

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Mirna Peč – Pod postajo

(OPPN Mirna Peč – Pod postajo)

faza: OSNUTEK – predlog
(gradivo za seznanitev javnosti)

Pripravljavec in investitor:

Občina Mirna Peč
Trg 2, 8216 Mirna Peč

Izdelovalec:



GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto

Novo mesto, julij 2024

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Mirna Peč – Pod postajo**
- Identifikacijska številka:
- Številka projekta: **P-2021/21**
- Faza: **OSNUTEK - predlog**
- Pripravljaivec/investitor: **Občina Mirna Peč, Trg 2, 8216 Mirna Peč**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**

- Datum: **julij 2024**

Pri izdelavi gradiva so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave OPPN: **Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**

- Odgovorni projektanti: **Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**
**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G - 1134**
- Sodelavci: **Nika Miletić, mag. inž. kraj. arh.**

KAZALO VSEBINE

1 TEKSTUALNI DEL

- 1.1 UVOD
- 1.2 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN
- 1.3 PREDMET NAČRTOVANJA
- 1.4 OBMOČJE NAČRTOVANJA
- 1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL ZAKONA O UREJANJU PROSTORA IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

2 GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|-----------|
| 1.a Izsek iz OPN – podrobna namenska raba prostora | M 1: 2000 |
| 1.b Izsek iz OPN – gospodarska javna infrastruktura | M 1: 2000 |
| 2. Pregledna situacija | M 1: 5000 |
| 3. DKN s prikazom območja urejanja | M 1: 2000 |
| 4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1: 2000 |
| 5.a Ureditvena situacija – Varianta 1 | M 1: 1250 |
| 5.b Ureditvena situacija – Varianta 2 | M 1: 1250 |
| 5.c Ureditvena situacija – Varianta 3 | M 1: 1250 |
| 6. Prometna in komunalno energetska infrastruktura | M 1: 2000 |
| 7. Karta omejitev v prostoru | M 1: 2000 |

3 SPREMLJAJOČE GRADIVO

- 3.1 IZVLEČEK IZ OPN
- 3.2 SODELOVANJE Z JAVNOSTJO
- 3.3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA
- 3.4 STROKOVNE PODLAGE
- 3.5 NOSILCI UREJANJA PROSTORA
- 3.6 OKOLJSKE PRESOJE

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OPPN

Odgovorni vodja izdelave OPPN

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.

IZJAVLJAM,

da je OSNUTEK - predlog OPPN izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju urejanja oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

Št. projekta: P – 2021/21

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh. PA PPN, ZAPS 1214

Novo mesto, julij 2024

1 TEKSTUALNI DEL

1.1 UVOD

Občina Mirna Peč kot pripravljavec, pobudnik in investitor ter na podlagi določil Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) pričenja s postopkom priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Mirna Peč – Pod postajo (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

1.2 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Za pripravo in sprejetje OPPN Mirna Peč – Pod postajo se izdeluje in vodi postopek po naslednjih fazah:

- izdelava predloga osnutka OPPN (junij 2024);
- objava predloga osnutka na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti, pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP);
- priprava in objava Sklepa o začetku priprave OPPN Mirna Peč – Pod postajo;
- izdelava osnutka OPPN;
- pridobitev prvih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;
- zavzete stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev drugih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava odloka o OPPN v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega OPPN;
- arhiviranje gradiva in posredovanje ministrstvu, pristojnemu za prostor.

1.3 PREDMET NAČRTOVANJA

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za namen gradnje stanovanjskih objektov in na manjšem delu centralnih dejavnosti z namenom oskrbe območja. Hkrati se na območju ureja tudi zelene površine za namen rekreacije, omrežje prometnih površin in komunalno energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

V OPPN se lahko vključi tudi druge pobude, potrebne zaradi prilagoditve oziroma spremembe predpisov prostorske in gradbene zakonodaje ter zahtev NUP kot tudi druge pobude, če se bo za to pokazala potreba v fazi priprave prostorskega akta.

Za namen pozidave območja OPPN so bile predhodno izdelane Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Mirna Peč – Pod postajo (št. P-2021/21, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2022). Območje urejanja je na podlagi določil OPN namenjeno stanovanjski pozidavi nizke gostote, centralnih dejavnosti in zelenih površin in se tako tudi ureja. Predvidena je pretežna stanovanjska raba z nemotečimi centralnimi dejavnostmi in območij športnih površin in otroških igrišč, kar je v skladu z veljavnim OPN.

Zasnova dejavnosti je vezana na določbe OPN, ki območje opredeljujejo kot pretežno stanovanjsko z nizko gostoto pozidave. Dovoljene so dejavnosti, ki so nemoteče za bivanje in se prednostno umeščajo v bližino napajalne ceste. Na jugovzhodnem delu so določene površine za umestitev centralnih dejavnosti (oskrbnih, storitvenih). Na območju se določijo tudi rekreativne površine (sprehajalne poti, športna igrišča, otroška igrišča,...) in predvidi napajalna cesta, ki bo povezovala lokalno cesto na zahodu in regionalno cesto na vzhodu.

Predvidena je ureditev cca. 80 gradbenih parcel razdeljenih med 2 do 3 dele, kar bo omogočalo fazno gradnjo območja. Velikost parcele je med 520 m² in 670 m². Glavno povezavo in dostop bo predstavljala napajalna cesta, na katero se priključujejo posamezne stanovanjske ulice.

Teren je na območju izrazito razgiban. Nadmorska višina se giblje med 239 m in 268 m. Potrebne bodo prilagoditve terena v obliki terasastega urejanja gradbenih parcel in vkopavanja ter nasipavanja cest, prednostno se ureja višinske razlike z brežinami, le izjemoma s podpornimi in opornimi zidovi ali kombinacija obeh.

