



Mestna občina  
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Župan**

T: 07 39 39 244  
mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 350-0022/2022 (514)  
Datum: 17. 6. 2025

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU GOLIŠČE – STOPIČE /1 – 2. obravnava**

Pravna podlaga: **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - uradno prečiščeno besedilo in 13/25)**

Pripravljaivec gradiva: **Urad za razvoj in prostor, Oddelek za okolje in prostor**

Poročevalci: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za razvoj in prostor  
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor**

Predlog sklepa: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Golišče – Stopiče /1 v 2. obravnavi.**

**mag. Gregor Macedoni, I.r.  
župan**

**PRILOGE:**

1. Obrazložitev pripravljavca
2. Usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Golišče – Stopiče /1
3. Stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka
4. Prikaz sprememb med 1. obravnavo (dopolnjen osnutek) in 2. obravnavo (usklajen predlog) odloka
5. Grafična priloga: zazidalna situacija

Celotno gradivo, vključno z Elaboratom ekonomike, je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2022122014080852/> v zavihku "Usklajen predlog".

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GOLIŠČE – STOPIČE /1 – 2. OBRAVNAVA (USKLAJEN PREDLOG)**

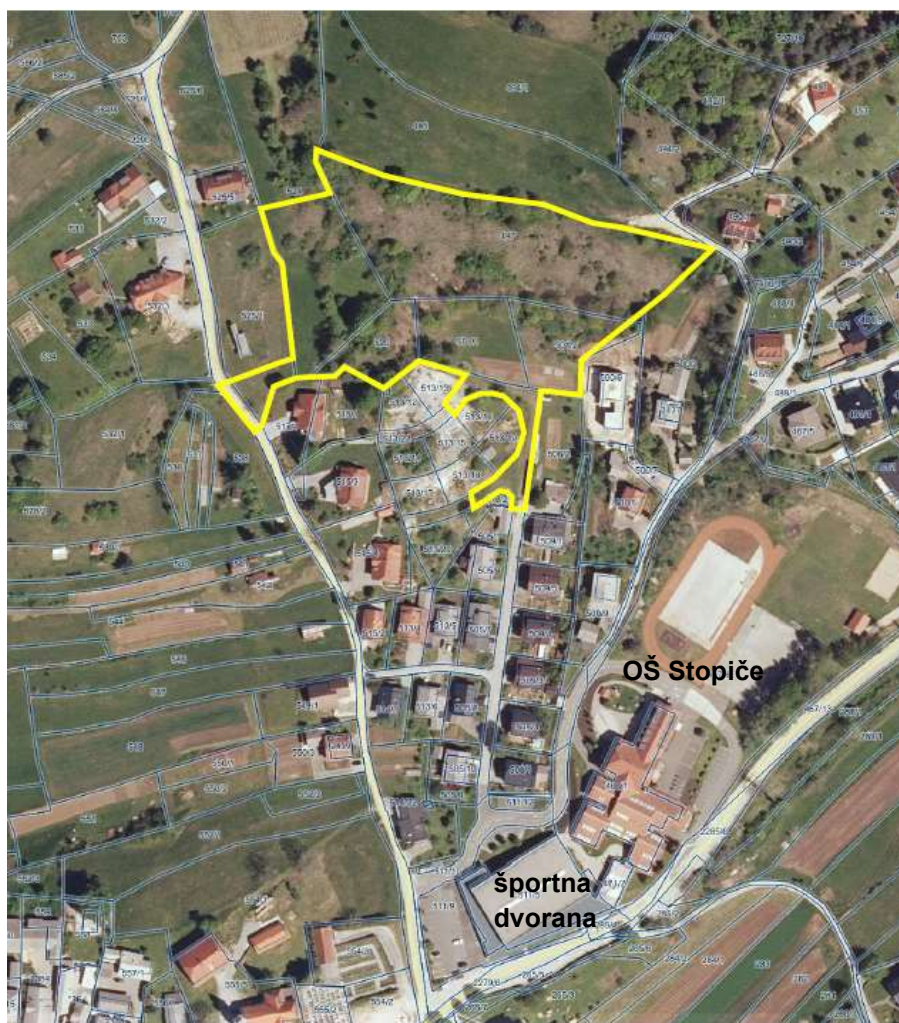
#### **1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Golišče – Stopiče /1 (v nadaljevanju: OPPN). Pobudniki priprave OPPN so zasebni investitorji, ki so lastniki pretežnega dela zemljišč na območju načrtovanja. Izdelovalec je podjetje ARPLAN, Arhitektura in urbanizem, d.o.o. iz Krškega.

#### **2. OBMOČJE OBRAVNAVE**

Območje načrtovanega OPPN se nahaja v naselju Stopiče, na robu obstoječe stanovanjske pozidave severno od športne dvorane in Osnovne šole Stopiče. Gre za nepozidano stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji. Teren je razgiban in se dviguje od južnega proti severnemu delu OPPN. Gre za izpostavljeno, razgledno lego z južno orientacijo.

Podrobnejša namenska raba na območju urejanja je SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, na južnem in jugozahodnem robu pa v manjšem delu tudi PC – površine cest. Enota urejanja prostora (EUP) v OPN ima oznako STO\_13\_OPPN.



*Slika: prikaz lokacije OPPN Golišče – Stopiče /1 (vir: PISO)*

Velikost EUP in v OPN predvidenega OPPN za celotno novo stanovanjsko pozidavo je 2,8 ha. Na podlagi pobude zainteresiranih lastnikov zemljišč se je pripravil OPPN le za del območja v velikosti približno 1,5 ha (delni OPPN), zato smo mu na koncu imena OPPN dodali oznako /1. Območje obravnavanega delnega OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 497, 520, 524 (del), 525/1 (del), 501/1, 501/2 (del), 2290 (del) in 513/22 (del), vse k.o. Stopiče.

### **3. VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA**

Na območju obravnavanega OPPN je predvidenih 12 gradbenih parcel za gradnjo stanovanjskih stavb in izgradnja gospodarske javne infrastrukture, predvidena je tudi lokacija za otroško igrišče. V odloku so določeni pogoji za stanovanjske stavbe, pomožne stavbe, zunanjo ureditev gradbenih parcel, za izvedbo gospodarske javne infrastrukture, otroškega igrišča in drugi pogoji.

### **4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO**

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Golišče – Stopiče /1 (Dolenjski uradni list, št. 26/22) in se vodi skladno z Zakonom o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US). V zbirki prostorskih aktov se postopek vodi pod identifikacijsko številko 3265.

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0029/2022-2 z dne 1. 7. 2022 v postopku priprave OPPN ni bilo potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave. Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

Po pripravljenih strokovnih podlagah je bil na podlagi drugega odstavka 121. člena ZUreP-3 izdelan predlog osnutka OPPN, ki je bil objavljen v času od 20. 12. 2022 do vključno 25. 1. 2023. Prejete so bile tudi podrobnejše usmeritve od določenih nosilcev urejanja prostora.

Na podlagi 122. člena ZUreP-3 je bil v novembru 2023 nosilec urejanja prostora posredovan osnutek SD OPPN, na podlagi katerega so pripravili prva mnenja na predlagano prostorsko ureditev.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala v času od 5. 7. do vključno 20. 8. 2024, javna obravnava pa je bila dne 17. 7. 2024. Dopolnjen osnutek OPPN je bil na prvi obravnavi občinskega sveta dne 11. 7. 2024 (15. redna seja).

Dne 23. 4. 2025 so bila zavzeta stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, v katerih so razvidne pripombe na dopolnjen osnutek ter njihovo upoštevanje. Na podlagi stališč do pripomb je bil izdelan predlog OPPN, na katerega so bila pridobljena druga mnenja nosilcev urejanja prostora. Sledila je izdelava predmetnega usklajenega predloga OPPN, ki je predmet tega gradiva.

### **5. SPREMEMBE V ČASU OD PRVE DO DRUGE OBRAVNAVE PROSTORSKEGA AKTA TER OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PRIPOMB IZ PRVE OBRAVNAVE ODLOKA**

Spremembe odloka od prve do druge obravnave so razvidne iz priloge 4, sicer pa jih lahko strnemo v naslednje kategorije popravkov:

- redakcijski, oblikovni, pravopisni popravki brez vsebinskih sprememb ali z minimalnimi vsebinskim popravki s ciljem boljšega razumevanja odloka in poenotenja besedila;
- vsebinski popravki:
  - dodano je otroško igrišče kot javna površina na podlagi pripomb 3.2 in 2.1 (15. člen, prvi odstavek 29. člena)
  - za notranje ceste A, B in C je določena vzpostavitev območja z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območja skupnega prometnega prostora (17. člen)
  - dodan je člen o prostorskih ukrepih (27. člen)

- člen o etapnosti gradnje je spremenjen tako, da je omogočeno več fleksibilnosti glede na to, v katerem delu območja in kdaj bo izvedena posamezna investicija (28. člen)
- dopolnjen je člen o obveznostih investitorjev in izvajalcev (29. člen)
- dopolnjen je člen o dopustnih odstopanjih v zvezi z otroškim igriščem (30. člen)
- odpiranje strešin s frčadami ali izzidki je poenoteno z določili OPN (četrti odstavek 11. člena).

## **6. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC**

Izdelavo OPPN financirajo štirje pobudniki priprave prostorskega akta, ki so zasebni investitorji in lastniki večjega dela zemljišč na območju OPPN. Med investitorji, Mestno občino Novo mesto in izdelovalko prostorskega akta je sklenjena tripartitna pogodba o izdelavi OPPN (št. 35006-3/2019) ter aneks št. 1 (št. 350-0022/2022), na podlagi katerih se investitorji zavezujejo Mestni občini Novo mesto kot pripravljavcu prostorskega akta poravnati stroške za objave v javnem glasilu in pridobivanje mnenj.

Pripravila:

Irena Čepin, l.r.  
višja svetovalka

dr. Iztok Kovačič, l.r.  
vodja Urada za razvoj in prostor

Mojca Tavčar, l.r.  
vodja Oddelka za okolje in prostor

doc. dr. Jana Bolta Saje, l.r.  
direktorica občinske uprave

Na podlagi 124. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - uradno prečiščeno besedilo in 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK**  
**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Golišče – Stopiče/1**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen**  
**(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Golišče - Stopiče/1 (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3265.

**2. člen**  
**(vsebina in oblika OPPN)**

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

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPN	1:5000
2. Geodetski načrt s certifikatom	1:1000
3. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
4. Zemljiškokatastrski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
5. Situacija obstoječega stanja	1:1000
6. Zazidalna situacija	1:500
7. Prerezi 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5	1:1000
8. Prerezi 6-6, 7-7, 8-8, 9-9	1:1000
9. Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	1:500
10. Načrt gradbenih parcel z zakoličbo	1:500
11. Zbirna situacija infrastrukture	1:500
12. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:500
13. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	

**3. člen**  
**(spremljajoče gradivo OPPN)**

(1) Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora
4. Strokovne podlage
5. Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave
6. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora
7. Druga mnenja nosilcev urejanja prostora
8. Povzetek za javnost

9. Obrazložitev in utemeljitev
10. Elaborat ekonomike.

(2) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape razen strokovnih podlag iz 4. točke in elaborata ekonomike iz 10. točke prvega odstavka, ki so shranjeni v posebnih mapah.

#### **4. člen** **(pomen izrazov)**

(1) V odloku so uporabljeni naslednji pojmi:

1. Dvojček sta dve stavbi z ločenima vhodoma in gradbenima parcelama, ki se stikata na skupni parcelni meji in imata nad to mejo skupno steno.
2. Etaža je prostor med talno in stropno konstrukcijo ali med zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se za etažo šteje tudi prostor nad pohodno streho, ki se lahko uporablja (npr. za odprto pohodno teraso, prostor za skladiščenje ali parkiranje).
3. Frčada je način odpiranja poševne strešine za potrebe osvetlitev prostorov pod streho, ki ne sega preko slemena strehe.
4. Fundus stavbe je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe.
5. Glavni objekt je objekt, ki pomeni osnovni namen gradnje.
6. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.
7. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.
8. Gradbena parcela je zemljišče, trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta.
9. Gradbeni inženirski objekt je objekt prometne infrastrukture, cevovod, elektronsko komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt je tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli.
10. Nadstrešek je del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi.
11. Nadstrešnica je stavba, ki nima nobene obodne stene.
12. Obstoječ teren je naraven potek terena, ki ni bil preoblikovan s poseganjem človeka in predstavlja izhodiščni relief za načrtovanje.
13. Oporni zid je oporna konstrukcija, ki varuje brežino, nasip.
14. Parterne ureditve so ureditve na nivoju obstoječega ali urejenega terena oziroma do višine 0,4 m (npr. ureditve parkirišč, zunanjih teras, zunanjih stopnic, fontan...).
15. Pergola je del zunanje opreme, njena konstrukcija je sestavljena iz tramov na stebrih ter prekrita s plezalkami (npr. popenjavke, trta...).
16. Podzemni objekt je samostojen, v celoti vkopan objekt ali objekt, katerega vidna je le fasadna ploskev, na kateri je urejen vhod v objekt, ostale fasadne ploskve so popolnoma vkopane.
17. Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje; lahko je samostojeci ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki; ko sta določena poseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta.
18. Poseg v prostor je gradnja objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (gradbeni poseg) in izvedba dejanj, s katerimi se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne fizične strukture v prostoru ter spreminja njegova podoba ali raba (negradbeni posegi).
19. Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti.
20. Strešni izzidek je način odpiranja poševne strehe za potrebe osvetlitve prostorov pod streho ali neposredni vhod v podstrešni del, prislonjen v teren, ki prekinja kap strešine in ne sega preko slemena strehe.
21. Tlorisni gabarit je navpična projekcija zunanjih obodnih nadzemnih elementov objekta, skupaj z ometi, fasadnimi oblogami in parapeti.
22. Urejen teren je preoblikovan obstoječ teren.
23. Višina stavbe je največja razdalja med fasadno linijo urejenega terena in najvišjo točko stavbe (sleme).

24. Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom je določena s skupno višino kolenčnega zidu, kapne lege in strešne konstrukcije. Meri se na zunanji strani obodnega zidu, v vertikalni smeri od vrha talne nosilne konstrukcije nad zadnjo etažo (npr. ab plošča, brez tlaka) do zgornje linije nosilne konstrukcije strehe (npr. špirovec).
25. Zelena streha je ravna streha, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji za zagotavljanje varnosti stavbe in rastnih pogojev.
26. Zunanja ureditev objekta je utrjena oziroma zelena površina ob objektu, trajno namenjena njegovi redni rabi.

(2) Pomen ostalih izrazov iz tega odloka je določen v 4. členu OPN.

## II. OBMOČJE UREJANJA IN PROSTORSKE UREDITVE

### **5. člen (območje urejanja)**

(1) Območje urejanja je na severnem robu naselja Stopiče. Območje na severu meji na travnike, na vzhodu in jugu na obstoječo pozidavo, na zahodu pa na lokalno cesto LC 295151 Stopiče - Verdun - Šentjošt, obstoječo pozidavo in vmesne nepozidane površine. Teren je razgiban in se dviguje od juga proti severu. Območje ima lego z južno orientacijo in razgled na širšo krajino, prav tako je delno izpostavljeno pogledom s širšega prostora.

(2) Podrobnejša namenska raba na območju urejanja je SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, na južnem in jugozahodnem robu pa v manjšem delu tudi PC – površine cest.

(3) Območje urejanja je znotraj Urbanističnega načrta Stopiče in obsega osrednji del z OPN določene enote urejanja prostora (EUP) z oznako STO\_13\_OPPN, za katero je opredeljena obveza izdelave OPPN. Gre za delni OPPN znotraj EUP STO\_13\_OPPN.

(4) Območje urejanja s skupno površino 1,5 ha obsega zemljišča s parcelnimi številkami 497, 501/1, 501/2 (del), 513/22 (del), 520, 524 (del), 525/1 (del), 2290 (del) – cesta, vse k.o. 1486 Stopiče.

### **6. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo potrebni posegi na spodaj navedena zemljišča izven območja urejanja, in sicer za gradnjo tras:

1. Električnega omrežja: parc. št. 511/9, 511/10 – cesta, 506/1 – cesta, vse k.o. 1486 Stopiče.
2. Padavinske odpadne vode: parc. št. 538, k.o. 1486 Stopiče.
3. Vodovodnega omrežja: parc. št. 511/10, 2290 – cesta, 514/22, 515/2, vse k.o. 1486 Stopiče.

