

Izhodišča za pripravo OPPN NBK-1

1.faza stanovanjske pozidave za Galo

(del območja MET-8-OPPNa)

PREDLOG



Številka: IC-05/20

Naročnik:
Občina Metlika

Novo mesto, september 2020

Naloga: **Izhodišča za pripravo OPPN NBK-1
1.faza stanovanjske pozidave za Galo
(del območja MET-8-OPPNa)
PREDLOG**

Številka naloge: IC-05/20

Naročnik: Občina Metlika

Izdelovalec: ACER Novo mesto d.o.o.

Odgovorni vodja naloge: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.

Sodelavci: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
mag. Radovan Nikić, univ. dipl. inž. grad.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Novo mesto, september 2020

VSEBINA:**I. Tekstualni del**

1	UVODNE OBRAZLOŽITVE	5
1.1	Predmet in namen	5
1.2	Pravne in strokovne podlage	5
2	OBMOČJE OBRAVNAVE	6
3	UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	7
3.1	Utemeljitev skladnosti z OPN Občine Metlika	7
3.2	Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve	9
3.3	Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine	10
3.4	Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom	10
4	PRIKAZ STANJA PROSTORA	12
4.1	Namenska raba prostora	13
4.2	Gospodarska javna infrastruktura	13
4.3	Območja z varstvenimi režimi	15
4.4	Dejanska raba tal	15
4.5	Lastništvo zemljišč	16
4.6	Potresna ogroženost	16
5	OPIS PREDLAGANE REŠITVE	17
5.1	Urbanistična ureditev	17
5.2	Prometno omrežje in druga GJI	18
6	OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN IN ZA IZVEDBO INVESTICIJE	20

II. Grafični del

- 1 Prikaz umestitve v prostor
- 2 Širša ureditvena situacija območja MET-8-OPPNa
- 3 Ureditvena situacija
- 4 Zbirna situacija GJI

I. Tekstualni del

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Predmet in namen

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za 1.fazo stanovanjske pozidave za Galo (del območja MET-8-OPPNa) v občini Metlika.

Vse ureditve so načrtovane skladno z določili občinskega prostorskega načrta občine Metlika (v nadaljevanju OPN), v katerem je na obravnavanem območju že opredeljena namenska raba SSV, ki omogoča tovrstne objekte in ureditve, za enoto urejanja prostora MET-8-OPPNa pa je predvidena priprava OPPN.



Slika 1: Lokacija obravnavanega območja v širšem prostoru mesta Metlika (s svetlo rdečo obrobo je označeno območje EUP MET-8-OPPNa, s temno rdečo pa območje OPPN NBK-1)

1.2 Pravne in strokovne podlage

Pravno podlago za načrtovane rešitve določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Metlika (Uradni list RS, št. 31/13) in
- drugi predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

Strokovne podlage za načrtovanje objektov in ureditev na celotnem območju enote urejanja prostora MET-8-OPPNa so bile izdelane v avgustu 2020 v podjetju ACER Novo mesto d.o.o..

2 OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje urejanja se nahaja na zahodnem robu mesta Metlika. Na severu je zamejeno s Črnomaljsko cesto, na severovzhodu z obstoječo blokovsko stanovanjsko pozidavo v Naselju Borisa Kidriča, na jugovzhodu z lokalno cesto do skupne kurilnice, na jugozahodu pa prehaja v odprto krajino oziroma kmetijske površine.

Velikost območja OPPN znaša približno 0,60 ha. Območje predvidenega OPPN obsega del zemljišča s parcelno številko 3999/13, k. o. 1515 – Metlika.



Slika 2: Obravnavano območje leži na zahodnem mestnem robu.

Teren je uravnan in se v severovzhodnem delu blago spušča proti obstoječim parkiriščem. Območje OPPN je trenutno v rabi kot odprta zelena površina. V neposredni bližini se na vzhodnem robu nahaja otroško igrišče.

V neposredni bližini se nahaja novi center mesta z javnimi programi (otroški vrtec, upravna enota trgovine, poslovni prostori, avtobusna postaja, policijska postaja, gasilski dom, dom starejših občanov).