Trase infrastrukturnih vodov se v največji možni meri vodijo v skupnih koridorjih znotraj katerih je prostor rezerviran za gradnjo vodov upravljavcev različnih omrežij.

Skladno s potrebami posamezne dejavnosti se uredijo parkirne površine ter manipulacija. Za pravilno funkcioniranje dejavnosti v sklopu predvidenih stavb je potrebno na tangirani parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest (PM) glede na posamezno dejavnost.

Pri gradnjah, rekonstrukcijah in spremembah namembnosti stavb je treba na gradbeni parceli (na parkiriščih in v garažah) zagotoviti za stanovalce, zaposlene in obiskovalce zadostno število parkirnih mest za kolesa blizu vhodov/izhodov v objekt, skladno s smernicami za umeščanje kolesarske infrastrukture v urbanih območjih.

Pri urejanju javnih parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe in sicer 1 PM za invalide /10 PM.

Zasnova zelenih površin

Pri urejanju območja se uredijo večje zelene površine namenjene rekreaciji, športu in otroški igri. Športne površine se umestijo znotraj predvidenega naselja. Ker območje meji na Gozdna zemljišča (G) in Druge urejene zelene površine (ZD), ki so v naravi gozd, je potrebno pozidavo odmakniti od roba za 10 m oz. eno stojno višino drevesa.

Ob napajalni cesti se uredi pešceve in kolesarske površine ter drevored.

Nove parkirne površine na nivoju terena s 4 PM ali več je potrebno ozeleniti, pri čemer je potrebno zagotoviti najmanj 1 drevo na vsaka 4 PM in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30% pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti; razporeditev dreves mora biti čimbolj enakomerna, da se zagotovi optimalno osenčenost; senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.

Pri zasaditvah na posameznih gradbenih parcelah storitvenih dejavnosti in na večjih parkirnih površinah se uporabi avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo. Pri zasaditvah se upoštevajo tudi ustrezni odmiki od infrastrukturnih koridorjev ter omejitve v varovalnih pasovih cest, pri čemer je potrebno zagotavljati tudi preglednostni trikotnik.

Zasnova parcele predvideva minimalen 4 m odmik najbolj izpostavljenega dela nove stavbe od sosednje parcelne meje. Enostavni in nezahtevni objekti, morajo biti od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za najmanj 0,5 m, manj ob soglasju sosedu. Ravno tako je najmanjši dovoljen odmik 0,5 m za objekte javne infrastrukture iz kategorije manj zahtevnih objektov. Ograje je dovoljeno postavljati do meje zemljišča, brez pisnega soglasja sosedu. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

Po OPN je na območju SSn – Stanovanjske površine nizke gostote dopusten faktor zazidanosti (FZ) od 0,2 do 0,5

Na gradbenih parcelah je poleg glavnih stavb dopustna tudi gradnja pomožnih objektov (pomožnih stavb ter nezahtevnih in enostavnih objektov). V sklopu zunanjih ureditev je možna tudi gradnja zidov (opornih, podpornih), postavitve ograj in oblikovanje brežin.

Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam.

Zasnova objektov

Pogoji oblikovanja objektov sledijo pogojem, ki jih določa namenska raba SSn - stanovanjske površine nizke gostote in posebnim PIP za naselja in krajino, natančneje za območje Gornje Mirne Peči.

Dopustno je združevanje več manjših kubusov na osnovi podolgovatega tlorisa (L,T ipd. oblike), kolenčni zid ne sme biti višji od 120 cm s kapno lego vred, merjeno od vrha armirano-betonske plošče, klep je lahko v celoti vkopana ali delno vidna, višinska kota pritličja ne sme biti nižja od nivoja pločnika oz. nivoja ulice in ne višja od 70 cm.

Glede na določbe OPN za območja SSn širina kubusa posamezne stanovanjske enote ne sme presegati 11 m, dolžina pa ne 16,5 m. Višina ne sme presegati K+P+M/PO ali K+P+1+M/PO (dovoljeno le pri primeru v celoti vkopane kleti).

Streha ima dopusten naklon 45° (+/- 5°) ter kritino iz manjših strešnikov v naravni opečni barvi. Strehe pomožnih objektov imajo lahko tudi nižji naklon do 15° , v kolikor je objekt pritličen in ne presega 40 m^2 . Za strehe z nizkim naklonom se uporablja lahko tudi temna kritina, prodno nasutje, lahko je ozelenjena, tlakovana ali vkopana. Sleme streh mora biti postavljeno vzporedno s plastnicami. Dopustne so strešna okna in frčade, ki pa ne smejo presegati 1/3 strešine.

Fasada, ki gleda proti ulici se oblikuje kot reprezentančna fasada, ki je praviloma tudi glavna. Pretirano členjenje in drobljenje fasad ni dopustno. Zidani deli fasad naj se pobarvajo z nevsiljivimi barvami, okna, vrata in detajli pa so skladno s presojo tudi barvno poudarjeni (brez svetlobnih refleksov).

Po določilih OPN je dopustna gradnja enostanovanjskih stavb, dvojčkov in vrstnih hiš. dopustne pa so dejavnosti gostinstva, komunikacijskih dejavnosti, trgovine, poslovnih dejavnosti, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, izobraževanja, zdravstvene storitve in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, manjše proizvodnje za lastno rabo. Dovoljene so tudi proizvodne dejavnosti pekarskih izdelkov in testenin, oblačil, potovalne galanterije, sedlarskih in jermanskih izdelkov, obutve, računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov, popravilo in montaža strojev in naprav.

Zgoraj naštetе dejavnosti se lahko odvijajo samo v sklopu stanovanjskih hiš, razen kulturnih, razvedrilnih in rekreacijskih dejavnosti, ki sodijo na prosto.