### **7. člen (vrste gradenj in drugih posegov v prostor)**

Na območju urejanja je dopustna izvedba vseh vrst gradenj po predpisih o graditvi objektov ter negradbenih posegov v prostor, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njimi ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

### **8. člen (vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je namenjeno bivanju. Poleg bivanja so dopustne spremljajoče dejavnosti skladno z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 27/24 in nadaljnje spremembe), in sicer:

1. G TRGOVINA
  - 47 Trgovina na drobno (vse razen 47.3 Trgovina na drobno z motornimi gorivi in 47.8 Trgovina na drobno z motornimi vozili, motornimi kolesi ter deli in opremo zanje)
2. I NASTANITVENE IN GOSTINSKE DEJAVNOSTI
  - 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom
  - 56.2 Priložnostna in pogodbeno priprava in dostava hrane ter druga oskrba s hrano
3. J ZALOŽNIŠTVO, RADIODIFUZIJA TER PRODUKCIJA IN DISTRIBUCIJA VSEBIN
  - 58 Založništvo
  - 59.2 Snemanja in izdajanja zvočnih zapisov in muzikalij
4. K DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRASTRUKTURO UN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI
  - 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti
  - 63 Dejavnosti v zvezi z računalniško infrastrukturo, obdelavo podatkov in gostovanjem ter druge informacijske dejavnosti
5. L FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
  - 65 Dejavnost zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti
  - 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve
6. M POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
  - 68 Poslovanje z nepremičninami
7. N STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (vse razen 70.1 Dejavnost uprav podjetij in 75 Veterinarstvo)
8. O DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
  - 77 Dajanje v najem in zakup (samo 77.2 Dajanje izdelkov za široko rabo v najem in zakup, 77.330 Dajanje pisarniške opreme in računalniških naprav v najem in zakup, 77.400 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščitene del)
  - 78 Zaposlovalne dejavnosti
  - 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj ter druge storitve rezervacij in druge s potovanji povezane dejavnosti
  - 80 Preiskovalne dejavnosti in varovanje
  - 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice
  - 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti
9. Q IZOBRAŽEVANJE
  - 85 Izobraževanje (samo 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje)
10. R ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO
  - 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)
  - 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (samo 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo – samo dejavnost rejniških družin)
  - 88 Socialno varstvo brez nastanitve (samo dejavnosti, ki ne vključujejo oskrbe ali varstva oseb na lokaciji znotraj OPPN)
11. S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
  - 90 Umetniško ustvarjanje in uprizoritvene dejavnosti (vse razen 90.31 Obratovanje objektov za kulturne prireditve)
  - 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (samo 93.11 Obratovanje športnih objektov, 93.13 Dejavnost fitnes centrov, 93.19 Športne dejavnosti, d.n. in 93.299 Drugje nerazvrščene dejavnosti za prosti čas)
12. T DRUGE DEJAVNOSTI
  - 94 Dejavnost članskih organizacij (samo 94.120 Dejavnost strokovnih združenj in 94.999 Dejavnost druge nerazvrščenih članskih organizacij)
  - 95 Popravila in vzdrževanje računalnikov in izdelkov za široko rabo, motornih vozil in motornih koles (vse razen 95.3 Popravila in vzdrževanje motornih vozil in motornih koles)
  - 96 Osebne storitve (vse razen 96.3 Pogrebne dejavnosti)
13. U DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM TER PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

– 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjestev za lastno rabo.

(2) Spremljajoče dejavnosti se izvajajo znotraj glavnega objekta na površini do 80 m<sup>2</sup> skupne uporabne površine.

### **9. člen (vrste objektov)**

(1) Na območju urejanja so skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22 in nadaljnje spremembe) dopustne naslednje vrste objektov:

1. Glede na funkcijo objekta: glavni in pomožni objekti.
2. Glede na namen uporabe po CC SI klasifikaciji: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe in gradbeni inženirski objekti.
3. Glede na zahtevnost: manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(2) Glavni objekti so:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

(3) Pomožni objekti so:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: uta, letna kuhinja, nadstrešnica, senčnica
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroško igrišče, bazen za kopanje)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

(4) Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture, vključno s priključki nanje in objektov, namenjenih komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo oziroma oskrbo prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter obrambi, če njihova gradnja ni v nasprotju z določbami tega odloka ali pravnim režimom javnopravne omejitve.

(5) Na gradbeni parceli je dopustna postavitve enega glavnega objekta in lahko enega ali več pomožnih objektov.

### **10. člen (gradbena parcela glavnega objekta)**

Gradbeno parcelo glavnega objekta (stanovanjske stavbe) sestavljajo:

1. Obcestna površina:
  - del gradbene parcele med mejo gradbene parcele ceste oziroma pešpoti in mejo drugih gradbenih parcel ter gradbeno linijo glavnega objekta (gradbeni parceli št. 6 in 9 nimata obcestne površine),
  - dopustna je gradnja popolnoma vkopanih podzemnih delov glavnega in pomožnih objektov, dopustne so parterne ureditve in postavitve pergol,
  - vsaj 40% obcestne površine se nameni travnatim površinam, na katerih se posadi vsaj eno listopadno drevo z višino krošnje najmanj 2,0 m od tal.
2. Površina za razvoj glavnega objekta:
  - del gradbene parcele, omejen z gradbeno linijo in gradbeno mejo ali samo gradbeno mejo glavnega objekta,
  - dopustna je gradnja glavnega in pomožnih objektov ter parterne ureditve, ureditev teras na pobočju hriba, postavitve pergol in druge ureditve v skladu s tem odlokom.
3. Površina za razvoj pomožnih objektov:

- del gradbene parcele, omejen z gradbeno linijo in gradbeno mejo glavnega objekta ter gradbeno mejo pomožnih objektov ali z gradbeno mejo glavnega in gradbeno mejo pomožnih objektov,
  - dopustne so gradnje/postavitve pomožnih objektov, popolnoma vkopanih delov glavnega objekta, ureditev teras na pobočju hriba, parterne ureditve, postavitve pergol in druge ureditve v skladu s tem odlokom.
4. Površina zelenega pasu:
    - območje med gradbeno mejo pomožnih objektov in mejo gradbene parcele glavnega objekta ter gradbeno linijo glavnega objekta,
    - namenjena je ohranjanju obstoječega kvalitetnega ali zasaditvi novega visokega drevja ali/in nizkega grmičevja oziroma ureditvi travnatih površin.
  5. Na celotni gradbeni parceli glavnega objekta je dopustna ureditev zelenih površin (npr. vrt, sadovnjak, zelenica ipd.).

## **11. člen**

### **(prostorski izvedbeni pogoji za glavne objekte – stanovanjske stavbe)**

(1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:

1. Gradijo se na površini za razvoj glavnega objekta.
2. Na gradbeni liniji mora biti najmanj 2/3 fasade glavnega objekta.
3. Na gradbeni parceli št. 8 je gradbena linija lahko 4 m zamaknjena proti cesti B, v tem primeru se gradbena meja podaljša do gradbene linije.

(3) Velikost:

1. Tlorisna velikost:
  - osnovni tloris je največ 10 x 13 m, pravokotne oblike, daljša stranica je najmanj 20% daljša od krajše stranice,
  - na osnovni tloris katerekoli etaže je dopustno dodati ali/in odvzeti površino, ki je velikosti do 50% površine osnovnega tlorisa, pri čemer se v ta delež ne šteje površina popolnoma vkopanih delov glavnega objekta,
  - dodana površina na osnovni tloris je od obcestne fasade odmaknjena najmanj 0,6 m v globino gradbene parcele,
  - podzemne dele glavnega objekta je dopustno graditi na celotni gradbeni parceli razen na površini zelenega pasu z odmikom najmanj 4,0 m od meje gradbene parcele.
2. Višina:
  - na gradbenih parcelah št. 1 do 5 je višina nad osnovnim tlorisom 11,20 m ± 0,3 m, na ostalih gradbenih parcelah je višina do 11,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena, ki je neposredno ob stavbi, na gradbeni parceli št. 9 je višina največ 11,50 m od kote terena 235.50 m.n.v.,
  - nad dodanimi površinami osnovnega tlorisa je pri dvokapni strehi višina slemena strehe najmanj 1,0 m nižja od višine slemena strehe nad osnovnim tlorisom, pri ravni strehi mora biti kota stropne plošče največ na isti koti kot kota stropne plošče nad osnovnim tlorisom,
  - kota pritličja je ±0,50 m od kote vozišča, s katerega je dostop na gradbeno parcelo,
  - dopustne so popolnoma vkopane kletne etaže.
3. Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom: do 1,4 m.

(4) Streha:

1. Nad osnovnim tlorisom je dvokapnica brez čopov z naklonom 40°, nad dodanimi površinami ob osnovnem tlorisu je poleg dvokapnice z naklonom 40° dopustna ravna streha z naklonom do 8°.
2. Ravne strehe se lahko izvedejo kot nepohodne, pohodne ali zelene.
3. Smer slemena nad osnovnim tlorisom je vzporedna z dostopno cesto oziroma s plastnicami terena razen na gradbenih parcelah št. 6 in 9, kjer ni obvezujoča.
4. Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni, frčadami in strešnimi izzidki. Frčade in strešni izzidki so za najmanj 0,4 m nižji od slemena strehe nad osnovnim tlorisom in se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo.
5. Frčade in strešni izzidki se izvedejo z dvokapno streho naklona 40° ali z ravno streho naklona do 8°.

6. Širina izsidkov, ki prekinjajo kap strehe oziroma celotna dolžina frčad na strešini ne sme presegati tretjine dolžine stranice objekta (dolžina frčad se meri v horizontalni osi okna frčade).
7. Napušč je od 0 do 0,8 m.
8. Nadstrešek nad vhodom v objekt je širine do 1,4 m in dolžine največ 1/3 dolžine fasade, na kateri se postavlja.
9. Kritina na gradbenih parcelah št. 1 do 5 in 10 do 12 je temno sive barve, na gradbenih parcelah št. 6 do 9 je opečno rdeče barve.
10. Na strešinah nad osnovnim tlorisom je dopustna namestitvev fotonapetostnih naprav, ki ne presegajo slemena in kapa, naklon je enak naklonu strešine.

(5) Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.

## **12. člen**

### **(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki so po definiciji stavbe – pomožne stavbe)**

(1) Tipologija: samostojne stavbe, dvojčki.

(2) Lega:

1. Gradijo se na površini za razvoj pomožnih objektov in površini za razvoj glavnega objekta, popolnoma vkopani deli pomožnih stavb se lahko gradijo tudi na obcestni površini.
2. Za pomožne stavbe ima gradbena linija funkcijo gradbene meje.
3. Pomožne stavbe se lahko medsebojno in z glavnim objektom stikajo.
4. Obcestna fasada pomožne stavbe je od obcestne fasade glavnega objekta zamaknjena v globino gradbene parcele za najmanj 0,6 m, razen na gradbeni parceli št. 6.
5. Gradnja dvojčka, dveh samostojnih stavb, ki se stikata na meji gradbene parcele in dvoetažnih stavb je dopustna le na nivoju pritličja glavnega objekta.
6. Pomožne stavbe so lahko tudi podzemni objekti.

(3) Velikost:

1. Tlorisna velikost: površina fundusov vseh stavb, ki niso podzemne stavbe, ne preseže površine fundusa glavnega objekta. V primeru gradnje dvojčka ali dveh samostojnih objektov, ki se stikata na meji gradbene parcele, je skupna velikost največ 50 m<sup>2</sup>.
2. Višina:
  - enoetažne stavbe do 3,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena ob stavbi,
  - dvoetažne stavbe do 7,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena ob stavbi,
  - kota strehe ne sme presegati kote slemena glavnega objekta,
  - dopustne so popolnoma vkopane kleti.

(4) Streha:

1. Oblika strehe: ravna, ki se lahko izvede kot nepohodna, pohodna ali zelena streha.

(5) Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.

## **13. člen**

### **(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki po definiciji niso stavbe)**

(1) Lega:

- gradijo se na površini za razvoj pomožnih objektov in na površini za razvoj glavnih objektov,
- podzemni objekti se gradijo na celotni gradbeni parceli v odmiku najmanj 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele,
- ograje (živa meja) in oporni zidovi se gradijo/postavijo/zasadijo v odmiku najmanj 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele,
- medsosedske ograje je dopustno postavljati na meji gradbene parcele ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele.

- (2) Velikost in zmogljivost:
1. Bazeni za kopanje: prostornine do 100 m<sup>3</sup>
  2. Rezervoar in cisterna za vodo: prostornina vode do 100 m<sup>3</sup>
  3. Rezervoar za nafto in plin: prostornine do 15 m<sup>3</sup>
  4. Oporni zid:
    - višina: do 1,6 m, odstopanje je dopustno pri opornih zidovih ob cestah in ob vseh vstopih v glavne in pomožne objekte,
    - ob gradbeni liniji na gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 se zgradi oporni zid višine 0,4 m,
    - so v kamniti izvedbi ali betonski izvedbi, obloženi s kamnom in prekriti z zimzelenimi plezalkami.
  5. Ograja:
    - ograjevanje med gradbenimi parcelami, ob cesti in ob opornem zidu na terasah se izvede v obliki žive meje,
    - višina žive meje med gradbenima parcelama in ob cesti je 1,00 m, merjeno od urejenega terena, pri opornem zidu na terasah pa 0,6 m,
    - na južni strani ceste A in severno od gradbenih parcel št. 10, 11 in 12 se postavi zaščitna transparentna kovinska ograja,
    - na gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 je na obcestni površini prepovedana zasaditev živih mej.
  6. Odjemno mesto za odpadke se uredi na betonski podlagi, ogradi se z zaščitno ograjo, ki je višine do 2,5 m in se zakrije z ozelenitvijo.

#### **14. člen** **(zunanja ureditev glavnih in pomožnih objektov)**

- (1) Parkirišča in dostopi na gradbene parcele se tlakujejo ali izvedejo s travnatimi ploščami.
- (2) Peš površine so tlakovane ali travnate.
- (3) Zunanje stopnice so lahko iz različnega nehrsečega materiala.
- (4) Ostale zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z drevesi in grmovnicami, uredijo se cvetlični in/ali zelenjavni vrtovi.
- (5) V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno s ceste, mora biti le-ta vizualno zastrta.
- (6) Na gradbeni parceli št. 9 je dopustno nasutje terena na koto 238.50 ± 0,5 m n.v.
- (7) Višinske razlike se prednostno urejajo z brežinami (travnatimi ali armiranimi). Če brežine niso izvedljive, se višinske razlike premoščajo s kamnitimi zložbami ali opornimi zidovi, ki so kamniti ali betonski, obloženi s kamnom in se prekrijejo z zimzelenimi plezalkami.
- (8) Na vseh gradbenih parcelah glavnih objektov se:
  - na pobočju hriba, na površini za razvoj glavnega in pomožnih objektov lahko urejajo terase,
  - lahko postavi pergola, razen na območju zelenega pasu, višine do 2,5 m, ki je najmanj 1,0 m odmaknjena od sosednje gradbene parcele in najmanj 2,0 m od gradbene parcele ceste, na meji gradbenih parcel glavnih objektov je dopustna gradnja pergol-dvojčkov,
  - ob cesti se postavijo električne in telekomunikacijske omarice, po potrebi lahko tudi posode za odpadke, ki se zakrijejo pogledom s ceste.

#### **15. člen** **(ureditev otroškega igrišča in zelenega pasu)**

- (1) Na severozahodnem robu OPPN se uredi otroško igrišče. Za ureditev prostora se izdelava idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani Mestne občine Novo mesto. Pri zasnovi rešitev se upošteva konfiguracija terena, funkcija območja, dostop, krajinske značilnosti širšega območja in varstvene zahteve. Lokacija z ureditvami ne sme izstopati iz okolice. Utrditev pohodnih površin in oprema naj bosta

v pretežni meri iz naravnih materialov. Prostor je dopustno ograditi oziroma zamejiti z živo mejo ali nizko transparentno ograjo. Zasadi se okrasne grmovnice ter posamična drevesa za senčenje.

(2) Na severnem robu OPPN se na zemljiščih, ki niso del gradbenih parcel št. 1 do 5, oblikuje zeleni pas, kjer se uredi travnato površino ali zasadi drevje in grmičevje. Postavljanje objektov in urejanje teras ni dopustno.

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

#### **16. člen (minimalna komunalna oprema)**

Za stanovanjske stavbe se izvede minimalna komunalna oprema.

#### **17. člen (pogoji za prometno urejanje)**

(1) Splošni pogoji:

- infrastrukturalni vodi se v cestnem telesu napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov,
- dostopi na gradbene parcele se utrdijo (asfaltirajo, tlakujejo, izvedejo s travnatimi ploščami ipd.) na način, da se prepreči onesnaževanje ceste in se izvedejo z utopljenimi robniki.

(2) Motorni promet:

1. Obstoječa lokalna cesta LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt:
  - dopustna je rekonstrukcija ceste in izgradnja površin za pešce in kolesarje.
2. Zbirna stanovanjska cesta A:
  - a) asfaltira se dvosmerna cesta z obračališčem, širina vozišča je najmanj 3,5 m z obojestranskima bankinama 0,75 m,
  - b) ob gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5:
    - južna bankina je široka 1,0 m, severna pa 0,5 m,
    - ob južni bankini se postavi transparentna zaščitna ograja višine 1,1 m,
    - na južni strani ceste in pri obračališču se zgradi kamniti ali betonski oporni zid, ki je obložen s kamnom, dopustna je tudi ureditev kamnite zložbe ali armirane brežine, v vsakem primeru se zid, zložba ali brežina ozeleni,
    - od začetka gradbene parcele št. 5 do konca obračališča je dopustno cesto tlakovati.
3. Zbirna stanovanjska cesta B: asfaltira se dvosmerna cesta, širina vozišča je najmanj 3,5 m z obojestranskima bankinama širine 0,75 m.
4. Zbirna stanovanjska cesta C:
  - pri gradnji ceste se upošteva projekt »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče«, št. projekta 37/02, AS inženiring s.p., januar 2002,
  - kote vozišča se prilagodijo, da omogočajo dostope do gradbenih parcel št. 10, 11 in 12.
5. Na zbirnih stanovanjskih cestah A, B in C se vzpostavi območje z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območje skupnega prometnega prostora. Cesta se oblikuje na način, da se z različnim tlakovanjem ali drugimi elementi umiri promet in jasno nakaže prisotnost pešcev in kolesarjev.