Slika 3: Lokacija obravnavanega območja (s svetlo rdečo obrobo je označeno območje EUP MET-8-OPPNa, s temno rdečo pa območje OPPN NBK-1)

3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Preverjena oz. ugotovljena je skladnost načrtovanih ureditev z veljavnimi prostorskimi akti občine.

Pregledane so bile tudi vse splošne smernice nosilcev urejanja prostora, podrobneje pa je utemeljena skladnost s smernicami, ki so za ureditev relevantne.

3.1 Utemeljitev skladnosti z OPN Občine Metlika

V strateškem delu OPN je potreba po večjih širitvah naselja in novogradnjah omenjena v naslednjih členih:

V prvem odstavku 9. člena (cilji prostorskega razvoja občine):

»Uravnotežen prostorski razvoj naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti v naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJ.«

V četrtem odstavku 10. člena (zasnova prostorskega razvoja občine):

»Na osrednjem delu občine, ki zajema vplivni prostor občinskega središča Metlike s primestnimi naselji, v katerih se razvija več pomembnih gospodarskih programov, se zagotavlja intenziven in načrtni razvoj Metlike kot turističnega, gospodarskega, upravnega, izobraževalnega in stanovanjskega središča skupaj z naselji v vplivnem območju. V nadaljnjem prostorskem razvoju se zagotovijo razvojne možnosti za prenavo ter širitev naselij in predvsem za gradnjo stanovanj in gospodarskih con ter objektov za družbene dejavnosti, pri čemer ima prednost kompleksna gradnja. Zagotovi se razvoj Metlike kot občinskega središča, z zadostnimi površinami za gradnjo in prometnimi ter komunalnimi in energetskega zmogljivostmi za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti ter stanovanj...«

V prvem odstavku 11. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti):

»Spodbuja se policentrični razvoj poselitve, pri čemer ima Metlika kot občinsko središče poudarjeno vlogo, kar se podpre z razmeščanjem centralnih funkcij, družbenih in gospodarskih dejavnosti in stanovanj ter z zagotavljanjem prometne dostopnosti in povezovanjem z drugimi občinskimi in regionalnimi središči ter z opremljanjem z gospodarsko javno infrastrukturo. Hkrati se kot pomembnejša lokalna in zaposlitvena središča razvijajo Gradac, Podzemelj in Suhor.«

V sedmem odstavku 40. člena (koncept prostorskega razvoja Metlike):

»Za novo večje območje za stanovanjsko gradnjo se izrabijo obstoječa stavbna zemljišča zahodno od TPC Gala, kjer se predvidijo različne oblike bivanja (bloki, vila bloki, vrstne hiše, dvojčki in enodružinske hiše). Poleg tega so predvidene manjše zaokrožitve in širitve stavbnih površin predvsem za potrebe stanovanjske gradnje na različnih območjih mesta.«

V izvedbenem delu OPN je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora MET-8-OPPNa, ki je predvidena za urejanje z OPPN. Na območju so že opredeljena stavbna zemljišča (namenska raba SSV in SSo).

V 77. členu veljavnega OPN je v zvezi z gradnjo in urejanjem parkirnih mest in garaž med drugim navedena naslednja zahteva:

»Pri večstanovanjskih stavbah je treba čim več PM zagotavljati v kletih stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.«



Slika 5: Namenska raba prostora v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku SD OPN Občine Metlika. Severni pas ob Črnomaljski cesti ima namensko rabo prostora CU – jedra naselij (obravnava območje označeno z rdečo).

Predvidene ureditve so skladne z vlogo naselja v omrežju naselij (občinsko središče), saj povečujejo kapacitete ter odgovarjajo na naraščajoče potrebe po površinah za stanovanjsko gradnjo in so v celoti skladne z določili strateškega in izvedbenega dela OPN.