Dejavnosti se lahko odvijajo v objektu kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti, prostori zanjo pa ne smejo presegati polovico neto površine hiše, zagotovljene morajo biti parkirne površine na gradbeni parceli objekta v katerem se dejavnost odvija in ne smejo presegati 10 parkirnih mest ter dejavnost ne sme povzročati motenj v okolju.

1.4 OBMOČJE NAČRTOVANJA

Območje urejanja se nahaja južno od železniškega postajališča Mirna Peč, zahodno od ulice Postaja in Osnovne šole Toneta Pavčka. Vzhodno se nahaja sprejet OPPN Češenska hosta (Uradni list RS št. 17/09 in 26/09), ki zajema postavitve samostojnih hiš, vrstnih hiš, večstanovanjskih stavb, poslovnih objektov in zelenih površin z vso potrebno infrastrukturo za delovanje območja.

Predmetno območje je razpeto med dve cestni povezavi, zahodno se nahaja lokalna cesta LC 291061 Mirna Peč, vzhodno poteka regionalna cesta R3 – 1492 Šentjurij-Mirna Peč.

Predmetno območje se navezuje na obe cesti in med njima vzpostavi novo cestno povezavo, ki bo delovala kot glavna napajalna cesta za novo območje pozidave.

Občinski prostorski načrt Občine Mirna Peč (Uradni list RS, št. 60/09 in 105/12; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/18, 29/19 in 8/22) za območje z 240. členom določa izdelavo OPPN. V 125. členu je podan opis predvidenih ureditev, ki določa, da je območje namenjeno stanovanjski gradnji nizke gostote, da se za bivanje nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti umestijo ob cesti, ki poteka po južnem delu območja. Cesta naj se prilagaja terenu, njena gradnja pa je lahko fazna.

Območje urejanja zajema zemljišča z naslednjimi parc. št.: 1014/1, 2856/5, 2860, 2861, 2863, 489, 492/11, 492/3, 492/4, 492/5, 492/6, 492/7, 492/8, 505/1, 505/2, 505/3, 505/4, 505/5, 505/6, 505/7, 505/8, 505/9, 517/2, 519, 532/2, 533/1, 533/10, 533/100, 533/101, 533/13, 533/15, 533/16, 533/17, 533/18, 533/19, 533/2, 533/20, 533/21, 533/23, 533/25, 533/3, 533/34, 533/4, 533/5, 533/56, 533/6, 533/60, 533/7, 533/70, 533/71, 533/73, 533/75, 533/76, 533/8, 533/81, 533/82, 533/85, 533/89, 533/9, 533/98, 533/99, 536/1, 536/2, 536/3, 536/4, 536/5, 536/6, 536/7, 536/8, 536/9, 541/1, 541/5, 544/7, 544/9 vse v k.o. 1451 Mirna Peč. Velikost predmetnega območja znaša okrog 12,8 ha. Pri nadaljnjem načrtovanju območja se v primeru zmanjšanja ali širitve območja ustrezno dopolni tudi seznam tangiranih parcel. Območje je v naravi nepozidana z gozdom poraščena površina.

Območje urejanja se lahko tekom postopka priprave OPPN tudi spremeni z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve gospodarske javne infrastrukture.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL ZAKONA O UREJANJU PROSTORA IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Pri pripravi OPPN so oziroma bodo upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 –

ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

a) Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

- **18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)**

Postopek priprave OPPN se vodi pregledno in odprto, ob sodelovanju vseh udeležencev. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave javno dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca. Zagotovljeno je sodelovanje in usklajevanje interesov različnih udeležencev v prostoru (državnih in občinskih nosilcev urejanja prostora), vključno z lastniki zemljišč.

- **19. člen (vrednotenje vplivov)**

Na podlagi mnenja Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0145/2024-3, z dne 22. 04. 2024, območje OPPN in njegov daljinski vpliv leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in zavarovanega območja. Ocenjujejo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja za OPPN Mirna Peč – Pod postajo ni treba izvesti.

- **21. člen (racionalna raba prostora)**

Gradnja novih stavb je predvidena na območju še nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja Gornja Mirna Peč. S tem se naselje ne širi navzven ampak zapolnjuje razpoložljiv prostor in s tem zgošča naselje. Hkrati se na območje Gornje Mirne Peči dodajajo storitvene dejavnosti (trgovina), ki zagotavljajo oskrbovanost območja na lokalni ravni.

Gradnja nove cestne povezave bo omogočala lažji dostop in povezala lokalno cesto LC 291061 in R3 – 1492 posredno preko LC 291012. Poleg navezave na obstoječe prometno omrežje se v neposredni bližini nahaja tudi vsa potreba infrastruktura za priklop novih stavb na različna infrastrukturna omrežja (elektrika, vodovod, elektronske komunikacije, kanalizacija).

- **22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)**

Objekti na območju pozidave ne bodo posegali v prepoznavnost silhete naselja, saj je lokacija Pod postajo umeščena v brežino, ki jo obdaja gozd ter za manjšo vzpetino, ki zakriva pogled z okoliških gričev. Predvidene stavbe so do največ K+M+M/PO višinskega gabarita kot so že obstoječe stavbe v okolici. Gornja Mirna Peč tudi nima izrazite identitete, saj gre v večini za novejša naselja, ki je nastalo okrog železniškega postajališča oz. nad in pod železniško progo. Predvidena je pozidava samostojnih hiš, dvojčkov in hiš v nizu z dovoljenimi dejavnostmi znotraj stanovanjskih objektov in ne motečih za okolico. Predvideno je urejanje večjih zelenih površin in ohranjanje gozda v zelenem pasu med železniško postajo in južnem robu.