(3) Mirujoči promet:

- vsaka stanovanjska enota mora zagotavljati najmanj 2 parkirni mesti,
- v primeru opravljanja dodatne dejavnosti v glavnem objektu se na gradbeni parceli stavbe poleg parkirnih mest za stanovanjske namene zagotovi zadostno število parkirnih mest za opravljanje dejavnosti.

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

(5) Peš promet:

- odvija se po vozišču cest in po pešpoti,
- pešpoti so širine najmanj 1,5 m,
- pešpoti se asfaltirajo, tlakujejo ali se izvedejo v peščeni izvedbi.

## **18. člen**

### **(pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje)**

#### (1) Splošni pogoji:

- Dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji.
- Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega upravljavca.
- Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov je dopustno v oddaljenosti najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,0 m.
- Upoštevajo se predpisani oddaljenosti med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture.
- V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za izvedbo je potrebno izvesti predhodne geološko-geomehanske preiskave na vsaki gradbeni parceli za gradnjo stanovanjske hiše.

#### (2) Vodovodno in hidrantno omrežje:

##### 1. Vodovodno omrežje:

- Obstoječ primarni vodovod PE Ø 63 mm, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt, se rekonstruira od obstoječega javnega vodovoda NL Ø 125 mm, in sicer od stičišča parc. št. 511/10 (javna pot) in 2290 (lokalna cesta), obe k.o. 1486 Stopiče do priključka novega napajalnega vodovoda, ki je na lokalni cesti (parc. št. 2290, k.o. 1486 Stopiče), pri parceli št. 525/1, k.o. 1486 Stopiče, s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki omogoča oskrbo s sanitarno in požarno vodo.
- Za napajanje novih objektov se zgradi nov sekundarni vodovod, najmanjšega profila Ø 100 mm, ki se priključi na rekonstruirani primarni vodovod, ki je na lokalni cesti (parc. št. 2290, k.o. 1486 Stopiče).
- Novi sekundarni vodovod poteka po javnih površinah cest A, B in C ter po pešpoti (Zbirna situacija infrastrukture).
- Vodometrični jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu, ni dopustna izvedba na parkirnih ali prometnih površinah.
- Vodovod se projektira po veljavni zakonodaji, odloku in tehničnem pravilniku Mestne občine Novo mesto za področje vodovodnega omrežja.

##### 2. Hidrantno omrežje: za zagotavljanje požarne vode se postavijo nadzemni hidranti.

#### (3) Kanalizacijsko omrežje: izvede se ločen sistem kanalizacije.

##### 1. Komunalna odpadna voda:

- Novi objekti, ki so na gradbenih parcelah št. 1 do 9, se preko novega kanalizacijskega kanala, ki poteka po cestah A in B, priključujejo na obstoječ sekundarni vod, ki poteka po parceli št. 2290, k.o. 1486 Stopiče.
- Novi objekti, ki so na gradbenih parcelah št. 10, 11 in 12, se preko novega kanalizacijskega kanala, ki poteka delno po cesti C ter ob/po pešpoti, priključujejo na obstoječ sekundarni kanalizacijski vod, ki poteka po parceli št. 513/22, k.o. 1486 Stopiče.
- Območje, ki je zunaj OPPN in za katero je že izdelan projekt »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče«, št. projekta 37/02, AS inženiring s.p., januar 2002, je dopustno samostojno priključiti na obstoječ kanalizacijski vod, ki je na parc. št. 513/22, k.o. 1486 Stopiče ali skupno z območjem OPPN z izgradnjo enega kanalizacijskega voda, v tem primeru se kanalizacijske cevi dimenzionirajo na skupno število objektov iz obeh območij urejanja, kar se določi pri izdelavi projektne dokumentacije.
- Kanalizacijske cevi so iz ustreznega materiala, ki se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- V času izdelave projektne dokumentacije (DGD, PZI) se izvede hidravlična prepustnost obstoječe kanalizacije in se sprojektira povečava kanala izven območja OPPN.
- Kanalizacija se projektira po veljavni zakonodaji, odloku in tehničnem pravilniku Mestne občine Novo mesto.

2. Padavinska odpadna voda:
  - S cestnih površin se preko lovilcev olj odvaja v razpršene ponikovalnice.
  - S streh objektov in z utrjenih površin ter parkirišč se na vsaki posamezni gradbeni parceli vodi v posamezne ponikovalnice, čiste vode s streh objektov pa v zbiralnike deževnice.

(4) Elektroenergetsko omrežje:

1. Nizkonapetostno omrežje:
  - Za napajanje območja OPPN se po novi EKK, od obstoječe transformatorske postaje TP Šola Stopiče, po javnih površinah cest A, B in C ter po/ob pešpoti do posameznih odjemnih mest, zgradi nov nizkonapetostni razvod, kabel tipa NA2XY-J x 240 + 1,5 mm<sup>2</sup>.
  - Za potrebe informatike se po celotni trase EKK predvidi še dvojček 2xØ 50 mm.
  - Na vsaki posamezni gradbeni parceli se na stalno dostopna mesta postavi prostostoječa električna omarica, dopustna je postavitve skupne omarice za največ 5 parcel.
2. Javna razsvetljava: ob cestah A, B in C se postavijo svetilke javne razsvetljave.

(5) Telekomunikacijsko omrežje

- Območje urejanja se priključi na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt.
- Nova kabelska kanalizacija poteka po/ob javnih površinah cest A, B ter pešpoti in se izvede s cevmi Ø 110 mm.
- Iz kabelske kanalizacije se do posameznih gradbenih parcel izvedejo posamezni odcepi v zaščitni PEHD cevi Ø 50 mm na globini 0,8 m.
- Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.
- Pri poteku trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah se PEHD cevi dodatno ščiti s PVC cevmi Ø 125 mm.

#### **19. člen (odstranjevanje odpadkov)**

(1) Na območju urejanja se za vse vrste odpadkov uredijo zbirna in odjemna mesta za zbiranje in razvrščanje odpadkov.

(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 na nadaljnjo predelavo.

#### **20. člen (ogrevanje)**

- (1) Ogrevanje je individualno.
- (2) Za ogrevanje se lahko uporabljajo različni energenti skladno z zakonodajo.
- (3) Cisterne za utekočinjen naftni plin ali olje se vkopljejo v teren ali postavljajo na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste.
- (4) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).
- (5) Na območju urejanja je dopustna tudi izvedba plinskega omrežja.

### IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA

#### **21. člen (varstvo okolja)**

- (1) Varstvo vode in podtalnice:
  - območje urejanja ni na vodovarstvenem območju,
  - odpadna komunalna voda se vodi v ločeni kanalizaciji.
- (2) Varstvo zraka:
  - na območju urejanja ni dopustno preseganje dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja,
  - stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presegali zakonsko dovoljene vrednosti.
- (3) Varstvo pred hrupom:
  - območje urejanja 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.
- (4) Varstvo plodne zemlje:
  - pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter se uporabi za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.
- (5) Odstranjevanje odpadkov:
  - na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje in odvažanje odpadkov po posameznih odjemnih mestih,
  - gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

## **22. člen** **(varstvo krajinskih značilnosti)**

(1) Spreminjanje nivelete naravno oblikovanega terena z nasipavanjem in/ali odkopavanjem je dopustno le za gradnjo objektov in ureditev njihove okolice ter za ureditev otroškega igrišča.

(2) Za zasaditev živih mej in drugih rastlin se prednostno uporabi avtohtone vrste. Za zasaditev visokih dreves in drevoredov se uporabijo drevesa listavcev.

## **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.

## **V. 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 objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII,
  - projektni pospešek tal je 0,275 g.
- (2) Požar:
  - požarno varstvo vseh objektov se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi,
  - za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje,
  - notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo, razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,

- pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj glavnega in pomožnih objektov), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti,
- v projektni dokumentaciji se upoštevajo ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt,
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

- (3) Obramba: na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.
- (4) Nevarne snovi: na območju urejanja ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
- (5) Poplave: območje urejanja ni na poplavno ogroženem območju.
- (6) Plazovitost in erozivnost: območje urejanja ni na erozijsko ogroženem območju, niti ne na plazljivem ali plazovitem območju.

## VI. NAČRT PARCELACIJE

### **25. člen (parcelacija in zakoličba)**

Načrt parcelacije, koordinate zakoličbenih točk gradbenih parcel in regulacijskih črt so prikazani v grafičnem delu OPPN.

### **26. člen (javno dobro)**

Javno dobro so gradbene parcele za ceste, pešpot, otroško igrišče, površina za odjemno mesto za odpadke.

### **27. člen (prostorski ukrepi)**

- (1) Gradnja javnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture je v javno korist.
- (2) MONM ima na območju OPPN predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in zaradi izvajanja aktivne zemljiške politike.
- (3) Na območjih koridorjev gospodarske javne infrastrukture se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.
- (4) MONM oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.
- (5) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je treba upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

## VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

### **28. člen**

## **(etapnost gradnje)**

Načrtovane prostorske ureditve je dopustno graditi etapno, če je vsaka etapa konstrukcijska in funkcionalna celota, s katero soglašajo upravljavci z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju funkcionalnih celot se upoštevajo tudi pešpoti ter otroško igrišče.

## **29. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Financiranje izgradnje, rekonstrukcije in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Investitorji stanovanjskih stavb so dolžni izvesti otroško igrišče na območju OPPN ali sofinancirati ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti. Za ostalo infrastrukturo se investitor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja. Sklenjena pogodba o komunalnem opremljanju je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo na posamezni gradbeni parceli. Zgrajena javna komunalna infrastruktura po tem OPPN ter njena predaja občini v last in upravljanje je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanjsko stavbo na posamezni gradbeni parceli.

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

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

(4) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih gradbenih parcelah, zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(5) 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.

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

(7) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi načrtujejo brez grajenih komunikacijskih ovir.

## **30. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

- (1) Oblikovanje objektov:
- tolerance za tlorisni gabarit objektov so podane znotraj površine za razvoj glavnega in pomožnih objektov,
  - tolerance za višinske gabarite so podane z največjo višino objekta, od te višine lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ter podobnih tehnično-tehnoloških elementov, potrebnih za funkcioniranje objekta (npr. toplotna ali akustična zaščita stavbe ipd.),
  - pri glavnih objektih, ki sledijo gradbeni liniji, je dopustno odstopanje od gradbene linije za največ 1,4 m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v razdalji 1/3 dolžine fasade (npr. poudarjen vhod),

- dopustna so odstopanja od lokacije in števila vhodov na gradbeno parcelo, dopustno je združevanje dostopov za največ dve gradbeni parceli skupaj,
- dopustna je drugačna zunanja ureditev na gradbeni parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju pogojev tega odloka,
- ograjevanje gradbenih parcel ni obvezno.

(2) Infrastrukturne ureditve:

- pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odjemnih mest za odpadke je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma posamezno gradbeno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd.,
- mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve,
- pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva ali terenskih pogojev, vendar v skladu s predpisi,
- gradbene parcele št. 10, 11 in 12 se lahko priključijo na obstoječ vodovod, ki poteka južno od parcel, po obstoječi cesti JP 795371,
- na otroškem igrišču je dopustno izvesti pitnik in javno razsvetljavo.

(3) Parcelacija:

- dopustna je dodatna parcelacija (npr. prilagajanje mejnikom v naravi ipd.) ali korekcija parcelne meje ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel,
- dopustno 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.,
- dopustna je drugačna oblika in velikost gradbene parcele otroškega igrišča na podlagi potrjene idejne zasnove,
- dopustno je združevati največ dve gradbeni parceli v eno, pri čemer se združita tudi površini za razvoj glavnega objekta.

(4) Ostalo:

- dopustno je odstopanje od izvedbe ograjevanja v obliki žive meje v primeru, da naravni teren ne omogoča zasaditve žive meje (npr. kamnita podlaga), v tem primeru se živa meja nadomesti s kovinsko ali žičnato transparentno ograjo,
- terase z brežinami ali opornimi zidovi, ki se urejajo na pobočju hriba, se lahko gradijo na površini zelenega pasu, ki je med dvema gradbenima parcelama v primeru, ko se nadaljujejo na drugo gradbeno parcelo in so na isti koti terena s teraso na drugi gradbeni parceli,
- izvedba otroškega igrišča na območju OPPN ni potrebna v primeru, da investitorji stanovanjskih stavb sofinancirajo ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti,
- pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od rešitev in pogojev, določenih v tem OPPN, ki se s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca posebej utemeljijo in so priloga projektne dokumentacije, pri tem se ne sme posegati v osnovni namen, tipologijo gradnje in koncept ureditve območja OPPN.

**31. člen**  
**(uporaba zemljišč do začetka izvajanja OPPN)**

Zemljišča se do izvedbe ureditev, ki jih določa ta OPPN, uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

**32. člen**  
**(hramba in vpogled v OPPN)**

Gradivo OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto, v digitalni obliki pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika. OPPN je v času uradnih ur na vpogled pri pristojnem oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

**33. člen  
(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

VIII. KONČNE DOLOČBE

**34. člen  
(hkratna uporaba OPN)**

Glede vsebin, ki niso določene v tem odloku, se smiselno uporabljajo določila iz OPN.

**35. člen  
(uveljavitev in objava)**

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

(2) Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

Št. 350-0022/2022

Novo mesto, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
mag. Gregor Macedoni



Mestna občina  
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

T: 07 39 39 202  
mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 350-0022/2022

Datum: 23. 4. 2025

Na podlagi 129. člena v povezavi s prvim odstavkom 123. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB1) je župan Mestne občine Novo mesto sprejel

### SKLEP

**Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Golišče-Stopiče/1, ki jih je pripravil izdelovalec ARPLAN, Arhitektura in urbanizem, d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa. Do sprejema prostorskega akta se javno objavijo na oglasni deski Mestne občine Novo mesto (Seidlova cesta 1, Novo mesto) in na spletni strani Mestne občine Novo mesto (uradne objave, prostorski portal).**

**mag. Gregor Macedoni**  
župan

#### PRILOGA:

- Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Golišče – Stopiče /1

#### POSREDOVANO - v objavo:

- na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- na spletno stran Mestne občine Novo mesto:  
<https://www.novomesto.si/postopki/uradne-objave/>  
<https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2022122014080852/>



# Mestna občina Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Občinska uprava**  
Direktorica občinske uprave

T: 07 39 39 206  
mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 350-0022/2022 (514)

Datum: 22. 4. 2025

**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GOLIŠČE – STOPIČE /1**

**PREDMET: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV NA DOPOLNJEN OSNUTEK PROSTORSKEGA AKTA**

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta Golišče – Stopiče /1 (v nadaljevanju: OPPN) se nahaja v naselju Stopiče, na robu obstoječe stanovanjske pozidave severno od športne dvorane in Osnovne šole Stopiče. Gre za nepozidano stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji. Namen priprave prostorskega akta je določitev podrobnejših pogojev za gradnjo stanovanjskih stavb in gospodarske javne infrastrukture. Območje OPPN zajema del enote urejanja prostora z oznako STO\_13\_OPPN in obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 497, 501/1, 501/2 (del), 513/22 (del), 520, 524 (del), 525/1 (del), 2290 (del) – cesta, vse k.o. Stopiče.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala v času od 5.7.2024 do vključno 20.8.2024 v prostorih Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: MONM) na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu. V času javne razgrnitve je bil dopolnjen osnutek OPPN objavljen tudi v elektronski obliki na spletnem prostorskem portalu MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2022122014080852/>. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 17.7.2024 sklicana javna obravnava v sejni dvorani na Rotovžu v Novem mestu. Na javni obravnavi ni bilo podanih pripomb in predlogov.

V skladu s Poslovníkom Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto je dopolnjen osnutek po predhodni obravnavi na Odboru za okolje, prostor, komunalo in promet obravnaval Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 13. redni seji dne 8.7.2024.

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dokumentu. Pripombe in predlogi so navedeni v nadaljevanju in so razdeljeni na naslednje sklope:

1. pripombe in predlogi iz knjige pripomb in predlogov
2. pripombe in predlogi, prispeli po navadni in elektronski pošti
3. pripombe in predlogi Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet in Občinskega sveta MONM
4. pripombe občinske uprave.

Stališča so sestavni del spisa postopka priprave OPPN in se v 5 delovnih dneh po zavzetju javno objavijo na oglasni deski MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, na spletni strani MONM (uradne objave) in na spletnem prostorskem portalu MONM.

V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so opredeljena na naslednje načine:  
»**Pripomba se upošteva**«: pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah; po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.

»**Pripomba se smiselno upošteva**«: podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.

»**Pripomba se ne upošteva**«: pripomba je nesprejemljiva; obrazložen je razlog neupoštevanja.

»**Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo)**«: Stališča so podana za pripombe (ki vključujejo tudi predloge, pobude in opozorila), medtem ko so za trditve, mnenja ali vprašanja napisane le obrazložitve.