3.2 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

V poglavju 2.2 RAZVOJ NASELIJ IN RAZPRŠENE POSELITVE je v točki 2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij navedeno: »Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati: - razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti); - prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po vrstih, obsegu in razmestitvi; - razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost); - celovito prenovo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine; - krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč; - ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.«

V točki 2.2.2.3 so podane Usmeritve glede širitev naselij, ki med drugim navajajo:

Pri načrtovanju območja za širitev naselja je treba upoštevati:

- strukturno urejenost prostora, območja naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in zavarovana območja ter območja kulturne dediščine, stanje zelenih in drugih odprtih bivalnih površin;
- prilagajanje naselja naravnim in krajinskim značilnostim prostora;
- razporeditev in organizacijo dejavnosti v naselju;...
- možnost priključitve na prometno in energetska infrastrukturo, infrastrukturo elektronskih komunikacij ter infrastrukturo oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode.«

V točki 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij so podane usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;...
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;

V točki 2.4.3.2 Centralne dejavnosti Za načrtovanje centralnih dejavnosti so podane usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;

Predvidene ureditve so skladne s smernicami s področja usmerjanja poselitve. Upoštevana je vloga naselja v omrežju naselij. Načrtovane ureditve so skladne tudi z zahtevami za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti naselij in z drugimi splošnimi smernicami.

3.3 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Splošne smernice so pripravljene za načrtovanje občinskega prostorskega načrta za področje varstva nepremične kulturne dediščine, ne pa tudi za pripravo OPPN.

V območjih arheoloških najdišč veljajo splošne varstvene usmeritve:

- spodbujanje trajnostne uporabe arheoloških najdišč, to je uporabe arheoloških najdišč na način in v obsegu, ki dolgoročno ne povzroča izgube njenih kulturnih lastnosti,
- spodbujanje vzdržnega razvoja arheoloških najdišč, s katerim se omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije, ne da bi bila s tem okrnjena ohranitev arheoloških najdišč za prihodnje generacije,
- spodbujanje dejavnosti in ravnanj, ki ohranjajo kulturne, socialne, gospodarske, znanstvene, izobraževalne in druge pomene arheoloških najdišč,
- ohranjanje lastnosti, posebne narave in družbenega pomena arheoloških najdišč ter njihove materialne substance,
- dovoljeni so posegi v arheološka najdišča, ki upoštevajo in trajno ohranjajo njihove varovane vrednote,
- dovoljeni so posegi, ki omogočajo vzpostavitev trajnih gospodarskih temeljev za ohranitev arheoloških najdišč ob spoštovanju njihove posebne narave in družbenega pomena.

Ureditve, načrtovane z OPPN, ne bodo posegale na območje registrirane dediščine. Zaradi neposrednega stika z varovanimi območji bodo pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev upoštewane smernice, ki jih bo prisojni nosilec urejanja prostora podal k Izhodiščem za pripravo OPPN.

3.4 Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Smernice za požarno varnost med drugim navajajo:

- »opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:
 - zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
 - opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;

- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09,23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru);«

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev bodo upoštevane smernice, ki jih bo prisojni nosilec urejanja prostora podal k Izhodiščem za pripravo OPPN.

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Območje urejanja se nahaja na zahodnem robu mesta Metlika, ki na zahodni strani prehaja v odprto krajino. Območje je zelo vidno izpostavljeno z regionalnih in lokalnih cest, predvsem iz smeri Črnomlja oziroma zahodne smeri.



Slika 6: Pogled na območje OPPN z jugozahoda, z regionalne ceste proti Črnomlju.