- **27. člen (notranji razvoj naselja)**

Območje OPPN se priključuje na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je v neposredni bližini. Lokacija je dobro dostopna, saj se navezuje na regionalno cesto R3-1492, preko manjšega odseka LC 291012. Vsa potrebna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini. Vodovod, elektrika, kanalizacija in elektronske komunikacije se nahajajo vzhodno od predmetnega območja v ulici Postaja. Ob regionalni cesti poteka tudi večnamenska pot, ob ulici Postaja pa je urejena tudi cestna razsvetljava. Na območju bodo zagotovljene površine za pešce in kolesarje, urejena cestna razsvetljava in drevored ob glavni napajalni cesti.

- **30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)**

Predmetno območje se navezuje na prometno omrežje naselja. Glavna dostopna cesta je regionalna cesta in lokalna cesta ob kateri potekata pločnik in cestna razsvetljava. Vožnja kolesarjev je možna po cesti. Predvidene so nove javne površine v obliki zelenih površin za preživljanje prostega časa in rekreacijo ter ureditev površin za pešce in kolesarje ob prometnih ureditvah.

- 34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Na območju bo potrebna izvedba prometnega in infrastrukturnega omrežja, saj je v sedanjem času dejanska raba prostora gozd. Na območju ne poteka noben infrastrukturni vod, se pa v neposredni bližini nahajajo obstoječi vodi za oskrbo ulice Postaja in Osnovne šole Toneta Pavčka (elektrika, vodovod, elektronske komunikacije, kanalizacija). Potrebno je preoblikovanje priključka LC 291012 na R3-1492, saj se poleg predmetnega območja na lokalno cesto priključuje tudi območje OPPN Češenska hosta.

V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture.

b) Prostorski red Slovenije

V Prostorskem redu Slovenije so med drugim določena tudi splošna pravila za urejanje prostora, ki se nanašajo na zahteve in usmeritve za prostorsko načrtovanje, tehtanje javne koristi in zasebnega interesa, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, pripravo in upoštevanje strokovnih podlag, določitev in prikaz namenske rabe, členitev na funkcionalne in prostorske enote ter določitev in prikaz ureditvenega območja prostorskih aktov. Pri pripravi OPPN smo oziroma jih bomo skušali v največji možni meri upoštevati.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Območje OPPN je predvideno na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih južno od železniškega postajališča v Gornji Mirni Peči. Z novo pozidavo se zapolnijo prazna zemljišča, naselje se zgoščuje navznoter in s tem dodajo storitvene dejavnosti za oskrbo. Predvidena pozidava se združi z obstoječo urbano strukturo v zaključeno urbano območje.

Poleg površin za gradnjo stavb za bivanje in v manjšem obsegu centralne dejavnosti, so načrtovane tudi zelene površine kot območja za rekreacijo in preživljanja prostega časa, ureditev peš povezav, urejanje peščevih in kolesarskih površin ter priklop predvidenih objektov na obstoječa infrastrukturna omrežja.

- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

V postopek priprave OPPN pa so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture.

- 87.- 94. člen (načrtovanje grajene strukture)

V postopek priprave OPPN pa so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

2 GRAFIČNI DEL

3 SPREMLJAJOČE GRADIVO

3.1 IZVLEČEK IZ OPN

Na območju je veljaven Občinski prostorski načrt Občine Mirna Peč (Uradni list RS, št. 60/09 in 105/12; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/18, 29/19 in 8/22, v nadaljevanju: OPN).

Območje urejanja se nahaja na območju enote urejanja prostora (EUP) GMP1, ki zajema območje Gornje Mirne Peči in podenoti urejanja prostora (PEUP) GMP1/3, ki določa območje OPPN Mirna Peč – Pod Postajo. Podrobnejša namenska raba prostora je na območju EUP GMP1 določena kot SSn – Stanovanjske površine nizke gostote, SK – Površine podeželskega naselja, CD – Druga območja centralnih dejavnosti, CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, ZD – Druge urejene zelene površine, PC – Površine cest in PŽ – Površine železnic. Znotraj EUP GMP1 se nahajajo štiri območja OPPN, OPPN Nad postajo (Uradni list RS, št. 61/10), OPPN Češenska hosta (Uradni list RS, št. 17/09, 26/09) in predvidena OPPN OŠ II. del in OPPN Pod postajo.

Znotraj PEUP GMP1/3 je na večini površine določena podrobna namenska raba prostora SSn – Stanovanjske površine nizke gostote, ki je primarno namenjeno bivanju, dopustne pa so tudi terciarne in kvartarne dejavnosti ter drobna obrt, ki pa mora biti prednostno umeščena ob glavno napajalno cesto. Dejavnosti ne smejo biti moteče za bivanje. V manjšem delu PEUP je podrobna namenska raba prostora kot CD – Druga območja centralnih dejavnosti, kjer je predvidena trgovinska dejavnost za namen oskrbe območja.

Tangirane bodo najverjetneje tudi površine izven območja predvidenega OPPN zaradi navezave novega cestnega omrežja na obstoječe.



- izsek iz OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora (Vir: PISO) -

V nadaljevanju so prikazani izseki iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja.

2.1.1 Strateški del OPN

23. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(5) Nove stanovanjske površine v Mirni Peči morajo zadoščati za pokrivanje stanovanjskega primanjkljaja zaradi pričakovane demografske rasti (naravna rast in zmerno priseljevanje v Mirno Peč glede na nove zaposlitvene možnosti) in spremenjene strukture družin. Za plansko obdobje 20 let so organizirani stanovanjski gradnji namenjena območja »Češenska hosta«, »Pod postajo« in »Nad postajo«. Možne so zapolnitve in zaokrožitve sedanjega območja naselja in pretežno urbanih območij v neposredni bližini Mirne Peči ter prenova gradbenega fonda.