## 1. PRIPOMBE IN PREDLOGI IZ KNJIGE PRIPOMB IN PREDLOGOV

### 1.1

Pripombe se nanašajo na dostop na južni del območja OPPN (navedba na strani 30 obrazložitve OPPN), in sicer se dostop predvideva preko nove zbirne stanovanjske ceste C, ki je podaljšek južne javne poti in ki je predvidena s projektom Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002), in sicer se za potrebe dostopa do gradbenih parcel južnega dela OPPN cesta C NE RAZŠIRI do pešpoti ampak se iz ceste C smiselno uredijo individualni priključki, ker so višinske kote ureditve na lokaciji 10, 11 in 12 različne (1 – 1,5 m).

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati, da je niveleta projektirane ceste v vzdolžnem nagibu 12%, v horizontalnem radiju in predvidenim opornim zidom na obravnavanem območju. V primeru, da se izvedejo individualni priključki do parcel št. 10, 11 in 12, se oporni zid ne bo izvajal.

Ravno tako je na strani 36 obrazložitve OPPN navedeno, da se bo morala načrtovana cesta C spremeniti v delu, na katerem so predvideni vhodi na tri nove gradbene parcele, s čimer se ne strinjam, kot navedeno zgoraj.

Predlagam, da se predvidi priključek na parcelo 11 na desnem robu parcele, identično kot na parcelo 10. Parcela 10 mora imeti vsaj 4 m stične dolžine s predvideno cesto C.

*Stališče: Pripombe se smiselno upoštevajo.*

*Obrazložitev:*

*V grafičnem delu se cesta C riše v širini, kot je risana v projektu Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče (AS inženiring, s.p., št. projekta 37/02, januar 2002), v nadaljevanju Projekt. Vhodi na parcele št. 10, 11 in 12 se prilagodijo koti cestišča iz Projekta. V ta namen bo potrebno zvišati teren na južnem delu omenjenih gradbenih parcel (nasutje).*

*Izvedba opornega zidu po Projektu je v odvisnosti od faznosti izvedbe ceste C oziroma od dogovora med lastniki zemljišč. Če se bo cesta C izvedla prej, kot se bo nasul teren na gradbenih parcelah št. 10, 11 in 12, ga bo potrebno zgraditi zaradi stabilnosti ceste, kasneje pa, po nasutju, ga zasuti ali porušiti, kar bo natančno določeno v projektni dokumentaciji.*

*V grafičnem delu OPPN se prikaz priključka na gradbeno parcelo št. 11 ohrani na zahodnem delu gradbene parcele zaradi ugodnejše zahodne osončenosti ob morebitni izvedbi terase nad garažo. Lokacije priključkov na gradbene parcele so sicer okvirne in se lahko po proučitvi posamezne mikrolokacije in prepoznavi ugodnejših rešitev ustrezno spremenijo.*

*Gradbena parcela št. 10 ima več kot 4,0 m (cca 4,50 m) stične dolžine s cesto C.*

## 2. PRIPOMBE IN PREDLOGI, PREJETI PO NAVADNI IN ELEKTRONSKI POŠTI

### 2.1

Dajem pripombo na OPPN Stopiče in sicer pripomba se nanaša na velikost gradbenih parcel št. 1, 2, 3, 4 in 5. Gradbene parcele se morajo zmanjšati zaradi plačila visokega komunalnega prispevka. Razmerje med velikostjo gradbene parcele, ki jo je možno pozidati s stavbami in površino zelenih površin (severni zeleni pas) ter površino za razvoj pomožnih objektov, kjer je omejena gradnja pomožnih stavb, je neracionalno, nesorazmerno in nefunkcionalno.

Komunalni prispevek se plačuje na celotno površino gradbene parcele, zato predlagam, da se velikost gradbenih parcel omeji. Na parcelah 1,2,3,4 se gradbeno parcelo omeji na približno 700 m<sup>2</sup>, na parceli 5 pa na približno 800 m<sup>2</sup>.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Velikost gradbenih parcel št. 1 do 5 se zmanjša na predlagano velikost. Severni del gradbenih parcel je bil sicer že v dopolnjenem osnutku OPPN opredeljen kot zeleni pas. Na podlagi pripombe se zeleni pas ustrezno poveča, vendar se na njem ne opredelijo gradbene parcele. Določijo se pogoji za urejanje zelenega pasu.*

## 2.2

Pred pričetkom gradnje je potrebno rekonstruirati lokalno cesto LC 295151 Stopiče – Verdun - Šentjošt, razširiti in zgraditi vsaj enostranski hodnik za pešce, saj je odsek od šole do predvidenega priklopa nove ceste v naravi preozek in je trenutno možen samo enosmerni promet.

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Pripomba je smiselna, vendar rekonstrukcija lokalne ceste ni predmet OPPN, lahko se rešuje na podlagi OPN. Izvedba rekonstrukcije lokalne ceste ter izgradnja površin za pešce in kolesarje je dopustna, vendar je predmet samostojnega investicijskega projekta. Načrtovana pozidava ob cestah A in B (skupaj 9 novih stanovanjskih hiš, preostale 3 ne tangirajo lokalne ceste) ne bo bistveno vplivala na obremenjenost lokalne ceste in zato ne bo bistveno poslabšala pogojev odvijanja prometa na tej cesti. Cesta je prevozna in bo omogočala dostop tudi do načrtovanih novih stanovanjskih hiš.*

## 2.3

Sprašujem, kakšna bo obremenjenost obstoječe lokalne ceste 295151 Stopiče - Verdun - Šentjošt, oziroma režim prometa v času gradnje. Omenjena cesta je zelo ozka v južnem delu, na določenih mestih ne dosega širine 3 metrov. Na tej cesti je že sedaj gost promet v obe strani in srečanje dveh osebnih vozil poteka z umikom enega vozila na zelenice ali na lastniške parcele (dvorišča). Opozoril bi tudi na šoloobvezne otroke in ostale pešce, ki ozko cesto brez pločnika vsakodnevno uporabljajo.

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Gradnja 9 novih stanovanjskih hiš, ki se bodo priključevale na omenjeno lokalno cesto, verjetno ne bo potekala istočasno, saj je čas gradnje odvisen od posameznega investitorja (lastnika gradbene parcele). V primeru posamične gradnje obremenitev lokalne ceste v času gradnje ne bo bistveno večja kot sicer. Obremenjenost ceste in režim prometa v času gradnje bo enak, kot je bil v času gradnje obstoječih 10 stanovanjskih hiš, ki so neposredno ob tej cesti v naselju Stopiče oziroma drugih stanovanjskih hiš, ki so se gradile in se bodo gradile na podlagi OPN v drugih naseljih (npr. Šentjošt). Rekonstrukcija lokalne ceste je predmet samostojne investicijske dokumentacije in drugega postopka. Za del, kjer se območje OPPN navezuje na lokalno cesto, je v odloku (prva točka, drugi odstavek, 15. člen – pogoji za prometno urejanje) zapisano določilo, da je ta rekonstrukcija omogočena, prav tako tudi izgradnja površin za pešce in kolesarje.*

## 2.4

V dokumentaciji OPPN je za navedeno sosesko planirana izvedba samostojne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, telekomunikacija, nadgradnja TP pri šoli...). Pri tem bi bilo za električno energijo potrebno predvideti možnost povečanja kapacitet tudi za obstoječo sosesko, z namenom izvedbe lastnih sončnih elektrarn ali gradenj individualnih hiš. Osebno smo lastno elektrarno želeli postaviti, pa smo žal dobili odgovor, da je odjem možen samo s 3 kW, ker je obstoječa TP preobremenjena. To pomeni, da nimamo vsi enakih možnosti in smo diskriminirani. Torej iz našega primera gre za pobudo o dograditvi TP istočasno tudi za ostale prebivalce Stopič ali individualne gradnje.

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Pri izdelavi OPPN so se upoštevale usmeritve in prvo mnenje Elektra Ljubljana, v katerem ni zahtevana dograditev transformatorske postaje. Po navedbah upravjalca električnega omrežja je elektroenergetsko omrežje v splošnem zasičeno s sončnimi elektrarnami in ne gre samo za problem na območju Stopič. Posledično občasno prihaja do povečane napetosti v omrežju, kar lahko povzroči probleme pri končnih uporabnikih (npr. poškodbe elektronskih naprav). Priključitev sončne elektrarne za samooskrbo je možna na t.i. porabniški način (brez oddajanja presežne električne energije v omrežje) z montažo baterijskega hranilnika, ki shranjuje presežno energijo pri porabniku.*

## 2.5

Ponovno vas obveščam, da ne dovolim izgradnje cest po mojem zemljišču (parc. št. 525/1, k.o. Stopiče), prav tako ne dovolim izgradnje cest zraven mojega zemljišča. Pozivam vas, da izključite moje zemljišče iz prostorskih načrtov. Že pred začetkom postopka in vse do danes vztrajam pri enakem, da ne želim in ne dovolim poti po mojem zemljišču, a še vedno je vključena v prostorski načrt.

*Stališče: Pripomba se ne upošteva.*

*Obrazložitev: V postopku priprave OPPN je bilo preverjeno in ugotovljeno, da je edini realno izvedljiv dostop do pozidave v severnem delu OPPN (ob cestah A in B) z lokalne ceste LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt. Brez tega dostopa gradnja večjega dela stanovanjskih hiš na območju OPPN ni mogoča. Obravnavano območje je bilo določeno kot stavbno zemljišče za nadaljnjo širitev stanovanjske gradnje v Stopičah že s prostorskimi sestavinami planskih aktov občine pred letom 2009, kar je Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto v letu 2009 tudi povzel. V interesu občine in skladno z Državnim prostorskim redom (Uredbo o prostorskem redu Slovenije) je, da se na stavbnih zemljiščih izvedejo gradnje, ki so za ta zemljišča namenjene.*

## 2.6

Ali ste pridobili soglasja za gradnjo od vseh lastnikov parcel, na katerih se bi gradila cesta in hiše?

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) poteka po postopku, ki ga določa Zakon o urejanju prostora. Ta ne zahteva pridobitve soglasij za gradnjo s strani vseh tangiranih lastnikov OPPN, temveč predvideva vključevanje javnosti v času priprave osnutka in v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta. Javnost lahko poda pripombe in predloge, ki jih izdelovalec prostorskega akta prouči in upošteva, če je to mogoče.*

## 2.7

Ali se bodo hiše gradile v določenem predvidenem časovnem terminu ali se bo vsak kupec gradbene parcele odločal individualno o času gradnje hiše?

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Terminski plan izgradnje stanovanjskih hiš v odloku ni določen, ker predmet OPPN ni določanje časa gradnje. Ta je odvisen od posameznega investitorja (lastnika gradbene parcele). Odlok dopušča tako posamično gradnjo na vsaki posamezni gradbeni parceli (ob predhodni izgradnji potrebne infrastrukture) kakor tudi istočasno izgradnjo več stanovanjskih hiš, če bo na posameznem delu območja OPPN en investitor. Ob tem bo potrebno upoštevati določila odloka glede etapnosti gradnje.*

## 2.8

Kako in kdo bo po koncu gradnje saniral obstoječo lokalno cesto Stopiče-Verdun, glede na to, da je že danes prometno preveč obremenjena, preozka in brez pločnika?. Iz izkušenj vemo, da se je v času novogradenj zaradi težke mehanizacije v letih 2000-2013 deloma cesta uničila. Cesta tudi v resnici ni široka 4,4 metre, kot je zabeleženo. 2 avta se trenutno ne morete peljati eden mimo drugega, potreben je umik na privatne parcele.

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 2.2 in 2.3. Sanacija lokalne ceste ni predmet OPPN, ker je to javno dobro, ki se koristi za vsakršno gradnjo. Sanacijo javnih površin izvaja upravljalec (Mestna občina Novo mesto), ki v vsakem posameznem primeru določi način oz. obseg sanacije glede na trenutno stanje ceste.*

## 2.9

Ali se zaradi gradnje novih hiš (cca 50 novo nastanjenih oseb) predvideva gradnja pločnika na cesti Stopiče-Verdun, ki je tudi pot šolarjev do OŠ Stopiče?

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 2.2, 2.3 in 3.7. Rekonstrukcija lokalne ceste ni predmet OPPN. V odloku o OPPN (prva točka, drugi odstavek, 15. člen – pogoji za prometno urejanje) je dopustna rekonstrukcija lokalne ceste, gradnja peš in kolesarskih površin.*

*V OPPN se upošteva problematika peš prometa, zato je skozi osrednji del območja OPPN predvidena pešpot, ki se navezuje na obstoječo južno javno pot JP 795371 s potekom do križišča pri šolski dvorani, s čimer se izognemo peš prometu po lokalni cesti.*

## 2.10

Glede odpadkov imamo sedaj za 5 hiš nameščene 3 zabojnike. Kako in na kateri parceli boste izpeljali postavitve dodatnih zabojnikov?

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Na območju OPPN so predvidene tri lokacije za postavitve zabojnikov, in sicer: ob cesti A (nasproti gradbene parcele št. 5) za gradbene parcele št. 1 do 5, ob lokalni cesti za gradbene parcele št. 6 do 9 in ob cesti C za gradbene parcele št. 10 do 12. Glede na pripombo št. 4.15 b) se lokacija ob lokalni cesti prestavi na lokacijo ob cesti A, zahodno od gradbene parcele št. 9.*

## 2.11

Cesta in peš pot z oznako A je zarisana točno na meji, le nekaj metrov od naših spalnih prostorov. Na kakšen način se predvideva omilitev hrupa? Predlagava zasaditev žive meje, dreves...

*Stališče: Pripomba se ne upošteva.*

*Obrazložitev: Obratovanje novih stanovanjskih objektov in promet po cesti A (za skupno 9 novih stanovanjskih hiš) ne bo povzročilo intenzitete hrupa, ki bi zahtevala protihrupne ukrepe ob omenjeni cesti (še večji je promet ob lokalni cesti, pa ni zahteve za postavitve protihrupne ograje). Hrup bo v mejah zakonsko določenega (tretji odstavek, 19. člen – varstvo okolja). Zasaditev žive meje in zasaditev dreves ob cesti ne bo zmanjšala hrupa, če bi ta obstajal. Zmanjševanje hrupa se doseže s širšim pasom (min 10 m) nizkega grmičevja in visokega drevja. Zasaditev je vedno možna, tudi na parceli pripombodajalca, vendar ni potrebe, da je ta v funkciji zmanjševanja hrupa.*

## 2.12

V OPPN za južno stran (cesta C) omenjate projekt iz leta 2002 "Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi (AS inženiring s.p.) za katerega po najinem vedenju niso bila pridobljena soglasja neposrednih sosedov-deležnikov v takratnem postopku. Kako je s tem?

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo)*

*Obrazložitev: Za omenjeno območje je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za zunanjo in komunalno ureditev (št. 351-138/2005 z dne 16.5.2005), ki ga je izdala Upravna enota Novo mesto. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja ima Upravna enota pristojnost, da odloča, ali je potrebna seznanitev sosedov z izdajo gradbenega dovoljenja.*

### 3. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBORA IN OBČINSKEGA SVETA

Odbor za okolje, prostor, komunalno in promet je zasedal na 13. redni seji dne 8.7.2024. Člani odbora so na razpravi zastavili vprašanja, na katera sta jim odgovorili predstavnici pripravljavca in izdelovalca OPPN. Podani so bili tudi predlogi in pripombe, ki so navedeni v nadaljevanju.

#### 3.1

Določi se izgradnjo pešpoti kot obvezne s strani investitorja sočasno z izgradnjo ostale infrastrukture (pred začetkom prodaje parcel).

*Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.*

*Obrazložitev: Pogoja, da se pred prodajo parcel uredi pešpot, ni možno upoštevati, ker se prodaja zemljišča lahko realizira kadarkoli in se pravica prodaje ne more omejiti s pogojem izgradnje pešpoti. Javno infrastrukturo, med katero sodi tudi pešpot, lahko izvede investitor na podlagi pogodbe o opremljanju z občino, v kateri se podrobneje definirajo njegove obveznosti, po izgradnji pa jo preda občini v last in upravljanje. Nalaganje obveznosti izvedbe določenega dela javne infrastrukture investitorju, ki v obravnavanem primeru še ni jasno opredeljen, v OPPN ne bi bilo smiselno. Obseg in način izvedbe z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev je stvar pogajanj oz. dogovora med zainteresiranimi investitorji, občino in ostalimi upravljavci infrastrukture, za ta namen pa morajo biti prostorske rešitve opredeljene na ravni projektne dokumentacije. Odlok omogoča gradnjo v posameznih etapah na podlagi dogovora z upravljavci načrtovane gospodarske javne infrastrukture, pogoj za izgradnjo stanovanjskih stavb pa je izvedba minimalne komunalne opreme. Poleg tega se člen o etapnosti gradnje, ki je spremenjen na podlagi pripomb 4.7 in 4.12., dopolni z določilom, da se pri določanju funkcionalnih celot upoštevajo tudi pešpoti.*

#### 3.2

Razširi naj se območje urejanja in v OPPN vključi še območje, predvideno za ureditev otroškega igrišča ter se etapno opredeli faze izgradnje le-tega.

*Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.*

*Obrazložitev: Lokacija otroškega igrišča ob jugovzhodnem robu OPPN je bila v fazi priprave strokovnih podlag prepoznana kot potencialno možna. Zaradi nasprotovanja lastnika zemljišča in nepripravljenosti za sodelovanje pri pripravi obravnavanega delnega OPPN lokacija ni bila vključena v postopek priprave.*

*Na podlagi pripombe 2.1 o zmanjšanju gradbenih parcel se je izkazalo, da se lahko prostor severno od zmanjšane gradbene parcele št. 5 nameni javni površini, ki se jo uredi kot otroško igrišče. Gre za razgledno lego s pogledom na naselje Stopiče in Gorjance, kjer se stikata dve obstoječi shojeni poti (zahodno od gradbene parcele št. 5 in severno od meje OPPN), ki vodita do lokalne ceste LC 295151 (smer Šentjošt) in na razgledne travnike zahodno od nje. Poti koristijo okoliški prebivalci ter otroci vrtca in šole za sprehode. Prostor je mogoče izravnati z eno ali več terasami in opremiti s klopmi ter nekaj igrali. Za ta namen se v grafičnem delu OPPN določi gradbena parcela v velikosti od 300 do 450 m<sup>2</sup> (odvisno od terenskih značilnosti). Izvedbo otroškega igrišča se naloži investitorjem stanovanjskih objektov. Določijo se tudi pogoji za ureditev te površine. Člen o etapnosti gradnje, ki je spremenjen na podlagi pripomb 4.7 in 4.12., se dopolni z določilom, da se pri določanju funkcionalnih celot upošteva tudi otroško igrišče. Dopusti se možnost, da investitorji stanovanjskih stavb namesto izvedbe otroškega igrišča na območju OPPN sofinancirajo ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti.*

#### 3.3

Izgradnja vodnega hranilnika na posamezni gradbeni parceli naj se opredeli kot obvezno, ne le kot možnost.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Kljub temu, da je Geološko-geomehansko poročilo (Geostern d.o.o., št. GG 52/21 JB, 7.6.2021; v nadaljevanju: Poročilo), pokazalo, da so tla srednje do dobro vodoprepustna in da so izpolnjeni pogoji za gradnjo, se pripomba upošteva iz trajnostnega vidika. V odloku se v drugi točki tretjega odstavka 16. člena (pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje), v besedilu odstavka z oznako m) črta besedi »lahko tudi« in doda besedo »pa«, tako da bo za padavinsko odpadno vodo določeno: »S streh objektov in z utrjenih površin ter parkirišč se na vsaki posamezni gradbeni parceli vodi v posamezne ponikovalnice, čiste vode s streh objektov pa v zbiralnike deževnice.«*

*Na podlagi pripombe 4.10 se v odlok doda določilo iz Poročila, da so pri izdelavi projektne dokumentacije potrebne predhodne geološko-geomehanske preiskave za vsako posamezno stanovanjsko hišo.*

### **3.4**

Zgraditi je potrebno skupno večjo ponikovalnico.

*Stališče: Pripomba se ne upošteva.*

*Obrazložitev: Za odvod padavinske odpadne vode s cest A in B se izvedejo tri ponikovalnice, ker je lažje ponikanje manjše količine vode kot koncentrirati vso vodo na eno ponikalnico, kljub temu, da so tla srednje do dobro prepustna (Geološko- geomehansko poročilo). Ponikanje odpadne padavinske vode s ceste C je rešeno v sklopu Projekta (pripomba 1.1).*

### **3.5**

Ob izgradnji komunalne infrastrukture naj se obvezno istočasno zgradi tudi cestna infrastruktura, vključno s pešpotjo, in sicer pred začetkom prodaje parcel.

*Stališče: Pripomba se ne upošteva.*

*Obrazložitev: Enako kot pri pripombi 3.1.*

### **3.6**

Na karti Zazidalna situacija naj se šrafuri za pešpot na grafiki in legendi grafike medsebojno uskladita.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Šrafura za pešpot se poenoti.*

### **3.7**

Na cesti Stopiče-Verdun ni trenutno nobene infrastrukture za pešce. Sedaj se bo območje nadgradilo za 12 novih stanovanjskih hiš, kar posledično pomeni velika obremenitev tudi te ceste. Glede na to, da zadnje čase vsem investitorjem novih OPPNjev obvezno nalagamo izgradnjo tudi tovrstne infrastrukture, me zanima, zakaj to ni tudi v tem primeru. Ta ulica bi obvezno morala imeti vsaj pločnik že sedaj, ob izvedenih investicijah pa še toliko bolj. Predlagam, da se v 15. členu zamenja beseda dopustna z obvezna in se glasi:

(2) Motorni promet: Obstoječa lokalna cesta LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt: – obvezna je rekonstrukcija ceste in izgradnja površin za pešce in kolesarje.

*Stališče: Pripomba se ne upošteva.*

*Obrazložitev: Enako kot pri pripombah 2.2 in 2.3.*

*Izvedba rekonstrukcije lokalne ceste ter izgradnja površin za pešce in kolesarje je predmet samostojnega investicijskega projekta, ki ga ni upravičeno določati kot obveznega v sklopu načrtovanih gradenj obravnavanega OPPN. Poleg tega cesta ne napaja le območja OPPN, temveč tudi obstoječe stanovanjske objekte ob cesti in morebitne nove na nepozidanih površinah ob cesti v naselju Stopiče in prav tako v drugih naseljih (npr. Šentjošt). Tudi zato investicije rekonstrukcije ni upravičeno naložiti investitorjem stanovanjskih hiš na območju obravnavanega OPPN.*

Peš promet na obravnavanem območju bo omogočen z izvedbo pešpoti, ki bo povezovala severni del območja OPPN preko ceste A z južnim delom, kjer se bo preko ceste C navezala na obstoječo javno pot JP 795371, ki vodi do območja športne dvorane in osnovne šole. Na cestah A, B in C se poleg tega na podlagi pripombe 4.8 določi vzpostavitev območja z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območja skupnega prometnega prostora, s čimer se omogoči varno odvijanje peš prometa. Peš promet bo torej omogočen po cestnih površinah in po pešpoti z navezavo na obstoječo javno pot JP 795371, ki je cesta hierarhično nižje kategorije (po funkciji je to zbirna stanovanjska cesta) glede na lokalno cesto, nima tranzitnega prometa in je hkrati bližnjica do šole in športne dvorane. Iz navedenih razlogov tudi izvedba pločnika na lokalni cesti v sklopu načrtovanih gradenj na območju OPPN ni nujna.

### 3.8

V tem OPPN-ju bo zgrajenih 12 novih stanovanjskih stavb, ki bodo potrebovale hišno številko. Stavbe so locirane v naselju Stopiče, ki nima uličnega sistema, ima pa preko 140 hišnih številk. To dela naselje zelo nepregledno za različne javne službe, kot logično lociranje stavbe oz. stanovalcev. Ker je med obdobjem določitve sistema oštevilčbe in novogradnjami prišlo do raznih nepredvidenih gradenj in povečanja območja na različnih koncih naselja, oštevilčba ne poteka več zvezno, racionalno in logično. To pomeni, da so posamezne hišne številke zelo pomešane po naselju. Ker je naselje že tako veliko, bi naselje potrebovalo preoštevilčbo v ulični sistem, ki ga občina načrtuje z ustreznim odlokom. Že ta del (predviden v tem OPPN) bi lahko imel svojo ulico, vendar je potrebno predhodno uvesti ulični sistem za celotno naselje. Predlagam, da občina začne postopek uvedbe uličnega sistema za naselje Stopiče in dolgoročno uredi ta problem rastočega naselja. Z vsako dodatno pozidavo bo problem samo večji.

*Stališče: Na pripombo se poda obrazložitev (pojasnilo).*

*Obrazložitev: Pripomba se direktno ne nanaša na vsebino OPPN, je pa dobrodošla in upravičena glede na sedanje in predvideno stanje poselitve naselja Stopiče, ki je pomembnejše lokalno središče. Pripombo bomo preučili in v skladu s proračunskimi in kadrovskimi možnostmi pripravili predlog rešitve, saj uvedba uličnega sistema zahteva zagotovitev finančnih sredstev tako za označitev ulic, zamenjavo hišnih številk kot tudi za stroške zamenjave osebnih dokumentov.*

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je zasedal na 15. redni seji dne 11.7.2024. Član občinskega sveta je podal predlog, naveden v nadaljevanju.

### 3.9

V odloku je določena velikost plavalnih bazenov do 100 m<sup>3</sup>. Velikost naj se omeji glede na trenutno situacijo vodooskrbe v občini.

*Stališče: Pripomba se ne upošteva.*

*Obrazložitev: Bazeni od 60 do 100 m<sup>3</sup> sodijo med nezahtevne objekte, kar pomeni, da so to manjši objekti (npr. 10 m x 5 m x 2 m). Od Komunale Novo mesto smo pridobili podrobnejše usmeritve in prvo mnenje, v katerem ni navedb o tem, da bi bila postavitve takšnih objektov problematična. Poleg tega se tovrstni objekti lahko postavljajo na podlagi OPN, kar pomeni, da bi vsi ostali prebivalci, ki niso na območju OPPN, lahko postavljali bazene takšne velikosti razen prebivalcev na območju OPPN, kar bi jih postavilo v neenakopravni položaj glede na ostale prebivalce. V kolikor obstajajo problemi glede oskrbe z vodo, bi omejitve uporabe vode morale veljati za vse prebivalce naselja Stopiče ali širše. Na predlog OPPN se bo moralo pridobiti še drugo mnenje Komunale Novo mesto, ki bo imela možnost spremeniti svoje pogoje, če za njih obstajajo upravičeni razlogi.*

## 4. PRIPOMBE OBČINSKE UPRAVE

### 4.1

Odlok se glede na sprejeta stališča do pripomb ustrezno preoblikuje oziroma dopolni, upoštevajoč nomotehnične smernice. Vse pripombe, ki se nanašajo na spremembe v odloku (tekstualnem delu OPPN), se posledično upoštevajo oziroma uskladijo tudi z grafičnim delom OPPN in obratno. Besede ali besedne zveze, ki niso bistvene za določilo oziroma ga vsebinsko ne spreminjajo, se lahko črta ali nadomesti z ustreznjšim izrazom (besedo), če se s tem ne spreminja pomen določila.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

### 4.2

V 4. členu (pomen izrazov) se v 24. točki (višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom) besedilo dopolni tako, da se pred besedno zvezo »nosilne konstrukcije nad zadnjo etažo« doda »talne«, za besedno zvezo »ab plošča« pa se doda », brez tlaka«.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Predlagani zapis je bolj natančen.*

### 4.3

V tretji točki 6. člena (vplivi in povezave s soslednjimi območji) se doda navedba zemljišča s parc. št. 514/22, k.o. Stopiče.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Parcelna številka je bila pomotoma izpuščena iz navedbe v odloku.*

### 4.4

V 9. členu (vrste objektov) se v tretjem odstavku doda naslednje pomožne objekte (od katerih so vsi razen prostora za druženje in igro že omenjeni v preostalih določilih odloka):

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (prostor za druženje in igro, bazen za kopanje)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsra in ograditev (vključuje med drugim oporne zidove in ograje).

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Predlagani zapis je bolj natančen, prostor za druženje in igro se doda na podlagi pripombe 3.2.*

### 4.5

V drugi točki tretjega odstavka 11. člena (prostorski izvedbeni pogoji za glavne objekte – stanovanjske stavbe) se v drugi alineji del stavka za vejico dopolni tako, da se glasi: »pri ravni strehi mora biti kota stropne plošče največ na isti koti kot kota stropne plošče nad osnovnim tlorisom,«.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Predlagani zapis je bolj natančen.*

### 4.6

V šesti točki četrtega odstavka 11. člena se besedilo spremeni tako, da se glasi: »Širina izzidkov, ki prekinjajo kap strehe oziroma celotna dolžina frčad na strešini ne sme presegati tretjine dolžine stranice objekta (dolžina frčad se meri v horizontalni osi okna frčade).«

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Določilo se uskladi z OPN.*

#### 4.7

Na začetek poglavja III. Zasnova projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture ter obveznosti priključevanja objektov nanjo se doda nov člen z določilom, da se za stanovanjske stavbe izvede minimalna komunalna oprema. Ostali členi se preštevilčijo.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Določilo iz petega odstavka 25. člena (etapnost gradnje) o tem, da mora biti na posamezni gradbeni parceli zagotovljen dostop do javne ceste, vodovodni, kanalizacijski in električni priključek (minimalna komunalna oprema), se prenese v samostojni člen.*

#### 4.8

V drugem odstavku 15. člena (pogoji za prometno urejanje) se na koncu doda točka z določilom, da se na zbirnih stanovanjskih cestah A, B in C vzpostavi območje z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območje skupnega prometnega prostora ter da se cesta oblikuje na način, da se z različnim tlakovanjem ali drugimi elementi umiri promet in jasno nakaže prisotnost pešcev in kolesarjev.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Na cestah A, B in C ni predviden pločnik, zato je namen ukrepa povečati prometno varnost in omogočiti souporabo prometnega prostora vsem udeležencem cestnega prometa, vključno pešcem.*

#### 4.9

V četrtem odstavku 15. člena (pogoji za prometno urejanje) se na koncu stavka zbríše besedna zveza »in po pešpoti«.

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Predlagani zapis je bolj natančen, po peš poti se zaradi same širine in naklona trase ne odvija kolesarski promet.*

#### 4.10

Na podlagi ugotovitev Geološko-geomehanskega poročila se v prvem odstavku 16. člena (pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje) doda alinejo z naslednjim besedilom: »V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za izvedbo je potrebno izvesti predhodne geološko-geomehanske preiskave na vsaki gradbeni parceli za gradnjo stanovanjske hiše.«

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Odlok se v predmetni vsebini uskladi z zaključnimi ugotovitvami Geološko-geomehanskega poročila.*

#### 4.11

Za 24. členom (javno dobro) se doda nov člen o prostorskih ukrepih, ki se glasi:

»(1) Gradnja javnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture je v javno korist.

(2) MONM ima na območju OPPN predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in zaradi izvajanja aktivne zemljiške politike.

(3) Na območjih koridorjev gospodarske javne infrastrukture se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.

(4) MONM oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.

(5) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je treba upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.«

Ostali členi se preštevilčijo.

#### 4.12

Besedilo 25. člena (etapnost gradnje) se spremeni tako, da se glasi: »Načrtovane prostorske ureditve je dopustno graditi etapno, če je vsaka etapa konstrukcijska in funkcionalna celota, s katero soglašajo upravljavci z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture.«

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

*Obrazložitev: Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.*

#### 4.13

V 26. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev) se k obstoječemu besedilu dodajo štiri novi odstavki, tako da se celoten člen glasi:

»(1) Financiranje izgradnje, rekonstrukcije in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja. Sklenjena pogodba o komunalnem opremljanju je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo na posamezni gradbeni parceli. Zgrajena javna komunalna infrastruktura po tem OPPN ter njena predaja občini v last in upravljanje je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanjsko stavbo na posamezni gradbeni parceli.

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

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

(4) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih gradbenih parcelah, zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(5) 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.

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

(7) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi načrtujejo brez grajenih komunikacijskih ovir.«

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

#### 4.14

Besedilo 29. člena (vpogled v OPPN) se dopolni tako, da se glasi: »(hramba in vpogled v OPPN) Gradivo OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto, v digitalni obliki pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika. OPPN je v času uradnih ur na vpogled pri pristojnem oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.«

*Stališče: Pripomba se upošteva.*

#### 4.15

V grafičnem delu OPPN se izvedejo naslednji popravki oz. dopolnitve:

- a) Prikažejo se javne površine.
- b) Obstoječa lokacija odjemnega mesta za odpadke zahodno od lokalne ceste naj se ohrani, lokacija vzhodno od lokalne ceste (južno od priključka ceste A na lokalno cesto) pa naj se zaradi večje preglednosti priključka prestavi proti vzhodu na lokacijo zahodno od gradbene parcele št. 9, v južni del območja ceste A.
- c) Hidrantnega omrežja se ne prikazuje, saj sta lokacija in dimenzioniranje hidrantov predmet projektiranja v nadaljnjih fazah.

*Stališče: Pripombe se upoštevajo.*

Pripravili:

ARPLAN, Arhitektura in urbanizem, d.o.o.

Mestna občina Novo mesto:

Irena Čepin  
višja svetovalka

Mojca Tavčar  
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič  
vodja Urada za razvoj in prostor

doc. dr. Jana Bolta Saje  
direktorica občinske uprave

Na podlagi 124. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 44414/19-UPB4 - uradno prečiščeno besedilo in 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK**  
**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Golišče – Stopiče/1**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen**  
**(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB4 - uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Golišče - Stopiče/1 (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3265.

**2. člen**  
**(vsebina in oblika OPPN)**

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

(2) (2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

<u>1.</u> Izsek iz OPN	1:5000
<u>2.</u> Geodetski načrt s certifikatom	1:1000
<u>3.</u> Geodetski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
<u>4.</u> Zemljiškokatastrski načrt z mejo območja urejanja	1:1000
<u>5.</u> Situacija obstoječega stanja	1:1000
<u>6.</u> Zazidalna situacija	1:500
<u>7.</u> Prerezi 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5	1:1000
<u>8.</u> Prerezi 6-6, 7-7, 8-8, 9-9	1:1000
<u>9.</u> Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo	1:500
<u>10.</u> Načrt gradbenih parcel z zakoličbo	1:500
<u>11.</u> Zbirna situacija infrastrukture	1:500
<u>12.</u> Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	<del>1:4000</del> <u>500</u>
<u>13.</u> Vplivi in povezave s sosednjimi območji	<del>1:500</del>

**3. člen**  
**(spremljajoče gradivo OPPN)**

(1) (1) Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora
4. Strokovne podlage

- 5. Mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave
  - 6. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora
  - 7. Druga mnenja nosilcev urejanja prostora
  - 8. Povzetek za javnost
  - 9. Obrazložitev in utemeljitev
  - 10. Elaborat ekonomike
- ~~Podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora.~~

(2) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape, razen strokovnih podlag iz 34. točke in elaborata ekonomike iz 810. točke prvega odstavka, ki so shranjeni v posebnih mapah.