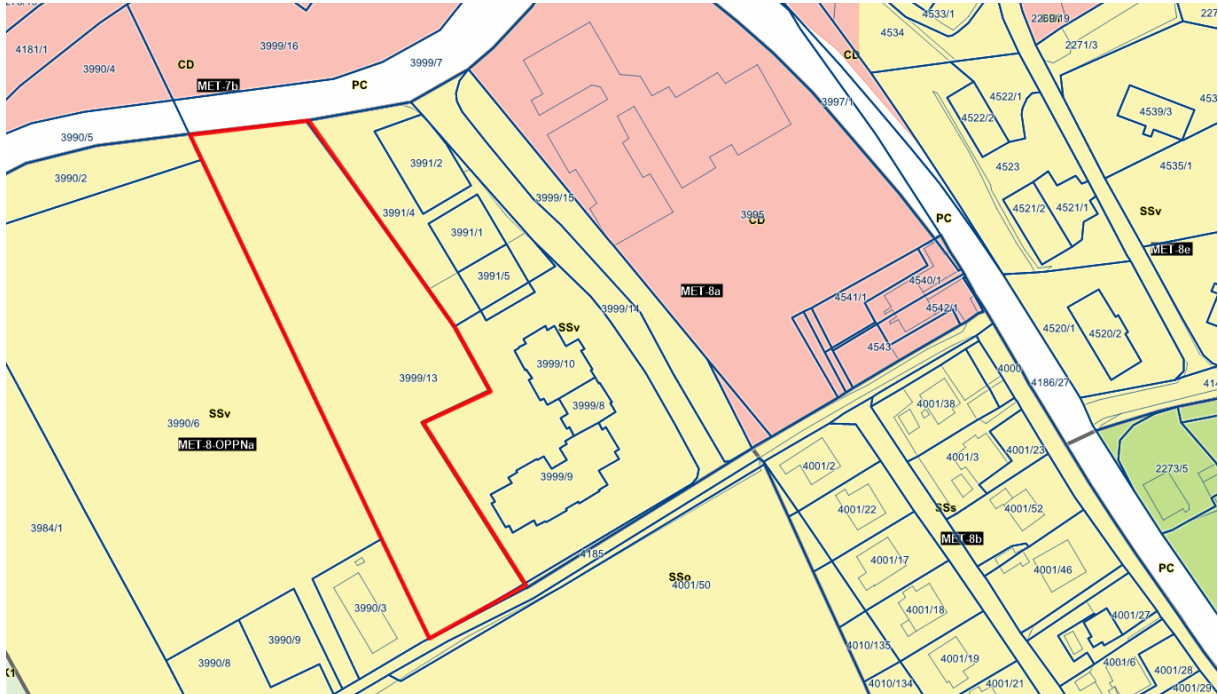
Slika 7: Pogled na območje OPPN z vstopa v Metliko iz smeri Črnomlja.



Slika 8: Pogled na območje OPPN z lokalne ceste z juga.

4.1 Namenska raba prostora

V izvedbenem delu OPN je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora MET-8-OPPNa, ki je predvidena za urejanje z enim ali več faznimi OPPN. Na območju so že opredeljena stavbna zemljišča (namenska raba SSv).



Slika 9: Prikaz namenske rabe prostora v veljavnem OPN Občine Metlika (vir: PISO, september 2020)

4.2 Gospodarska javna infrastruktura

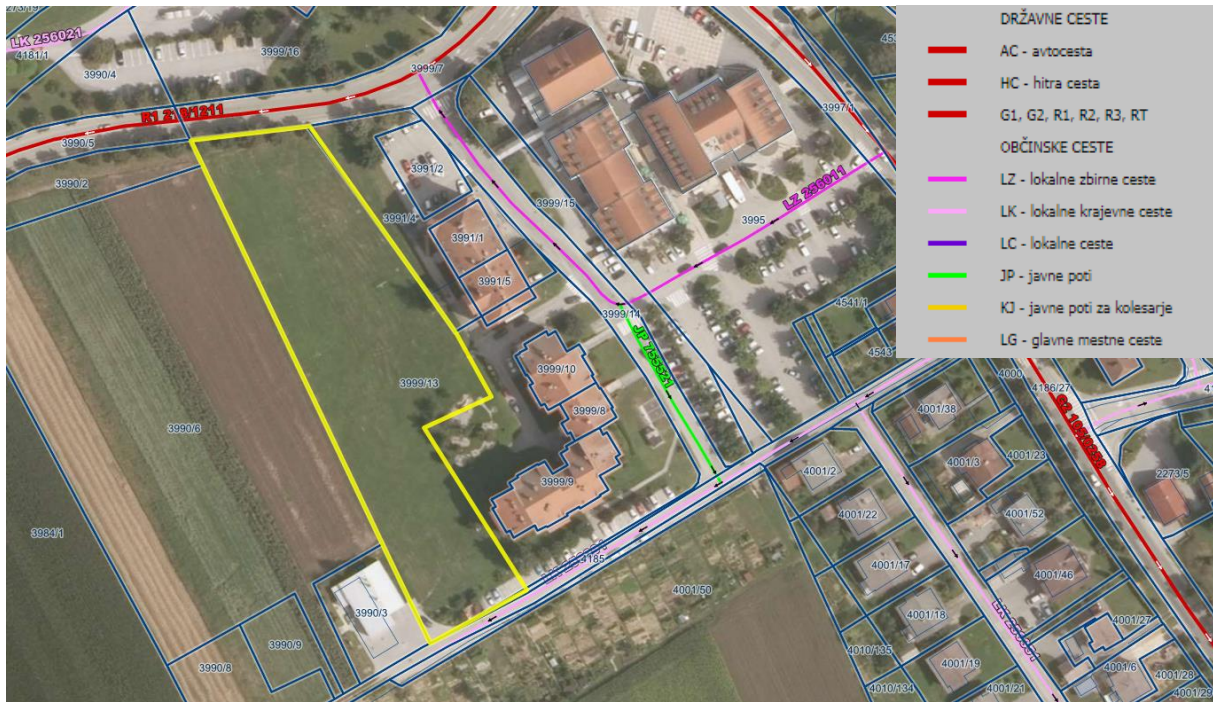
Prometnice:

Ob severnem robu območja urejanja poteka regionalna cesta R1 218/1211 (Črnomaljska cesta).

Dostop na območje z južne strani je možen z regionalne ceste G2 105/0258 (Metlika-most čez Kolpo) preko lokalne krajevne ceste LK 256091 (NBK-kurilnica).

Dostop na območje z vzhodne strani je možen z regionalne ceste R1 218/1211 (Metlika-Podzemelj) preko lokalne zbirne poti LZ 256011 (NBK-TPC) in javne poti JP 755521 (NBK-lekarna), ki se priključi na lokalno krajevno cesto LK 256091 (NBK-kurilnica).

Ob nadaljnjem faznem razvoju območja bo dostop možen tudi z zahodne smeri preko internega cestnega omrežja.



Slika 10: Prikaz prometnega omrežja na območju (vir: PISO, september 2020)

Druga gospodarska javna infrastruktura:

Preko območja ob vzhodnem robu poteka podzemni toplovod. Preko območja ob zahodnem robu poteka telekomunikacijski podzemni vod, katerega območje prečka v smeri vzhod-zahod. Preko območja ob južnem robu poteka tudi kanalizacijsko in vodovodno.

Izven meje območja na južnem robu poteka elektro omrežje.

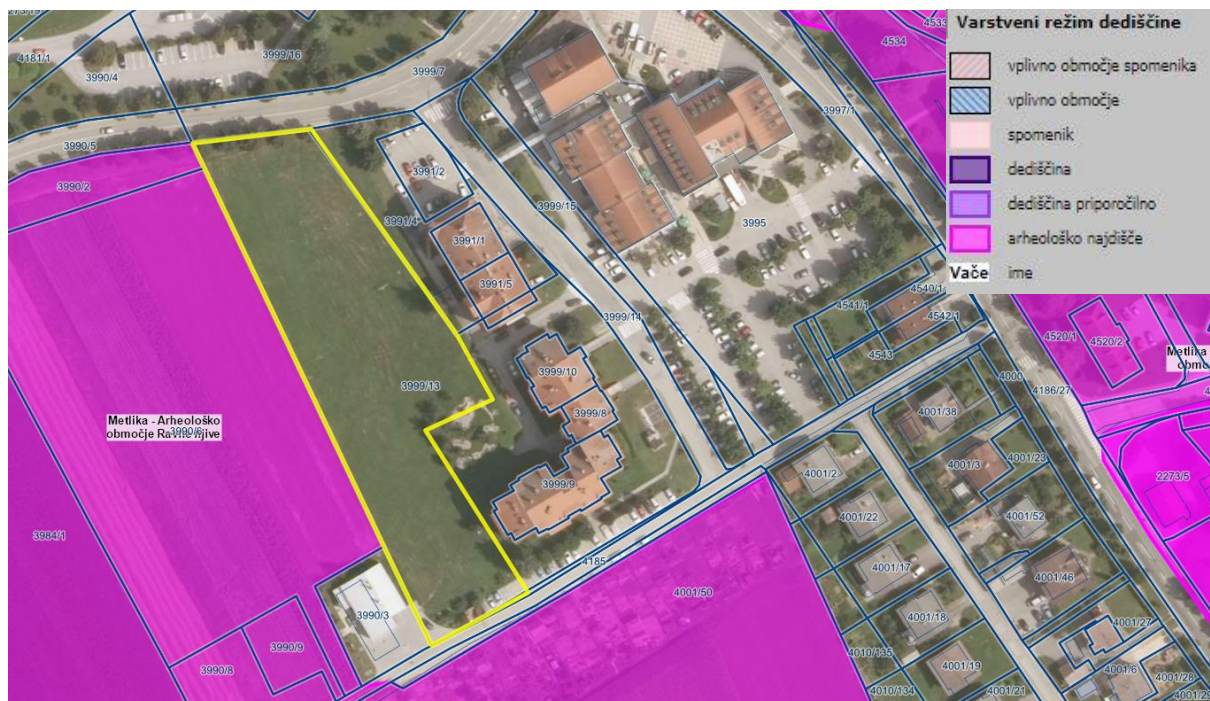
Na območju se nahaja centralna kotlovnica, ki preko toplovoda oskrbuje stanovanjske objekte v okolici.