30. člen (koncept razvoja dejavnosti na urbanem območju Mirna Peč)

(1) Urbani razvoj se usmerja v naslednje EUP: v MP1 - na območju naselja Mirna Peč, v GMP1, GMP2 in GMP3 - na območju naselja Gornja Mirna Peč....

(3) Gornja Mirna Peč: novo poselitveno območje Mirne Peči se ureja na obrobju urbanega zaselka Gornja Mirna Peč, ki se je razvilo severno in južno ob železniški progi ter vzhodno in zahodno ob obstoječi lokalni cesti Mirna Peč – Dolenja vas:

- Južno od železniške proge sta načrtovani novi stanovanjski območji »Češenska hosta« vzhodno od obstoječe lokalne ceste in »Pod postajo« zahodno od lokalne ceste.*
- lokacija nove osnovne šole in športnega centra je na južnem obrobju stanovanjskega območja »Pod Postajo«,...*

32. člen (koncept prometnega omrežja na urbanem območju Mirne Peč)

(3) Glavna napajalna cesta južnega dela Gornje Mirne Peči (javna lokalna cesta) se priključi na povezovalno cesto na južnem obrobju območje »Češenska hosta« in poteka dalje prek območja »Pod postajo« do križišča z obstoječo lokalno cesto Biška vas – Gornja Mirna Peč. Poleg obeh stanovanjskih območij se na to cesto navezuje tudi območje nove osnovne šole in športni center.

33. člen (koncept zelenega sistema na urbanem območju Mirne Peč)

(1) Zeleni sistem na območju Mirne Peči temelji na optimalni ohranitvi kulturne krajine in krajinske identitete območja občinskega središča:

- gozdovi znotraj in na obrobju urbanih površin se praviloma urejajo kot gozdovi posebnega namena; poleg rednih vzdrževanj zelenja in njegove obnove se uredijo sprehajalne poti, ekstenzivna urbana oprema itd.;*
- ohranijo se gozdni pasovi na obrobju in znotraj novih stanovanjskih območij »Pod postajo« in »Češenska hosta«;...*

35. člen (koncept oblikovanja temeljnih struktur urbanega območja Mirne Peči)

(1) Pri načrtovanju stanovanjske gradnje se upoštevajo oblike, ki so racionalne in oblikovalsko primerne tipu naselja, istočasno pa bodo vključevale tiste vrednote, ki jih prebivalci iščejo v bivalnem okolju. V nova stanovanjska območja »Češenska hosta« in »Pod postajo« se prednostno usmerja strnjena enodružinska zazidava, na območje »Nad postajo« pa gradnja prostostojećih stanovanjskih objektov.

(2) Oskrbne in storitvene dejavnosti za lokalno oskrbo se usmerjajo tudi na obrobje novih urbanih območij »Češenska hosta« in »Pod postajo«. Nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin, se vključujejo tudi v območja, ki so označena kot pretežno stanovanjska.

(3) Nemoteče obrtne dejavnosti, ki ne potrebujejo večjih površin in /ali zahtevnejše infrastrukture, se lahko vključujejo (na podlagi predhodne presoje) v ostala območja.

(4) Lokacija nove osnovne šole, vrtca in športnega centra se nahaja na jugo-zahodnem obrobju Gornje Mirne Peči, pod načrtovanim stanovanjskim območjem »Pod postajo«.

36. člen (koncept urejanja javnih zelenih površin in krajine)

(5) Ohrani in vzdržuje se gozd (namenska raba G) na jugovzhodnem obrobju stanovanjskega območja »Pod Postajo« in športnega centra pri novi osnovni šoli.

80. člen (širitev urbanega območja Mirna Peč za stanovanjsko gradnjo)

(1) Nova območja za stanovanjsko gradnjo v Mirni Peči (območje urbanističnega načrta) so območja »Češenska hosta«, »Pod postajo« in »Nad postajo«. Urejanje stavbnih zemljišč se izvaja postopoma za zaključena manjša območja urejanja skladno s možnostmi in pogoji izvedbe prometne in komunalne infrastrukture ter interesi investitorjev.

2.1.2 Izvedbeni del OPN

2.1 URBANO OBMOČJE MIRNE PEČI

123. člen (splošna določila)

(1) Urbano območje Mirne Peči obsega predele v pretežno urbani rabi in sicer: naselji Mirna Peč in Gornja Mirna Peč ter Gospodarsko cono Dolenja vas. Urbano območje Mirne Peči je obravnavano z urbanističnim načrtom in v omrežju naselij sodi k tipu D. Sestoji iz naslednjih EUP:

...EUP GMP1, GMP2 in GMP3, ki so opredeljene za območje naselja Gornja Mirna Peč,

...del EUP AC1, ki je opredeljena za DLN na AC odseku Ponikve-Hrastje; del, ki sodi v urbano območje Mirne Peči zajema priključno cesto od Mirne Peči do AC.

(3) Območje naselja Gornja Mirna Peč zajema obstoječe naselje Gornja Mirna Peč ob železniški progi (območje notranjega razvoja) in nova poselitvena območja (območja širitve naselja), ki zajemajo: stanovanjsko območje Češenska hosta, stanovanjsko območje Pod Postajo, stanovanjsko območje Nad Postajo ter kompleks nove osnovne šole na južnem obrobju stanovanjskih območij.

125. člen (Gornja Mirna Peč)

(1) Urejanje Gornje Mirne Peči naj temelji na zapolnitvah, obnovi gradbenega fonda, izboljšavi prometnega in komunalnega standarda ter postopnem opremljanju stavbnih zemljišč in gradnji na območjih širitve naselja.