#### **4. člen** (pomen izrazov)

- (4) (1) V odloku so uporabljeni naslednji pojmi:
- Dvojček sta dve stavbi z ločenima vhodoma in gradbenima parcelama, ki se stikata na skupni
1. — parcelni meji in imata nad to mejo skupno steno.  
Etaža je prostor med talno in stropno konstrukcijo ali med zaporednima stropnima  
-konstrukcijama, ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se za etažo šteje tudi  
-prostor nad pohodno streho, ki se lahko uporablja (npr. za odprto pohodno teraso, prostor za
  2. skladiščenje ali parkiranje).  
Frčada je način odpiranja poševne strešine za potrebe osvetlitev prostorov pod streho, ki ne sega
  3. — preko slemena strehe.
  4. Fundus stavbe je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe.
  5. Glavni objekt je objekt, ki pomeni osnovni namen gradnje.  
Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se
  6. — gradijo na zemljiščih ob tej črti.  
Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa
  7. — se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.  
Gradbena parcela je zemljišče, trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela  
-obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno
  8. — namenjeno redni rabi tega objekta.
  9. Gradbeni inženirski objekt je objekt prometne infrastrukture, cevovod, elektronsko komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt je tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli.  
~~-komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt je tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli.~~
  10. — Nadstrešek je del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanji vplivi.
  11. — Nadstrešnica je stavba, ki nima nobene obodne stene.  
-Obstoječ teren je naraven potek terena, ki ni bil preoblikovan s poseganjem človeka in
  12. — predstavlja izhodiščni relief za načrtovanje.
  13. — Oporni zid je oporna konstrukcija, ki varuje brežino, nasip.  
-Parterne ureditve so ureditve na nivoju obstoječega ali urejenega terena oziroma do višine 0,4 m
  14. — (npr. ureditve parkirišč, zunanjih teras, zunanjih stopnic, fontan...).
  15. — Pergola je del zunanje opreme, njena konstrukcija je sestavljena iz tramov na stebrih ter prekrita  
-s plezalkami (npr. popenjavke, trta...).
  16. — Podzemni objekt je samostojen, v celoti vkopan objekt ali objekt, katerega vidna je le fasadna  
-ploskev, na kateri je urejen vhod v objekt, ostale fasadne ploskve so popolnoma vkopane.  
-Pomožni objekt je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane  
-objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje;  
-lahko je samostojeci ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim ni povezan; po velikosti  
-praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki;  
-ko sta določena poseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se
  17. — pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta.  
-Poseg v prostor je gradnja objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (gradbeni poseg) in  
— izvedba dejanj, s katerimi se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne

- 
18. — fizične strukture v prostoru ter spreminja njegova podoba ali raba (negradbeni posegi).
19. — Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti.
- Strešni izzidek je način odpiranja poševne strehe za potrebe osvetlitve prostorov pod streho ali
- neposredni vhod v podstrešni del, prislonjen v teren, ki prekinja kap strešine in ne sega preko
20. — slemena strehe.
- Tlorisni gabarit je navpična projekcija zunanjih obodnih nadzemnih elementov objekta, skupaj z
21. — ometi, fasadnimi oblogami in parapeti.
22. — Urejen teren je preoblikovan obstoječ teren.
- Višina stavbe je največja razdalja med fasadno linijo urejenega terena in najvišjo točko stavbe
23. — (sleme).
- Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom je določena s skupno višino kolenčnega
- zidu, kapne lege in strešne konstrukcije, meri, Meri se na zunanji strani obodnega zidu, v vertikalni smeri
- od vrha talne nosilne konstrukcije nad zadnjo etažo (npr. ab plošča, brez tlaka) do zgornje linije nosilne konstrukcije
24. — strehe (npr. špirovec).
- Zelena streha je ravna streha, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji za
25. — zagotavljanje varnosti stavbe in rasti pogojev.
- Zunanja ureditev objekta je utrjena oziroma zelena površina ob objektu, trajno namenjena njegovu
26. — redni rabi.

(2) Pomen ostalih izrazov iz tega odloka je določen v 4. členu OPN.

## II. OBMOČJE UREJANJA IN PROSTORSKE UREDITVE

### 5. člen (območje urejanja)

(1) (1) Območje urejanja je na severnem robu naselja Stopiče. Območje na severu meji na travnike, na vzhodu in jugu na obstoječo pozidavo, na zahodu pa na lokalno cesto LC 295151 Stopiče - Verdun - Šentjošt, obstoječo pozidavo in vmesne nepozidane površine. Teren je razgiban in se dviguje od juga proti severu. Območje ima lego z južno orientacijo in razgled na širšo krajino, prav tako je delno izpostavljeno pogledom s širšega prostora.

(2) (2) Podrobnejša namenska raba na območju urejanja je SsS – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, na južnem in jugozahodnem robu pa v manjšem delu tudi PC – površine cest.

(3) (3) Območje urejanja je znotraj Urbanističnega načrta Stopiče in obsega osrednji del z OPN določene enote urejanja prostora (EUP) z oznako STO\_13\_OPPN, za katero je opredeljena obveza izdelave OPPN. Gre za delni OPPN znotraj EUP STO\_13\_OPPN.

(4) (4) Območje urejanja s skupno površino 1,5 ha obsega zemljišča s parcelnimi številkami 497, 520, 501/1, 501/2 (del), 513/22 (del), 520, 524 (del), 525/1 (del), 2290 (del) – cesta in-513/22 (del), vse k.o. 1486 Stopiče.

### 6. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

Zaradi izvedbe navezav na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo potrebni posegi na spodaj navedena zemljišča izven območja urejanja, in sicer za gradnjo tras:

1. Električnega omrežja: parc. št. 511/9, 511/10 – cesta, 506/1 – cesta, vse k.o. 1486 Stopiče.
2. Padavinske odpadne vode: parc. št. 538, k.o. 1486 Stopiče.
3. Vodovodnega omrežja: parc. št. 511/10, 2290 – cesta, 514/22, 515/2, vse k.o. 1486 Stopiče.

## **7. člen**

### **(vrste gradenj in drugih posegov v prostor)**

(4) Na območju urejanja je dopustna izvedba vseh vrst gradenj po predpisih o graditvi objektov ter negradbenih posegov v prostor, ki posegajo v fizične strukture na zemeljskem površju in pod njimi ter trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

## **8. člen**

### **(vrste dejavnosti)**

(4) (1) Območje urejanja je namenjeno bivanju. Poleg bivanja so dopustne spremljajoče dejavnosti skladno z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 27/24 in nadaljnje spremembe), in sicer:

#### **1. G TRGOVINA**

– 47 Trgovina na drobno (vse razen 47.3 Trgovina na drobno z motornimi gorivi in 47.8 Trgovina na drobno z motornimi vozili, motornimi kolesi ter deli in opremo zanje)

#### **2. I NASTANITVENE IN GOSTINSKE DEJAVNOSTI**

– 55.203 Oddajanje zasebnih sob gostom

– 56.2 Priložnostna in pogodbena priprava in dostava hrane ter druga oskrba s hrano

#### **3. J ZALOŽNIŠTVO, RADIODIFUZIJA TER PRODUKCIJA IN DISTRIBUCIJA VSEBIN**

– 58 Založništvo

– 59.2 Snemanja in izdajanja zvočnih zapisov in muzikalij

#### **4. K DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRASTRUKTURO UN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI**

– 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti

– 63 Dejavnosti v zvezi z računalniško infrastrukturo, obdelavo podatkov in gostovanjem ter druge informacijske dejavnosti

#### **5. L FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI**

– 65 Dejavnost zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti

– 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve

#### **6. M POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI**

– 68 Poslovanje z nepremičninami

#### **7. N STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (vse razen 70.1 Dejavnost uprav podjetij in 75 Veterinarstvo)**

#### **8. O DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI**

– 77 Dajanje v najem in zakup (samo 77.2 Dajanje izdelkov za široko rabo v najem in zakup, 77.330 Dajanje pisarniške opreme in računalniških naprav v najem in zakup, 77.400 Dajanje pravic uporabe intelektualne lastnine v zakup, razen avtorsko zaščitenih del)

– 78 Zaposlovalne dejavnosti

– 79 Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj ter druge storitve rezervacij in druge s potovanji povezane dejavnosti

– 80 Preiskovalne dejavnosti in varovanje

– 81 Dejavnost oskrbe stavb in okolice

– 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti

#### **9. Q IZOBRAŽEVANJE**

– 85 Izobraževanje (samo 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje in 85.6 Pomožne dejavnosti za izobraževanje)

#### **10. R ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO**

– 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost)

– 87 Socialno varstvo z nastanitvijo (samo 87.9 Drugo socialno varstvo z nastanitvijo – samo dejavnost rejniških družin)

– 88 Socialno varstvo brez nastanitve (samo dejavnosti, ki ne vključujejo oskrbe ali varstva oseb na lokaciji znotraj OPPN)

#### **11. S KULTURNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI**

–

- 90 Umetniško ustvarjanje in uprizoritvene dejavnosti (vse razen 90.31 Obratovanje objektov za kulturne prireditve)
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (samo 93.11 Obratovanje športnih objektov, 93.13 Dejavnost fitnes centrov, 93.19 Športne dejavnosti, d.n. in 93.299 Druge nerazvrščene dejavnosti za prosti čas)

#### 12. T DRUGE DEJAVNOSTI

- 94 Dejavnost članskih organizacij (samo 94.120 Dejavnost strokovnih združenj in 94.999 Dejavnost druge nerazvrščenih članskih organizacij)
- 95 Popravila in vzdrževanje računalnikov in izdelkov za široko rabo, motornih vozil in motornih koles (vse razen 95.3 Popravila in vzdrževanje motornih vozil in motornih koles)
- 96 Osebne storitve (vse razen 96.3 Pogrebne dejavnosti)

#### 13. U DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM TER PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

- 98 Raznovrstna proizvodnja gospodinjstev za lastno rabo.

(2) (2) Spremljajoče dejavnosti se izvajajo znotraj glavnega objekta na površini do 80 m<sup>2</sup> skupne uporabne površine.

### **9. člen** (vrste objektov)

(1) (1) Na območju urejanja so skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22 in nadaljnje spremembe) dopustne naslednje vrste objektov:

1. Glede na funkcijo objekta: glavni in pomožni objekti.
2. Glede na namen uporabe po CC SI klasifikaciji: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe in gradbeni inženirski objekti.
3. Glede na zahtevnost: manj zahtevni, nezahtevni in enostavni objekti.

(2) Glavni objekti so:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

(3) Pomožni objekti so:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, rezervoar za vodo
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: uta, letna kuhinja, nadstrešnica, senčnica-
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otroško igrišče, bazen za kopanje)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev.

(4) Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture, vključno s priključki nanje in objektov, namenjenih komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo oziroma oskrbo prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter obrambi, če njihova gradnja ni v nasprotju z določbami tega odloka ali pravnim režimom javnopravne omejitve.

(5) Na gradbeni parceli je dopustna postavitve enega glavnega objekta in lahko enega ali več pomožnih objektov.

### **10. člen** (gradbena parcela glavnega objekta)

–

Gradbeno parcelo glavnega objekta (stanovanjske stavbe) sestavljajo:

1. Obcestna površina:
  - del gradbene parcele med mejo gradbene parcele ceste oziroma pešpoti in mejo drugih gradbenih parcel ter gradbeno linijo glavnega objekta (gradbeni parceli št. 6 in 9 nimata obcestne površine),
  - dopustna je gradnja popolnoma vkopanih podzemnih delov glavnega in pomožnih objektov, dopustne so parterne ureditve in postavitve pergol,
  - vsaj 40% obcestne površine se nameni travnatim površinam, na katerih se posadi vsaj eno listopadno drevo z višino krošnje najmanj 2,0 m od tal.
2. Površina za razvoj glavnega objekta:
  - del gradbene parcele, omejen z gradbeno linijo in gradbeno mejo ali samo gradbeno mejo glavnega objekta,
  - dopustna je gradnja glavnega in pomožnih objektov ter parterne ureditve, ureditev teras na pobočju hriba, postavitve pergol in druge ureditve v skladu s tem odlokom.
3. Površina za razvoj pomožnih objektov:
  - del gradbene parcele, omejen z gradbeno linijo in gradbeno mejo glavnega objekta ter gradbeno mejo pomožnih objektov ali z gradbeno mejo glavnega in gradbeno mejo pomožnih objektov,
  - dopustne so gradnje/postavitve pomožnih objektov, popolnoma vkopanih delov glavnega objekta, ureditev teras na pobočju hriba, parterne ureditve, postavitve pergol in druge ureditve v skladu s tem odlokom.
4. Površina zelenega pasu:
  - območje med gradbeno mejo pomožnih objektov in mejo gradbene parcele glavnega objekta ~~oziroma ceste~~ ter gradbeno linijo glavnega objekta,
  - ~~namenjene so za ohranjanje~~ namenjena je ohranjanju obstoječega kvalitetnega ali zasaditev zasaditvi novega visokega drevja ali/in nizkega grmičevja oziroma ureditev ureditvi travnatih površin.
5. Na celotni gradbeni parceli glavnega objekta je dopustna ureditev zelenih površin (npr. vrt, sadovnjak, zelenica ipd.).

## 11. člen

### (prostorski izvedbeni pogoji za glavne objekte – stanovanjske stavbe)

(+) (1) Tipologija: samostojne stavbe.

(2) Lega:

1. Gradijo se na površini za razvoj glavnega objekta.
2. Na gradbeni liniji mora biti najmanj 2/3 fasade glavnega objekta.
3. Na gradbeni parceli št. 8 je gradbena linija lahko 4 m zamaknjena proti cesti B, v tem primeru se gradbena meja podaljša do gradbene linije.

(3) Velikost:

1. Tlorisna velikost:
  - osnovni tloris je največ 10 x 13 m, pravokotne oblike, daljša stranica je najmanj 20% daljša od krajše stranice,
  - na osnovni tloris katerekoli etaže je dopustno dodati ali/in odvzeti površino, ki je velikosti do 50% površine osnovnega tlorisa, pri čemer se v ta delež ne šteje površina popolnoma vkopanih delov glavnega objekta,
  - dodana površina na osnovni tloris je od obcestne fasade odmaknjena najmanj 0,6 m v globino gradbene parcele,
  - podzemne dele glavnega objekta je dopustno graditi na celotni gradbeni parceli razen na površini zelenega pasu z odmikom najmanj 4,0 m od meje gradbene parcele.
2. Višina:
  - na gradbenih parcelah št. 1 do 5 je višina nad osnovnim tlorisom 11,20 m ± 0,3 m, na ostalih gradbenih parcelah je višina do 11,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena, ki je neposredno ob stavbi, na gradbeni parceli št. 9 je višina največ 11,50 m od kote terena 235.50 m.n.v.,

- nad dodanimi površinami osnovnega tlorisa je pri dvokapni strehi višina slemena strehe najmanj 1,0 m nižja od višine slemena strehe nad osnovnim tlorisom, pri ravni strehi mora biti kota stropne plošče največ na isti koti kot kota stropne plošče nad osnovnim tlorisom,
- kota pritličja je  $\pm 0,50$  m od kote vozišča, s katerega je dostop na gradbeno parcelo,
- dopustne so popolnoma vkopane kletne etaže.

3. Višina strešne konstrukcije vključno s kolenčnim zidom: do 1,4 m.

(4) Streha:

Nad osnovnim tlorisom je dvokapnica brez čopov z naklonom  $40^\circ$ , nad dodanimi površinami ob

1. — osnovnem tlorisu je poleg dvokapnice z naklonom  $40^\circ$  dopustna ravna streha z naklonom do  $8^\circ$ .

2. Ravne strehe se lahko izvedejo kot nepohodne, pohodne ali zelene.

Smer slemena nad osnovnim tlorisom je vzporedna z dostopno cesto oziroma s plastnicami terena

3. — razen na gradbenih parcelah št. 6 in 9, kjer ni obvezujoča.

Odpiranje strešin je dopustno s strešnimi okni, frčadami in strešnimi izzidki. Frčade in strešni izzidki

— so za najmanj 0,4 m nižji od slemena strehe nad osnovnim tlorisom in se na posamezni strehi

4. — poenoteno oblikujejo.

3.5. Frčade in strešni izzidki se izvedejo z dvokapno streho naklona  $40^\circ$  ali z ravno streho naklona do  $8^\circ$ .

—  $8^\circ$ .

~~Na eni strešini je dopustna postavitev frčad ali in strešnih širina izzidkov, ki se medsebojno ne stikajo in~~

~~— je njihova skupna prekinjajo kap strehe oziroma celotna dolžina do 2/3 dolžine fasade glavnega objekta. Dolžina ene frčade ali strešnega~~

6. — izzidka frčad na strešini ne sme presegati 1/3 dolžine fasade, tretjine dolžine stranice objekta (dolžina frčad se meri v horizontalni osi okna frčade).

4.7. Napušč je od 0 do 0,8 m.

Nadstrešek nad vhodom v objekt je širine do 1,4 m in dolžine največ 1/3 dolžine fasade, na kateri

8. — se postavlja.