Slika 11: Prikaz obstoječe GJI na območju urejanja (vir: PISO, september 2020)

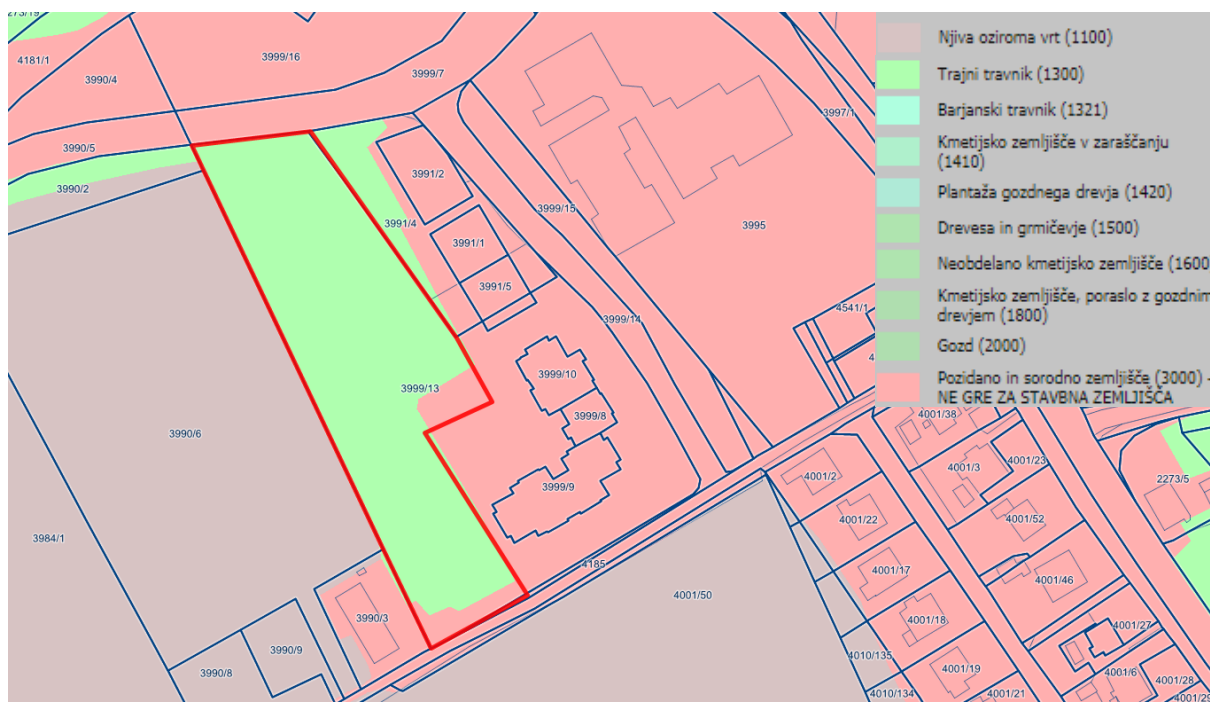
4.3 Območja z varstvenimi režimi

Na območju OPPN ni območij kulturne dediščine, območij poplav in erozijskih območij, zavarovanih vodovarstvenih območij, območij varstva narave, prav tako ni gozdnih rezervatov ali varovalnih gozdov. V neposredni bližini na zahodnem robu območja se nahaja Arheološko območje Ravne njive (EŠD 27832).