(2) Glavno cesto ter obenem osrednjo ulico predstavlja nekdanja lokalna cesta Mirna Peč-Dolenja vsa, ki poteka skozi naselje. Druga pomembna prometnica je glavna povezovalna cesta od AC do Mirne Peči, ki je obenem tudi glavna napajalna cesta Gornje Mirne Peči. Povezovalna cesta se na osrednjo ulico skozi Gornjo Mirno Peč navezuje ob južnem robu naselja, med kompleksoma nove osnovne šole in stanovanjskim območjem Češenska hosta. Preostalo stransko cestno omrežje tvorijo še lokalna pot proti Velikemu Kalu ter predvsem nove cestne povezave znotraj načrtovanih stanovanjskih con: Češenska hosta, Pod Postajo in Nad Postajo. Osrednja ulica in stranske ceste, kakor tudi povezovalna cesta od Gornje Mirne Peči do Mirne Peči, se urejajo kot urbane ulice z vso potrebno opremo in pločniki.

(5) GMP1/3 - OPPN Pod Postajo: območje je namenjeno stanovanjski gradnji nizke gostote. Za bivalno okolje nemoteče oskrbne in storitvene dejavnosti se umestijo ob napajalno cesto v južnem delu. Območje se prometno oskrbuje z napajalno cesto, ki poteka v smeri vzhod-zahod, od povezovalne ceste med Mirno Pečjo in AC do lokalne ceste Gornja Mirna Peč-Biška vas. Napajalna cesta naj sledi konfiguraciji terena. Njena gradnja lahko poteka tudi fazno, če se bo stanovanjsko območje urejalo in zapolnjevalo postopno. Do sprejema OPPN se uporabljajo določila, ki veljajo za PNRP ZD.

(7) Skupna določila za urejanje novih stanovanjskih območij Češenska hosta (PEUP GMP1/4), Pod Postajo (PEUP GMP1/3) in Nad Postajo (PEUP GMP1/1):

- urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje vsakega od teh območij mora biti enotno in prilagojeno značilnostim terena ob upoštevanju izpostavljenosti pogledom z juga. Preoblikovanje terena ter premoščanje višinskih razlik terena mora biti izvedeno sonaravno, z blagimi in ozelenjenimi brežinami, objekti naj se nanizajo vzdolž plastnic,
- območja so prednostno namenjena zgoščeni gradnji enodružinskih hiš. Dopustne so racionalnejše oblike stanovanjskih objektov (v primerjavi z obstoječimi prostostoječimi hišami); priporoča se gradnja objektov v nizih. Višinski gabariti objektov naj ne presegajo K+P+M (upošteva se vkopana ali na pobočju delno vkopana klet).
- pri oblikovanju objektov (vključno z oblikovanjem tistih namenjenih oskrbnim in storitvenim dejavnostim) se upošteva podeželsko okolje ter značilna tipologija mirnopeških podeželskih objektov (vzdolžni tlorisi, strme strehe, sleme vzdolž daljše stranice objektov, ki je položena vzporedno s plastnicami). Posebna pozornost se posveti oblikovanju streh (enotna kritina in naklon, smer slemena naj bo vzporedna s terenom),
- prometna ureditev znotraj območij urejanja se prilagodi terenu, njegovemu optimalnemu preoblikovanju ter funkcionalni zasnovi posameznega območja v povezavi s celotnim naseljem Gornje Mirne Peči. Znotraj območij urejanja mora biti zagotovljeno zadostno število parkirišč,

- v sklopu načrtovanih stanovanjskih območij je obvezna ohranitev oz. ureditev zelenic z visokodebelnim avtohtonim drevjem, kakor tudi obvezna obnova gozdnega roba in njegovo vzdrževanje.
- v načrtovanih stanovanjskih soseskah se uredijo manjša otroška igrišča in območja za rekreacijo odraslih,
- območja se opremijo s komunikacijsko infrastrukturo. Napajanje z električno energijo in komunikacijski vodi se izvedejo v kabelski obliki, lokacije potrebnih novih transformatorskih postaj se določijo z OPPN. Fekalne odpadne vode se vodijo v obstoječo čistilno napravo, padavinske vode pa v ponikovalnice. Oskrba s pitno vodo se uredi iz obstoječega vodovodnega omrežja. S ciljem varovanja kakovosti bivalnega okolja je potrebno (za širše območje) preučiti in zasnovati sistem daljinskega ogrevanja (npr. iz lokalne kotlovnice na plin, ki se kasneje lahko priključi na zemeljski plin v primeru priključitve naselitvene aglomeracije Mirne Peči na plinovod). Vse komunalno omrežje znotraj območij mora potekati v cestnih telesih (ali tik ob njem). Vsaka parcela naj ima direkten priključek na javno infrastrukturo omrežje,
- ureditev stavbnih zemljišč in gradnja objektov je možna v eni ali več smiselno zaključenih fazah z upoštevanjem možnosti postopne gradnje cestnega omrežja in druge javne gospodarske infrastrukture. Površine, ki se v določeni fazi ne bodo izkoristile, ostajajo ozelenjene in se kot takšne vzdržujejo. Faze se podrobneje opredelijo v OPPN.

(10) Južno od PEUP GMP1/3 in GMP1/5 ležita območji gozda, ki se ohranjata kot gozd posebnega namena (EUP MPD22 in MPD23).

