPN.

26. člen (javno dobro)

Javno dobro predstavljajo vse prometnice, otroško igrišče ter parcele objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

27. člen (etapnost gradnje)

- (1) Dovoljena je izvedba dela območja OPPN, kot funkcionalno zaključene celote.
- (2) Na parceli morajo biti zgrajene najmanj dovozna cesta, vodovodni, kanalizacijski in električni priključek.
- (3) Objekte (stavbe in gradbeno inženirske objekte) je možno graditi fazno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto.
- (4) Infrastrukturne vode je možno graditi fazno skupaj s cesto, kot zaključene celote, ki nemoteno napajajo določeno območje, dimenzionirani pa morajo biti na končno število uporabnikov.
- (5) Pred izgradnjo stavb na parcelah št. 1,2,3,27 in 28 ter zahodnega dela ceste je potrebno narediti nasutje terena, tudi na parcelah 2296/24 in 2296/8, obe k.o. Mirna, ki sta zunaj območja OPPN.
- (6) Pri izgradnji zahodnega dela ceste je potrebno zagotoviti dostop do parcele št. 2299/3, k.o. Mirna.

28. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.
- (2) Po izgradnji objekta do katerekoli gradbene faze je potrebno urediti okolico, izravnati teren, odpeljati odvečno zemljo, gradbeni material in ostale gradbene odpadke na ustrezne deponije.
- (3) Na vseh površinah v javni rabi se omogoči dostop funkcionalno oviranim osebam, tako da se dostopi načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir.

29. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Tolerance za horizontalne gabarite objektov so podane znotraj površine za razvoj objekta(ov), pri tem je potrebno upoštevati druga določila tega odloka (faktor zazidave ipd.). Objekti so lahko manjši in drugačne tlorisne oblike od grafično prikazanih.
- (2) Dovoljena so odstopanja od določitve lokacije in števila vhodov v objekt oziroma na parcelo,

dovoljeno je tudi združevanje dostopov za več parcel skupaj.

(3) Dostopi na parcelo so dovoljeni tudi zunaj površine za razvoj objekta.

(4) Dovoljena je dodatna parcelacija (npr. prilagajanje mejnikom v naravi), ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

(5) Dovoljeno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi ipd.), pri spremembi trase ceste ipd..

(6) Dopustna je korekcija parcelne meje ob soglasju sosedu, vendar se ne sme posegati na površino za razvoj objekta.

(7) Pri objektih, ki sledijo gradbeni liniji (za stanovanjske stavbe ter za enostavne in nezahtevne objekte), je dovoljeno odstopanje od gradbene linije objektov za največ $\pm 1,40$ m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta (npr. poudarjen vhod).

(8) Dovoljena so odstopanja od kot terena na posameznih parcelah zaradi prilagajanja vozišču.

(9) Dovoljena so odstopanja od kot pritličij, ki se prilagajajo koti zgrajenega vozišča v naravi.

(10) Odstopanja od višine objekta so dovoljena v primeru gradnje dimnikov in podobnih tehnično-tehnoloških elementov, potrebnih za funkcioniranje stavbe (npr. toplotna ali akustična zaščita stavbe).

(11) V primeru izvedbe zelene in transparentne strehe je dovoljeno odstopanje od določenega naklona strehe.

(12) Pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odvzemnih mest za odpadke je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmožljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma posamezno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd..

(13) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve.

(14) Dovoljeno je odstopanje od načina odvajanja odpadne padavinske vode ob upoštevanju podatkov iz hidrološke študije glede ukrepov za varstvo pred visokimi vodami.

(15) Priklučevanje nove javne kanalizacije komunalnih odpadnih voda na obstoječo je možno izvesti brez prečrpavanja, če bo omogočeno gravitacijsko priklučevanje, kar se določi v projektni dokumentaciji, ko bodo znane točne kote obstoječih jaškov.

(16) Na območju OPPN se lahko zgradi plinovodno omrežje.

(17) Pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva ali terenskih pogojev.

(18) Dovoljuje se drugačna zunanja ureditev na parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN.

(19) Ob soglasju upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in Občine je dovoljena priključitev novih objektov na obstoječe infrastrukturne vode.

(20) Ureditev otroškega igrišča je možna na katerikoli gradbeni parceli znotraj območja OPPN.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen

(začasna namembnost zemljišč)

Zemljišča, ki ne bodo pozidana v prvi fazi, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

31. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled pri Občinski upravi Občine Mirna in Upravni enoti Trebnje.

32. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

33. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 350-001/2019

Mirna, dne

Župan Občine Mirna
Dušan Skerbiš

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

- I. SPLOŠNE DOLOČBE: (1. in 2. člen)
- II. UREDITVENO OBMOČJE (3. in 4. člen)
- III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR (5. – 10. člen)
- IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO (11. – 18. člen)
- V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE (19. – 23. člen)
- VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI (24. člen)
- VII. NAČRT PARCELACIJE (25. in 26. člen)
- VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN (27. - 29. člen)
- IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE (30. – 33. člen)

Pripravil:
Mag. Štefan Velečič
Višji svetovalec I