Slika 12: Prikaz varstvenih režimov kulturne dediščine (vir: PISO, september 2020)

4.4 Dejanska raba tal



Slika 13: Prikaz dejanske rabe tal na obravnavanem območju (vir: PISO, september 2020)

5 OPIS PREDLAGANE REŠITVE

5.1 Urbanistična ureditev

Občina Metlika želi zgraditi stanovanjski blok oziroma več blokov na območju obstoječih stavbnih zemljišč na zahodnem mestnem robu, zato je pristopila k izdelavi OPPN za severni del območja v bližini obstoječih stanovanjskih blokov.

Ker je v sklopu zahtev za celotno enoto urejanja prostora poleg izdelave OPPN za celoto predvidena tudi možnost izdelave več faznih OPPN, je v posebnih prostorsko izvedbenih pogojih vstavljena varovalka, da je zaradi kontinuiranega razvoja v primeru faznega OPPN potrebno izdelati prostorsko preveritev za celotno območje. Zato so bile izdelane *Strokovne podlage za OPPN NBK-1 Stanovanjska pozidava za Galo (območje MET-8-OPPNa)* (Acer Novo mesto d.o.o., avgust 2020), iz katerih izhajajo rešitve predlagane v tem gradivu, tako glede umestitve in oblikovanja objektov kot tudi njihovega priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.



Slika 16: Prikaz predlagane rešitve severnega dela območja MET-8-OPPNa (prikaz stavb je zgolj informativen).

Ureditvena enota UE-1

Celotno območje tvori ena ureditvena enota (v nadaljevanju UE-1). Površina območja OPPN NBK-1 znaša 5.970 m² (0,6 ha). V veljavnem OPN je na tem območju dopustna urbana večstanovanjska pozidava, kar pa se v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku SD OPN zaradi zahtev MzZ spreminja tako, da bo pas ob regionalni cesti namenjen osrednjim območjem centralnih dejavnosti v jedrih naselij. Zato je v tem pasu predvidena gradnja poslovno stanovanjskih objektov, ki z lokacijo in oblikovanjem tvorijo mestotvorno potezo ob mestni vpadnici. V osrednjem delu je predvidena gradnja večjih in višjih stanovanjskih blokov, katerih višina in etažnost pa mora biti manjša od obstoječih stanovanjskih blokov

na vzhodni strani. Zaradi zagotavljanja kvalitetnega bivalnega okolja je večina parkirnih mest v kletni etaži, le del parkirišč namenjenih obiskovalcem se izvede v nivoju terena.

Zagotovi se medsebojna višinska in smiselna usklajenost objektov. Dopusti se odstopanje zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov (npr. antena, strelovod, dvigalo) lahko nižji ali višji od maksimalnih dopustnih gabaritov. Dopustna je ureditev kletnih etaž. Na strehah je dovoljena postavitve sončnih elektrarn in drugih naprav za izkoriščanja obnovljivih virov energije.

Horizontalni in vertikalni gabariti objektov ter fasade in strehe se oblikujejo poenoteno oziroma medsebojno usklajeno za posamezne sklope pozidave na posameznih gradbenih parcelah, obenem pa tudi čim bolj enotno na ravni celotnega območja urejanja, ki se ureja v skladu s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega urejanja. Predvideni so enotna višina in oblikovanje streh objektov ter poenotena barvna shema fasad, tako da se stavbe poenotijo po materialih in barvah. Oblikujejo se sodobno. Dopustne so izjeme pri oblikovanju vhodov, nadstreškov ipd., katerih oblike so lahko drugačne, vendar podrejene oblikovanju osnovnega volumna objekta. Dopustni so omet, fasadne obloge, vidni beton, kovina, steklo, les. Barve fasad so svetlih tonov, z izjemo vidnega lesa, ki je v naravni barvi.

Na območju je na osrednjem delu predvidena gradnja enega večjega stanovanjskega bloka, katerega etažnost ne sme presegati P+3. Izvedba mansardnih ali podstrešnih etaž ni dovoljena. Število kletnih etaž ni omejeno. Priporoča se izvedba ravnih streh ali streh minimalnega naklona (do 20°). Barve streh so v sivih tonih ali ozelenjene.