3.1 VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

186. člen (območja centralnih dejavnosti - PNRP CU, CUt in CD)

(1) Na območjih s PNRP CU, CUt in CD so na podlagi SKD dopustne naslednje dejavnosti:

- G. Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil: 45.11 Trgovina z avtomobili in lahкими motornimi vozili, 45.2 Vzdrževanje in popravila motornih vozil, 45.32 Trgovina na drobno z rezervnimi deli in opremo za motorna vozila, 45.4 Trgovina, vzdrževanje in popravila motornih koles; trgovina z njihovimi deli in opremo, 46.11 Posredništvo pri prodaji kmetijskih surovin, živih živali, tekstilnih surovin, polizdelkov, 46.61 Trgovina na debelo s kmetijskimi stroji, 46.62 Trgovina na debelo z obdelovalnimi stroji priključki, opremo in 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili. Naštete dejavnosti niso dopustne v PEUP MP1/1 - Cerkev in staro župnišče in GMP1/6 - Območje nove osnovne šole;
- I. Gostinstvo, razen v PEUP MP1/1 - Cerkev in staro župnišče. V PEUP MP1/4 - Osrednji trg in PEUP GMP1/6 - Območje nove osnovne šole je dopustno samo: 56. Dejavnost strežbe jedi in pijač;
- J. Informacijske in komunikacijske dejavnosti (razen v MP1/1 - Cerkev in staro župnišče in MP1/4 - Osrednji trg),
- M. Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (razen v MP1/1 - Cerkev in staro župnišče in MP1/4 - Osrednji trg),
- P. Izobraževanje (razen v MP1/4 - Osrednji trg in GMP1/2 - Območje železniške postaje),
- Q. Zdravstvo in socialno varstvo (razen v MP1/4 - Osrednji trg in GMP1/2 - Območje železniške postaje),
- R. Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S. Druge dejavnosti (razen v GMP1/6 - Območje nove osnovne šole) in
- U dejavnost eksteritorialnih organizacij in teles.

(2) Razen v MP1/1 - Cerkev in staro župnišče, MP1/4 - Osrednji trg, GMP1/6 - Območje nove osnovne šole in GMP1/2 - Območje železniške postaje je dopustno še:

- C. Predelovalne dejavnosti: 10. Proizvodnja živil (razen 10.9 Proizvodnja krmil in hrane za hišne živali), 11 Proizvodnja pijač, 13 Proizvodnja tekstilij, 14 Proizvodnja oblačil, 15.12 Proizvodnja potovalne galanterije, sedlarskih in jermenarskih izdelkov, 15.2 Proizvodnja obutve, 16.22 Proizvodnja sestavljenega parketa, 16.24 Proizvodnja lesene embalaže, 16.290 Proizvodnja drugih izdelkov iz lesa, plute, slame in Protja, 17.2 Proizvodnja izdelkov iz papirja in kartona, 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa, 25.7 Proizvodnja jedilnega pribora, ključavnic, okovja, orodja, 25.9 Proizvodnja drugih kovinskih izdelkov, 25.9 Proizvodnja drugih kovinskih izdelkov, 26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov, 31 Proizvodnja pohištva, 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti, 33 Popravila in montaža strojev in naprav,
- F Gradbeništvo,
- H Promet in skladiščenje: 49.4 Cestni tovorni promet in selitvena dejavnost in 53 Poštna in kurirska dejavnost,
- K. Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L. Poslovanje z nepremičninami,
- N. Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,

- O. Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti in
 - T. Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem.
- (4) Poleg poprej naštetih dejavnosti je na PNRP CU, CUp in CD (razen v PEUP GC1/2) dopustna tudi stanovanjska namembnost,
- (6) Dopustne dejavnosti morajo izpolnjevati naslednje pogoje:
- zagotovljena mora biti vsa javna gospodarska infrastruktura, ki jo taka dejavnost potrebuje,
 - parkirne površine morajo biti zagotovljene na gradbeni parceli dejavnosti. V kolikor to ni mogoče, se parkiranje zagotovi na javnih površinah, kar mora biti v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno,
 - skladiščenje je potrebno zagotoviti v okviru zaprtih prostorov,
 - dejavnost ne sme povzročati motenj v okolju,
 - poseg mora biti izveden tako, da se ne zmanjšata krajinska in naselbinska kvaliteta lokacije. V ta namen mora biti pripravljena študija z vsemi potrebnimi utemeljitvami, ki naj služi kot osnova za pripravo projektne dokumentacije.

187. člen (območja stanovanj - PNRP SSn, SK in A)

- (1) Površine PNRP SSn so prednostno namenjene stanovanjski namembnosti.
- (2) Na območjih s PNRP SSn, SK in A so na podlagi SKD dopustne še naslednje dejavnosti:
- G. Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil: 47. Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili.
- I. Gostinstvo (na PNRP SSn je dopustno samo: 55.2 Dejavnost počitniških domov in podobnih nastanitvenih obratov za kratkotrajno bivanje in 56. Dejavnost strežbe jedi in pijač),
 - J. Informacijske in komunikacijske dejavnosti: 62. Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti in 63. Druge informacijske dejavnosti,
 - L. Poslovanje z nepremičninami,
 - M. Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
 - N. Druge raznovrstne poslovne dejavnosti (razen na PNRP A),
 - P. Izobraževanje,
 - Q. Zdravstvo in socialno varstvo,
 - R. Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
 - S. Druge dejavnosti (razen na PNRP A) in
 - T. Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo.
- (3) Iz skupine C. Predelovalne dejavnosti je dopustno:
- na PNRP SSn: 10.7. Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin, 14 Proizvodnja oblačil, 15.12 Proizvodnja potovalne galanterije, sedlarskih in jermenarskih izdelkov, 15.2 Proizvodnja obutve, 26 Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov in 33 Popravila in montaža strojev in naprav,...
- (5) Dejavnosti našete v drugem in tretjem odstavku tega člena se na PNRP SSn lahko odvijajo samo v sklopu stanovanjskih hiš, razen tistih dejavnosti iz sklopa: R. Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, ki sodijo na prosto. Pri tem morajo upoštevati naslednje pogoje:
- odvijajo se lahko v objektu kot dodatna dejavnost poleg osnovne stanovanjske namembnosti, prostori zanje pa ne smejo presegati polovice neto površine hiše,
 - parkirne površine morajo biti zagotovljene na gradbeni parceli objekta, v katerem se dejavnost odvija in ne smejo presegati 10 parkirnih mest,
 - ne smejo povzročati motenj v okolju.