Kritina na gradbenih parcelah št. 1 do 5 in 10 do 12 je temno sive barve, na gradbenih parcelah št.

9. — 6 do 9 je opečno rdeče barve.

5.10. Na strešinah nad osnovnim tlorisom je dopustna namestitev fotonapetostnih naprav, ki ne

presegajo slemena in kapa, naklon je enak naklonu strešine.

~~— presega slemena in kapa, naklon je enak naklonu strešine.~~

~~Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.~~

(5) Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.

## 12. člen

**(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki so po definiciji stavbe – pomožne stavbe)**

(1) (1) Tipologija: samostojne stavbe, dvojčki.

(2) (2) Lega:

Gradijo se na površini za razvoj pomožnih objektov in površini za razvoj glavnega objekta,

1. — popolnoma vkopani deli pomožnih stavb se lahko gradijo tudi na občestni površini.

2. Za pomožne stavbe ima gradbena linija funkcijo gradbene meje.

3. Pomožne stavbe se lahko medsebojno in z glavnim objektom stikajo.

1.4. Obcestna fasada pomožne stavbe je od obcestne fasade glavnega objekta zamaknjena v globino

— gradbene parcele za najmanj 0,6 m, razen na gradbeni parceli št. 6.

2.5. Gradnja dvojčka, dveh samostojnih stavb, ki se stikata na meji gradbene parcele in dvoetažnih

— stavb je dopustna le na nivoju pritličja glavnega objekta.

3.6. Pomožne stavbe so lahko tudi podzemni objekti.

(1) (3) Velikost:

Tlorisna velikost: površina fundusafundusov vseh stavb, ki niso podzemne stavbe, ne preseže površine

—fundusa glavnega objekta. V primeru gradnje dvojčka ali dveh samostojnih objektov, ki se stikata

1. — na meji gradbene parcele, je skupna velikost največ 50 m<sup>2</sup>.

4.2. Višina:

- enoetažne stavbe do 3,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena ob stavbi,
- dvoetažne stavbe do 7,5 m, merjeno od najnižje kote urejenega terena ob stavbi,
- kota strehe ne sme presegati kote slemena glavnega objekta,
- dopustne so popolnoma vkopane kleti.

(4) (4) Streha:

1. Oblika strehe: ravna, ki se lahko izvede kot nepohodna, pohodna ali zelena streha.

(5) Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.

### 13. člen

~~Fasada je v pastelnih odtenkih avtohtonih barv. Dopustna je uporaba naravnih materialov (omet, les, kamen ipd.) in njihova medsebojna kombinacija.~~

#### **(prostorski izvedbeni pogoji za pomožne objekte, ki po definiciji niso stavbe)**

(1) Lega:

- gradijo se na površini za razvoj pomožnih objektov in na površini za razvoj glavnih objektov,
- podzemni objekti se gradijo na celotni gradbeni parceli v odmiku najmanj 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele,
- ograje (živa meja) in oporni zidovi se gradijo/postavijo/zasadijo v odmiku najmanj 0,5 m od meje sosednje gradbene parcele,
- medsosedske ograje je dopustno postavljati na meji gradbene parcele ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele.

(2) (2) Velikost in zmogljivost:

1. Bazeni za kopanje: prostornine do 100 m<sup>3</sup>

2. Rezervoar in cisterna za vodo: prostornina vode do 100 m<sup>3</sup>

3. Rezervoar za nafto in plin: prostornine do 15 m<sup>3</sup>

4. Oporni zid:

- višina: do 1,6 m, odstopanje je dopustno pri opornih zidovih ob cestah in ob vhidih v glavne in pomožne objekte,
- ob gradbeni liniji na gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 se zgradi oporni zid višine 0,4 m,
- so v kamniti izvedbi ali betonski izvedbi, obloženi s kamnom in prekriti z zimzelenimi plezalkami.

5. Ograja:

- ~~medsosedska ograja, občestna ograja~~ ograjevanje med gradbenimi parcelami, ob cesti in ograja ob opornem zidu na terasah jese izvede v obliki žive meje,
- višina medsosedske žive meje med gradbenima parcelama in ~~občestne ograje ob cesti~~ je 1,00 m, merjeno od urejenega terena, pri opornem zidu na terasah jepa 0,6 m,
- na južni strani ceste A in severno od gradbenih parcel št. 10, 11 in 12 se postavi zaščitna transparentna kovinska ograja,
- na gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5 je na občestni površini prepovedana postavitev ograjzasaditev živih mej.

6. Odjemno mesto za odpadke se uredi na betonski podlagi, ogradi se z zaščitno ograjo, ki je višine do 2,5 m in se zakrije z ozelenitvijo.

### 14. člen

### (zunanja ureditev glavnih in pomožnih objektov)

(1) (1) Parkirišča in dostopi na gradbene parcele se tlakujejo ali izvedejo s travnatimi ploščami.

(2) (2) Peš površine so tlakovane ali travnate.

(3) (3) Zunanje stopnice so lahko iz različnega neдрsečega materiala.

(4) (4) Ostale zunanje površine okoli stavbe se zatravijo, zasadijo z drevesi in grmovnicami, uredijo se cvetlični in/ali zelenjavni vrtovi.

(5) (5) V primeru postavitve zunanje enote toplotne črpalke na mesto, vidno s ceste, mora biti le-ta vizualno zastrta.

(6) (6) Na gradbeni parceli št. 9 je dopustno nasutje terena na koto  $238.50 \pm 0,5$  m n.v.

(7) (7) Višinske razlike se prednostno urejajo z brežinami (travnatimi ali armiranimi). Če brežine niso izvedljive, se višinske razlike premoščajo s kamnitimi zložbami ali opornimi zidovi, ki so kamniti ali betonski, obloženi s kamnom, ki in se prekrijejo z zimzelenimi plezalkami.

(8) (8) Na vseh gradbenih parcelah glavnih objektov se:

- na pobočju hriba, na površini za razvoj glavnega in pomožnih objektov lahko urejajo terase,
- lahko postavi pergola, razen na območju zelenega pasu, višine do 2,5 m, ki je najmanj 1,0 m odmaknjena od sosednje gradbene parcele in najmanj 2,0 m od gradbene parcele ceste, na meji gradbenih parcel glavnih objektov je dopustna gradnja pergol-dvojčkov,
- ob cesti se postavijo električne in telekomunikacijske omarice, po potrebi lahko tudi posode za odpadke, ki se zakrijejo pogledom s ceste.

### 15. člen

#### (ureditev otroškega igrišča in zelenega pasu)

(1) Na severozahodnem robu OPPN se uredi otroško igrišče. Za ureditev prostora se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani Mestne občine Novo mesto. Pri zasnovi rešitev se upošteva konfiguracija terena, funkcija območja, dostop, krajinske značilnosti širšega območja in varstvene zahteve. Lokacija z ureditvami ne sme izstopati iz okolice. Utrditev pohodnih površin in oprema naj bosta v pretežni meri iz naravnih materialov. Prostor je dopustno ograditi oziroma zamejiti z živo mejo ali nizko transparentno ograjo. Zasadi se okrasne grmovnice ter posamična drevesa za senčenje.

(2) Na severnem robu OPPN se na zemljiščih, ki niso del gradbenih parcel št. 1 do 5, oblikuje zeleni pas, kjer se uredi travnato površino ali zasadi drevje in grmičevje. Postavljanje objektov in urejanje teras ni dopustno.

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

### 16. člen

#### (minimalna komunalna oprema)

Za stanovanjske stavbe se izvede minimalna komunalna oprema.

### 17. člen

#### (pogoji za prometno urejanje)

–

**(1) (1) Splošni pogoji:**

- infrastrukturni vodi se v cestnem telesu napeljejo v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov,
- dostopi na gradbene parcele se utrdijo (asfaltirajo, tlakujejo, izvedejo s travnatimi ploščami ipd.) na način, da se prepreči onesnaževanje ceste in se izvedejo z utopljenimi robniki.

**(2) Motorni promet:**

**1. Obstoječa lokalna cesta LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt:**

- dopustna je rekonstrukcija ceste in izgradnja površin za pešce in kolesarje.

**2. Zbirna stanovanjska cesta A:**

- a)** asfaltira se dvosmerna cesta z obračališčem, širina vozišča je najmanj 3,5 m z obojestranskima bankinama 0,75 m,

**b)** ob gradbenih parcelah št. 1, 2, 3, 4 in 5:

- južna bankina je široka 1,0 m, severna pa 0,5 m,
- ob južni bankini se postavi transparentna zaščitna ograja višine 1,1 m,
- na južni strani ceste in pri obračališču se zgradi kamniti ali betonski oporni zid, ki je obložen s kamnom, dopustna je tudi ureditev kamnite zložbe ali armirane brežine, v vsakem primeru se zid, zložba ali brežina ozeleni,
- od začetka gradbene parcele št. 5 do konca obračališča je dopustno cesto tlakovati.

**3. Zbirna stanovanjska cesta B:** asfaltira se dvosmerna cesta, širina vozišča je najmanj 3,5 m z obojestranskima bankinama širine 0,75 m.

**4. Zbirna stanovanjska cesta C:**

- pri gradnji ceste se upošteva projekt »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče«, št. projekta 37/02, AS inženiring s.p., januar 2002,
- kote vozišča se prilagodijo, da omogočajo dostope do gradbenih parcel št. 10, 11 in 12.

**5. Na zbirnih stanovanjskih cestah A, B in C se vzpostavi območje z omejitvijo hitrosti do 30 km/h ali območje skupnega prometnega prostora. Cesta se oblikuje na način, da se z različnim tlakovanjem ali drugimi elementi umiri promet in jasno nakaže prisotnost pešcev in kolesarjev.**

**(3) (3) Mirujoči promet:**

- vsaka stanovanjska enota mora zagotavljati najmanj 2 parkirni mesti,
- v primeru opravljanja dodatne dejavnosti v glavnem objektu se na gradbeni parceli stavbe poleg parkirnih mest za stanovanjske namene zagotovi zadostno število parkirnih mest za opravljanje dejavnosti.

**(4) Kolesarski promet:** odvija se po vozišču cest ~~in po pešpoti~~.

**(5) Peš promet:**

- odvija se po vozišču cest in po pešpoti,
- pešpoti so širine najmanj 1,5 m,
- pešpoti se asfaltirajo, tlakujejo ali se izvedejo v peščeni izvedbi.

**18. člen**

**(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)**

**(1) (1) Splošni pogoji:**

- Dimenzije, materiali in natančni poteki javnega infrastrukturnega omrežja se določijo v projektni dokumentaciji.
- Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega upravljavca.
- Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov je dopustno v oddaljenosti najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije pa najmanj 2,0 m.
- Upoštevajo se predpisani odmiki med posameznimi vodi javne gospodarske infrastrukture.
- V fazi izdelave projektna dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za izvedbo je potrebno izvesti predhodne geološko-geomehanske preiskave na vsaki gradbeni parceli za gradnjo stanovanjske hiše.

–

(2) (2) Vodovodno in hidrantno omrežje:

1. Vodovodno omrežje:

- a) ~~Obstoječ~~ primarni vodovod PE Ø 63 mm, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt, se rekonstruira od obstoječega javnega vodovoda NL Ø 125 mm, in sicer od stičišča parc. št. 511/10 (javna pot) in 2290 (lokalna cesta), obe k.o. 1486 Stopiče do priključka novega napajalnega vodovoda, ki je na lokalni cesti (parc. št. 2290, k.o. 1486 Stopiče), pri parceli št. 525/1, k.o. 1486 Stopiče, s postavitvijo novih cevi iz ustreznega materiala in ustreznega profila, ki omogoča oskrbo s sanitarno in požarno vodo.
- Za napajanje novih objektov se zgradi nov sekundarni vodovod, najmanjšega profila Ø 100 mm, ki se priključi na rekonstruirani primarni vodovod, ki je na lokalni cesti (parc. št. 2290, k.o. 1486 Stopiče).
  - Novi sekundarni vodovod poteka po javnih površinah cest A, B in C ter po pešpoti (Zbirna situacija infrastrukture).
  - Vodomerni jašek se izvede zunaj stavbe, na vedno dostopnem mestu, ni dopustna izvedba na parkirnih ali prometnih površinah.
  - Vodovod se projektira po veljavni zakonodaji, odloku in tehničnem pravilniku Mestne občine Novo mesto za področje vodovodnega omrežja.

2. Hidrantno omrežje: za zagotavljanje požarne vode se postavijo nadzemni hidranti.

(3) Kanalizacijsko omrežje: izvede se ločen sistem kanalizacije.

1. Komunalna odpadna voda:

- Novi objekti, ki so na gradbenih parcelah št. 1 do 9, se preko novega kanalizacijskega kanala, ki poteka po cestah A in B, priključujejo na obstoječ sekundarni vod, ki poteka po parceli št. 2290, k.o. 1486 Stopiče.
- Novi objekti, ki so na gradbenih parcelah št. 10, 11 in 12, se preko novega kanalizacijskega kanala, ki poteka delno po cesti C ter ob/po pešpoti, priključujejo na obstoječ sekundarni kanalizacijski vod, ki poteka po parceli št. 513/22, k.o. 1486 Stopiče.
- Območje, ki je zunaj OPPN in za katero je že izdelan projekt »Stanovanjske hiše z garažami in opornimi zidovi – Stopiče«, št. projekta 37/02, AS inženiring s.p., januar 2002, je dopustno samostojno priključiti na obstoječ kanalizacijski vod, ki je na parc. št. 513/22, k.o. 1486 Stopiče ali skupno z območjem OPPN z izgradnjo enega kanalizacijskega voda, v tem primeru se kanalizacijske cevi dimenzionirajo na skupno število objektov iz obeh območij urejanja, kar se določi pri izdelavi projektne dokumentacije.
- Kanalizacijske cevi so iz ustreznega materiala, ki se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- V času izdelave projektne dokumentacije (DGD, PZI) se izvede hidravlična prepustnost obstoječe kanalizacije in se sprojektira povečava kanala izven območja OPPN.
- Kanalizacija se projektira po veljavni zakonodaji, odloku in tehničnem pravilniku Mestne občine Novo mesto.

2. Padavinska odpadna voda:

- S cestnih površin se preko lovilcev olj odvaja v razpršene ponikovalnice.
- S streh objektov in z utrjenih površin ter parkirišč se na vsaki posamezni gradbeni parceli vodi v posamezne ponikovalnice, čiste vode s streh objektov ~~lahko tudi pa~~ v ~~zbiralnice~~zbiralnike deževnice.

(4) Elektroenergetsko omrežje:

1. Niskonapetostno omrežje:

- Za napajanje območja OPPN se po novi EKK, od obstoječe transformatorske postaje TP Šola Stopiče, po javnih površinah cest A, B in C ter po/ob pešpoti do posameznih odjemnih mest, zgradi nov niskonapetostni razvod, kabel tipa NA2XY-J x 240 + 1,5 mm<sup>2</sup>.
- Za potrebe informatike se po celotni trase EKK predvidi še dvojček 2xØ 50 mm.
- Na vsaki posamezni gradbeni parceli se na stalno dostopna mesta postavi prostostoječa električna omarica, dopustna je postavitve skupne omarice za največ 5 parcel.

2. Javna razsvetljava: ob cestah A, B in C se postavijo svetilke javne razsvetljave.

(5) Telekomunikacijsko omrežje

- Območje urejanja se priključi na obstoječo TK kabelsko kanalizacijo, ki poteka po lokalni cesti LC 295151 Stopiče – Verdun – Šentjošt.

- Nova kabelska kanalizacija poteka po/ob javnih površinah cest A, B ter pešpoti in se izvede s cevmi Ø 110 mm.
- Iz kabelske kanalizacije se do posameznih gradbenih parcel izvedejo posamezni odcepi v zaščitni PEHD cevi Ø 50 mm na globini 0,8 m.
- Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice.
- Pri poteku trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah se PEHD cevi dodatno ščiti s PVC cevmi Ø 125 mm.

#### **19. člen** **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Na območju urejanja se za vse vrste odpadkov uredijo zbirna in odjemna mesta za zbiranje in razvrščanje odpadkov.

(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 odvažata na nadaljnjo predelavo.

#### **20. člen** **(ogrevanje)**

(1) Ogrevanje je individualno.

(2) Za ogrevanje se lahko uporabljajo različni energenti skladno z zakonodajo.

(3) Cisterne za utekočinjen naftni plin ali olje se ~~vke~~vpajevkopljejo v teren ali postavljajo na lokacijah, ki niso izpostavljene pogledom s ceste.

(4) Dopustna je uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).

(5) Na območju urejanja je dopustna tudi izvedba plinskega omrežja.

### **IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJEVARSTVO OKOLJA**

#### **21. člen** **(varstvo okolja)**

(1) Varstvo vode in podtalnice:

- območje urejanja ni na vodovarstvenem območju,
- odpadna komunalna voda se vodi v ločeni kanalizaciji.

(2) Varstvo zraka:

- na območju urejanja ni dopustno preseganje dovoljenih vrednosti emisij onesnaževanja ozračja,
- stanovanjsko območje nima vplivov na zrak, ki bi presegali zakonsko dovoljene vrednosti.

(3) Varstvo pred hrupom:

- območje urejanja 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.

(4) Varstvo plodne zemlje:

- pri zemeljskih delih se plodna zemlja odstrani in deponira ter se uporabi za ureditev zelenic ali sanacijo degradiranih površin.