Na območju je na severnem delu predvidena gradnja enega poslovno-stanovanjskega bloka, katerega etažnost ne sme presegati P+3. Izvedba mansardnih ali podstrešnih etaž ni dovoljena. Število kletnih etaž ni omejeno. Priporoča se izvedba ravnih streh ali streh minimalnega naklona (do 20°). Barve streh so v sivih tonih ali ozelenjene.

Zunanje ureditve predvidevajo ureditev internih pešpoti ter ureditev zelenih površin. Zasaditev se izvede z okrasnim grmičevjem in visokoraslimi drevesi. Vzdušje regionalne ceste Metlika-Črnomelj se ohrani drevored istovrstnih visokoraslih listavcev.

5.2 Prometno omrežje in druga GJI

Prometno omrežje

Predvidena je ureditev dostopnih cest z navezavo na obstoječo cestno omrežje. Dostopi na območje OPPN se lahko uredijo na več možnih lokacijah.

Na vzhodni strani se dostop do dela parkirišč in garaž v kletni etaži za vozila lahko izvede preko obstoječih parkirišč, ki se v tem primeru rekonstruirajo in povečajo. Na južni strani se izvedejo zunanja parkirišča, preko katerih se lahko izvede dostop tudi do garaž v kletni etaži stavb.

Dostop za pešce in kolesarje se poleg dostopov za avtomobile lahko izvede na vzhodni strani med obstoječimi stanovanjskimi bloki poleg otroškega igrišča. S severne strani je dostop za pešce in kolesarje možen iz smeri regionalne ceste iz obstoječih pločnikov.

Druga GJI

Na obravnavanem območju se zagotovi oskrba s pitno vodo, odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod, toplovod, električno energijo in dostop do elektronskih komunikacij.

Vodovod: Z zahodne strani območja urejanja poteka obstoječi vodovod NL DN125, iz katerega se predvidi navezava vodovoda za potrebe območja urejanja. Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo, minimalnega premera DN100.

Kanalizacija: Na širšem območju urejanja se nahaja mešani kanalizacijski sistem. Komunalne in padavinske odpadne vode iz območja urejanja se speljejo v obstoječo mešano kanalizacijo.

Elektrika: V bližini obravnavanega območja se nahaja transformatorska postaja TP Ob križišču, iz katere se predvidi NN priključek za potrebe obravnavanega območja.

Toplovod: Preko območja urejanja poteka toplovod. Predvidi se priključitev novih objektov na toplovodno omrežje.

Telekomunikacije: Na obravnavanem območju se nahaja telekomunikacijsko omrežje, ki bo delno s predvidenim objektom tudi tangirano. Tangiran odsek TK voda se prestavi. Predvidi se priključitev načrtovanih objektov na TK omrežje.

6 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN IN ZA IZVEDBO INVESTICIJE

Predvideni roki za pripravo OPPN:

- A. Izhodišča:

Izdelava predloga izhodišč za pripravo OPPN, javna objava ter posvetovanje z javnostjo in NUP, objava sklepa o pripravi, odločba MOP o obvezi izdelave CPVO¹ julij – oktober 2020

- B. Osnutek OPPN:

Izdelava osnutka, pridobivanje prvih mnenj NUP: oktober – december 2020

- C. Dopolnjen osnutek OPPN:

Izdelava dopolnjenega osnutka in predstavitev Občinskemu svetu, javna razgrnitev, stališča do pripomb: december 2020 – februar 2021

- D. Predlog OPPN:

Izdelava predloga, pridobivanje drugih mnenj NUP: februar 2021- april 2021

- E. Usklajen predlog OPPN:

Izdelava usklajenega predloga, priprava gradiva za sprejem: maj 2021

- F. Sprejem in objava OPPN:

Potrditev in sprejem na Občinskem svetu, objava v Uradnem listu, izdelava končnega gradiva: junij 2021.

Roki za izvedbo načrtovanih ureditev:

- Predvideni začetek gradnje: 2022

¹ če bo potreben postopek CPVO, se roki ustrezno podaljšajo

II. Grafični del