~~(5)~~ (5) Odstranjevanje odpadkov:

- na območju urejanja se uredi organizirano zbiranje in odvažanje odpadkov po posameznih odjemnih mestih,
- gradbeni odpadki se odstranjujejo, transportirajo in odlagajo skladno z veljavnimi predpisi.

## 22. člen

### **(varstvo krajinskih značilnosti)**

~~(1)~~ (1) Spreminjanje nivelete naravno oblikovanega terena z nasipavanjem in/ali odkopavanjem je dopustno le za gradnjo objektov in ureditev njihove okolice ter za ureditev otroškega igrišča.

~~(2)~~ (2) Za zasaditev živih mej in drugih rastlin se prednostno uporabi avtohtone vrste. Za zasaditev visokih dreves in drevoredov se uporabijo drevesa listavcev.

## 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.

## V. 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)~~ (1) Potres:

- pri načrtovanju novih objektov ter potrebnih ureditev se upoštevajo določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi objektov v potresnih območjih za območje seizmične intenzitete VIII,
- projektni pospešek tal je 0,275 g.

~~(2)~~ (2) Požar:

- požarno varstvo vseh objektov se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi,
- za zagotavljanje požarne vode se zgradi hidrantno omrežje,
- notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo, razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo odmiki stavb od parcelnih mej, ki so določeni z gradbenimi mejami in gradbeno linijo (površino za razvoj glavnega in pomožnih objektov), s čimer je omejeno širjenje požara med objekti,
- v projektni dokumentaciji se upoštevajo ukrepi za preprečitev prenosa požara z objekta na objekt,
- sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

~~(3)~~ (3) Obramba: na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

- 
- (4) Nevarne snovi: na območju urejanja ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
- (5) Poplave: območje urejanja ni na poplavno ogroženem območju.
- (6) Plazovitost in erozivnost: območje urejanja ni na erozijsko ogroženem območju, niti ne na plazljivem ali plazovitem območju.

## VI. NAČRT PARCELACIJE

### 25. člen **(parcelacija in zakoličba)**

Načrt parcelacije, koordinate zakoličbenih točk gradbenih parcel in regulacijskih črt so prikazani v grafičnem delu OPPN.

### 26. člen **(javno dobro)**

Javno dobro so gradbene parcele za ceste, pešpot ~~in~~, otroško igrišče, površina za odjemno mesto za odpadke.

### 27. člen **(prostorski ukrepi)**

- (1) Gradnja javnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture je v javno korist.
- (2) MONM ima na območju OPPN predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in zaradi izvajanja aktivne zemljiške politike.
- (3) Na območjih koridorjev gospodarske javne infrastrukture se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.
- (4) MONM oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.
- (5) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je treba upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

## VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

### 28. člen **(etapnost gradnje)**

- (1) ~~V prvi etapi se izvedejo pripravljalna zemeljska dela (odkopi in nasipi) za gradnjo ceste A in priprava terena na pobočju hriba za gradnjo objektov na gradbenih parcelah št. 1 do 5.~~
- (2) ~~V drugi etapi se zgradi cesta A in/ali cesta B ter potrebna javna infrastruktura, ki poteka v njej.~~

~~(3) Na gradbenih parcelah št. 10, 11 in 12 se lahko gradijo objekti neodvisno od etapnosti, če se zagotovi priključitev na obstoječi vodovod, ki je na parc. št. 506/1, k.o. 1486 Stopiče.~~

~~(4) Dopustna je izvedba dela območja urejanja kot funkcionalno zaključene celote.~~

~~(5) Na posamezni gradbeni parceli mora biti zagotovljen: dostop do javne ceste, vodovodni, kanalizacijski in električni priključek.~~

~~(6) Objekte (stavbe in gradbene inženirske objekte) je možno graditi etapno, vendar kot zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto, dimenzionirano za končno število uporabnikov.~~

Načrtovane prostorske ureditve je dopustno graditi etapno, če je vsaka etapa konstrukcijska in funkcionalna celota, s katero soglašajo upravljavci z OPPN načrtovane gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju funkcionalnih celot se upoštevajo tudi pešpoti ter otroško igrišče.

## **29. člen**

### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Financiranje izgradnje, rekonstrukcije in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Investitorji stanovanjskih stavb so dolžni izvesti otroško igrišče na območju OPPN ali sofinancirati ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti. Za ostalo infrastrukturo se investitor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja. Sklenjena pogodba o komunalnem opremljanju je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo na posamezni gradbeni parceli. Zgrajena javna komunalna infrastruktura po tem OPPN ter njena predaja občini v last in upravljanje je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanjsko stavbo na posamezni gradbeni parceli.

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

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

(4) (4) Pri izvajanju posegov v prostor je izvajalec dolžan varovati stabilnost zemljišča na sosednjih gradbenih parcelah, zagotoviti varen promet in dostope do objektov, v času gradnje racionalno urediti gradbišče in po potrebi zagotoviti čiščenje javnih površin, gospodarno ravnati s prstjo in upoštevati pogoje tega odloka.

(5) 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.

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

(7) Zaradi omogočanja dostopa funkcionalno oviranim osebam se površine v javni rabi načrtujejo brez grajenih komunikacijskih ovir.

## **30. člen**

### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

–

#### (1) Oblikovanje objektov:

- tolerance za tlorisni gabarit objektov so podane znotraj površine za razvoj glavnega in pomožnih objektov,
- tolerance za višinske gabarite so podane z največjo višino objekta, od te višine lahko odstopajo postavitve dimnikov, anten, inštalaterskih napeljav ter podobnih tehnično-tehnoloških elementov, potrebnih za funkcioniranje objekta (npr. toplotna ali akustična zaščita stavbe ipd.),
- pri glavnih objektih, ki sledijo gradbeni liniji, je dopustno odstopanje od gradbene linije za največ 1,4 m (zunaj ali znotraj gradbene linije), vendar največ v razdalji 1/3 dolžine fasade (npr. poudarjen vhod),
- dopustna so odstopanja od lokacije in števila vhodov na gradbeno parcelo, dopustno je združevanje dostopov za največ dve gradbeni parceli skupaj,
- dopustna je drugačna zunanja ureditev na gradbeni parceli od prikazane v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju pogojev tega odloka,
- ograjevanje gradbenih parcel ni obvezno.

#### (2) Infrastrukturne ureditve:

- pri objektih in trasah prometne, komunalno-energetske infrastrukture, sistema zvez in odjemnih mest za odpadke je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, zmogljivosti, materialov in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma posamezno gradbeno parcelo ipd., če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, spremenjene parcelacije ali ustrežnejše tehnološke rešitve, manjših finančnih stroškov ipd.,
- mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je dovoljeno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve,
- pri gradnji cest je dovoljeno manjše odstopanje od poteka trase ceste v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi lastništva ali terenskih pogojev, vendar v skladu s predpisi,
- gradbene parcele št. 10, 11 in 12 se lahko priključijo na obstoječ vodovod, ki poteka južno od parcel, po obstoječi cesti JP 795371,
- na otroškem igrišču je dopustno izvesti pitnik in javno razsvetljavo.

#### (3) Parcelacija:

- dopustna je dodatna parcelacija (npr. prilagajanje mejnikom v naravi ipd.) ali korekcija parcelne meje ob soglasju lastnika sosednje gradbene parcele, ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel,
- dopustno 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.,
- dopustna je drugačna oblika in velikost gradbene parcele otroškega igrišča na podlagi potrjene idejne zasnove,
- dopustno je združevati največ dve gradbeni parceli v eno, pri čemer se združita tudi površini za razvoj glavnega objekta.

#### (4) Ostalo:

- dopustno je odstopanje od ~~ograje~~ izvedbe ograjevanja v obliki žive meje v primeru, da naravni teren ne omogoča zasaditve žive meje (npr. kamnita podlaga), v tem primeru se živa meja nadomesti s kovinsko ali žičnato transparentno ograjo,
- terase z brežinami ali opornimi zidovi, ki se urejajo na pobočju hriba, se lahko gradijo na površini zelenega pasu, ki je med dvema gradbenima parcelama v primeru, ko se nadaljujejo na drugo gradbeno parcelo in so na isti koti terena s teraso na drugi gradbeni parceli,
- izvedba otroškega igrišča na območju OPPN ni potrebna v primeru, da investitorji stanovanjskih stavb sofinancirajo ureditev oziroma nadgradnjo otroškega igrišča ali druge površine za igranje/druženje v oddaljenosti do 350 m od območja OPPN ob predhodnem soglasju lokalne skupnosti,
- pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od ~~določenih~~ rešitev in pogojev, podanih določenih v tem OPPN, ki se s strani pooblaščenega prostorskega načrtovalca posebej utemeljijo in so priloga projektne dokumentacije, pri tem se ne sme posegati v osnovni namen, tipologijo gradnje in koncept ureditve območja OPPN.

**31. člen**  
**(uporaba zemljišč do začetka izvajanja OPPN)**

Zemljišča se do izvedbe ureditev, ki jih določa ta OPPN, uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

**32. člen**  
**(hramba in vpogled v OPPN)**

Gradivo OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto, v digitalni obliki pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika. OPPN je v času uradnih ur na vpogled pri pristojnem oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

**33. člen**  
**(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**VIII. KONČNE DOLOČBE**

**34. člen**  
**(hkratna uporaba OPN)**

Glede vsebin, ki niso določene v tem odloku, se smiselno uporabljajo določila iz OPN.

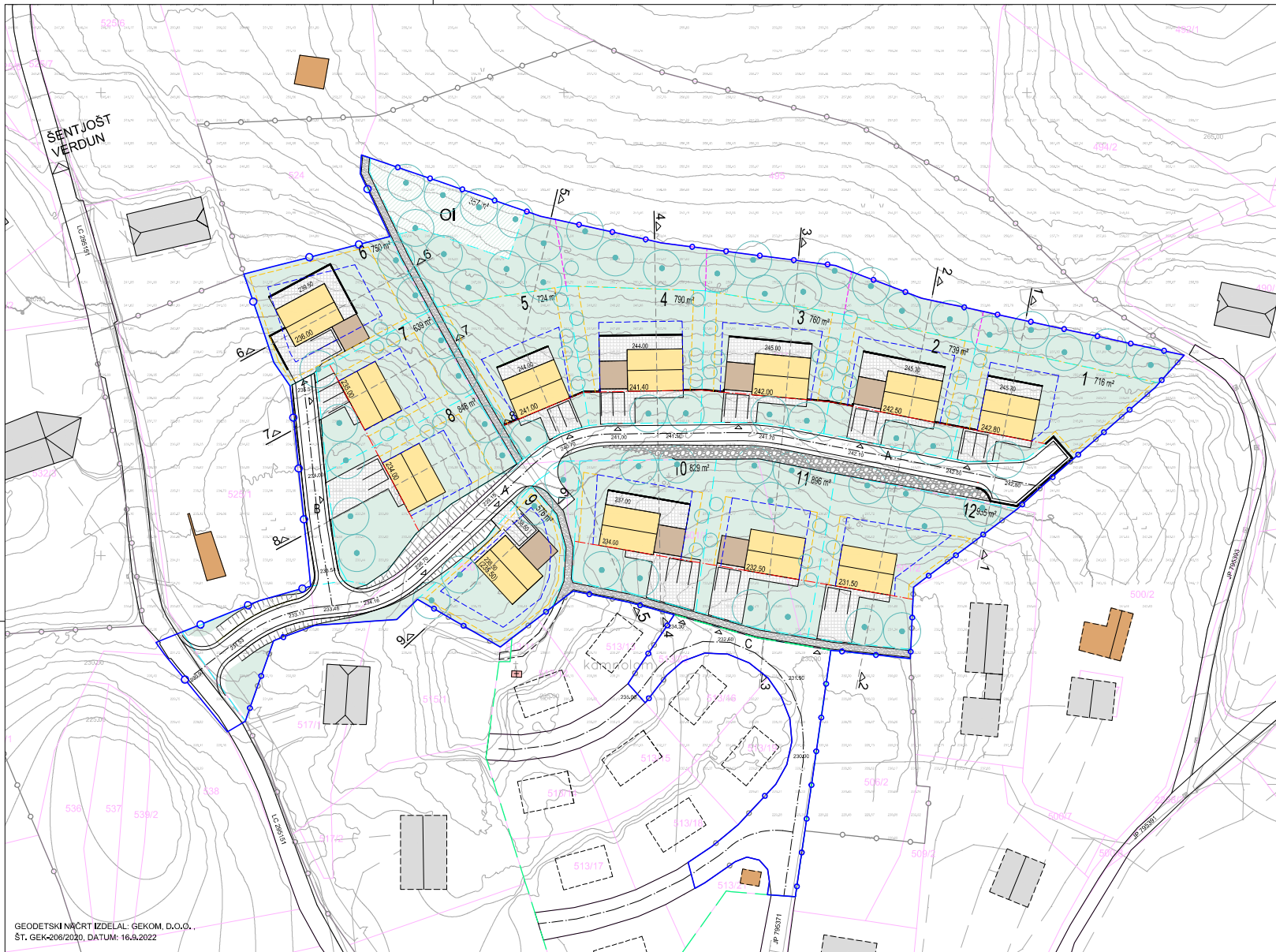
**35. člen**  
**(uveljavitev in objava)**

- (1) (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.
- (2) (2) Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

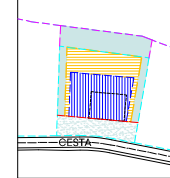
Številka: Št. 350-0022/2022

Novo mesto, dne ..... \_\_\_\_\_

Župan  
\_ Mestne občine Novo mesto  
mag. Gregor Macedoni

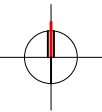


ORGANIZACIJA GRADBENE PARCELE



- NOVA PARCELNA MEJA
- MEJA GRADBENE PARCELE
- GRADBENA LINIJA
- GRADBENA MEJA GLAVNEGA OBJEKTA
- GRADBENA MEJA POMOŽNEGA OBJEKTA
- ZELENJI PAS
- POVRŠINA ZA RAZVOJ POMOŽNIH OBJEKTOV
- POVRŠINA ZA RAZVOJ GLAVNEGA OBJEKTA
- OBCESTNA POVRŠINA
- PREDVIDENI OBJEKT (INFORMATIVNO)

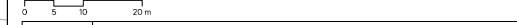
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
GOLIŠČE - STOPIČE/1



LEGENDA:

- MEJA OPPN
- OBSTOJEČA PARCELNA MEJA
- MEJA GRADBENE PARCELE
- GRADBENA LINIJA
- GRADBENA MEJA POMOŽNEGA OBJEKTA
- OBSTOJEČE STANOVANJSKE STAVBE
- OBSTOJEČE GOSPODARSKE STAVBE
- PREDVIDENE STANOVANJSKE STAVBE
- KOTA PRITILČJA/VSTOPA V OBJEKT
- OBSTOJEČE CESTE
- PEŠ POT
- INTERNO DVORIŠČE/TERASA
- OPORNJI ZID
- MEJA EUP\_STO13\_OPPN
- NOVA PARCELNA MEJA
- ŠTEVILKA GRADBENE PARCELE
- VELIKOST GRADBENE PARCELE
- GRADBENA MEJA GLAVNEGA OBJEKTA
- MEJA PROJEKTA \*
- KAPELICA (NAČRTOVANA PRESTAVITEV)
- OBJEKTI PREDVIDENI PO PROJEKTU \*
- PREDVIDENI POMOŽNI OBJEKTI
- PREDVIDENE CESTE
- KOTA VOZIŠČA/TERASE
- PARKIRNI MESTI
- KAMNITA ZLOŽBA
- VISOKA DREVEVA

OTROŠKO IGRIŠČE  
\* PROJEKT "STANOVANJSKE HIŠE S GARAZAMI IN OPORNIMI ZIDovi - STOPIČE",  
ŠT. PROJEKTA 37/02, IZDELAL: AS INŽENRING S.P., DATUM: JANUAR, 2002  
OPOMBA: PRIKAZ LOKACIJ, VELIKOSTI OBJEKTOV IN ZUNANJA UREDITEV JE INFORMATIVNEGA  
ZNAČAJA, MOŽNE SO DRUGACNE REŠITVE V SKLADU S ODLOKOM O OPPN



Projekant:	<b>ARPLAN d.o.o.</b> Arhitektura in urbanizem, Kovarska 9, 5270 Ašiče	M: 031 27 27 62 E: ivanka.kraljic@arplan.si
Investitor:	PRIVATNI INVESTITORJI	
Prostorski akt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GOLIŠČE - STOPIČE/1	
Vrsta prost. akta:	OPPN	Odgovorni vodja: IVANKA KRALJIČ, univ.dipl.inž.amh.spe.ur.b. ZAPS 0916 A
Faza:	USKLAJEN PREDLOG	Posob. prosl. nadzornik: IVANKA KRALJIČ, univ.dipl.inž.amh.spe.ur.b. ZAPS 0916 A
ID PA:	3705	Strokovni sodilovec: TADEJ BAJDA, univ.dipl.inž.amh.
Št. projekta:	OPPN-01/21	Datum: JUNIJ 2025
		Št./List: 6

GEODETSKI NAČRT IZDELAL: GEKOM, D.O.O.,  
ŠT. GEK-206/2020, DATUM: 16.9.2022

ZAZIDALNA SITUACIJA

1:500