190. člen (območja zelenih površin - PNRP ZS, ZD, ZDk in ZK)

- (1) Na območjih s PNRP ZS, ZD in ZDk so na podlagi SKD dopustne naslednje dejavnosti:
- A. Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo (na PNRP ZDk je od tega dopustno samo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve) in
 - R. Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti: 90. Kulturne in razvedrilne dejavnosti in 93. Športne in druge dejavnosti za prosti čas (razen v PEUP MP1/10).

3.9 OBMOČJA OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV (OPPN) IN DRUGIH PODROBNIH IZVEDBENIH PROSTORSKIH AKTOV

238. člen (splošna določila)

- (1) Za podrobnejše prostorske ureditve na območju Občine Mirna Peč so bili izdelani ali se še bodo izdelali podrobni izvedbeni prostorski akti. Območja urejanja omenjenih podrobnejših prostorskih aktov so prikazana v grafičnem delu OPN, kjer je naveden tudi njihov naziv.
- (2) Območja Občine Mirna Peč in deli naselij za katere bodo izdelani OPPN, se do sprejetja OPPN urejajo na podlagi PIP tega OPN, z upoštevanjem dolgoročno načrtovane namembnosti območja.

(5) V okviru priprave OPPN, ali sprememb in dopolnitev drugih podrobnih izvedbenih prostorskih aktov, so dopustne korekcije v OPN sprejetih rešitev, če so popravki posledica podrobnejših strokovnih preveritev (potekov tras prometne, komunalne in energetske infrastrukture, razmejitev območij PNRP ipd.) in ne predstavljajo spremembe v OPN sprejetega koncepta zasnove ter ne posegajo v varovana območja. Spremembe morajo biti v podrobnih izvedbenih prostorskih aktih ustrezno strokovno utemeljene.

(6) Pri pripravi OPPN so možne korekcije v OPN določene meje območja, ki se z OPPN ureja, kot posledice obravnave v podrobnejšem merilu. Podlaga za to so strokovne podlage za OPPN z vsemi ustreznimi obrazložitvami.

(7) Za območje, za katero je s tem OPN predvideno urejanje na podlagi OPPN, je možno pripraviti več OPPN-jev pod pogojem, da strokovne podlage zajamejo celotno območje, ki je z OPN predvideno za ureditev, ter da je v okviru posameznega OPPN obravnavana funkcionalno zaključena celota, ki ne poslabšuje pogojev urejanja delov, ki v ta OPPN niso zajeti.

240. člen (predvideni OPPN)

(1) Na območju Občine Mirna Peč je predvidena izdelava naslednjih OPPN:

OPPN Pod Postajo (oznaka v grafičnem delu OPN: OPPN Pod Postajo) - PEUP GMP1/3,....

301. člen (prometna infrastruktura)

(4) Za javne občinske ceste oz. poti, ki še niso zgrajene (glej grafični del OPN: Prikazi območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture), je potrebno pripraviti idejne projekte. Posamezni idejni projekt mora zajeti logično zaključeno stavbno in prometno celoto; pri tem morajo biti rešene povezave z obstoječim in načrtovanim javnim cestnim omrežjem ter ostala spremljajoča infrastruktura. Gradnja objektov, ki gravitirajo na tako cesto in javno infrastrukturo ob njej, ni možna pred izvedbo ceste in pripadajoče javne infrastrukture.

(6) Ob regionalnih in pomembnejših lokalnih cestah je potrebno predvideti rešitve za kolesarski in peš promet. Primarno cestno omrežje v naseljih Mirna Peč in Gornja Mirna Peč mora imeti dvostranske pločnike, sekundarno cestno omrežje pa najmanj enostranske pločnike. Dvostranske pločnike v naseljih morajo imeti tudi tiste glavne lokalne in regionalne ceste, ki zaradi svoje prometne obremenjenosti ogrožajo varnost pešcev

(7) Prometni priključki na javno cestno omrežje morajo biti izvedeni tako, da so zagotovljeni varnost, preglednost in dostop interventnim vozilom. Direktni prometni priključki na regionalno cestno omrežje so možni le v skrajnih primerih - namesto tega se v naseljih in zaselkih izvedejo notranje javne zbirne poti, ki se prek preglednih križišč priključujejo na regionalne ceste.

(9) Gradnja objektov in ureditev gradbenih parcel morata biti izvedeni tako, da ne omejujeta preglednosti v križiščih. Pri izdelavi projektne dokumentacije za javne ceste je pri njihovem poteku skozi ožine med objekti možno korigirati os ceste ali rušiti del objekta za lažjo izvedbo ceste. Avtobusna postajališča je potrebno predvideti izven vozišča kategoriziranih cest.

(10) Meteorne in druge odpadne vode z objektov in zunanjih ureditev izven cestnega telesa ter obcestnih ureditev (avtobusna postajališča, hodniki za pešce, priključki in parkirni prostori) je potrebno speljati tako, da ne bodo tekle na cesto, obenem pa ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje cestišč.

(11) V okviru gradbenih parcel mora biti zagotovljeno zadostno število parkirišč za potrebe programov v objektih. Če na območju posameznih gradbenih parcel ni možno zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest, je potrebno parkiranje urediti na javnih parkiriščih znotraj ali na obrobni EUP/PEUP. Možna je izvedba podzemnih garaž; pri slednjih se glede odmikov od parcelne meje upoštevajo tisti, ki veljajo za ostale objekte. V kolikor predpisi ne določajo drugače, se glede števila parkirnih mest upoštevajo sledeča določila:

a. Stanovanjska poslopja (1 do 2 PM/enoto):

- enodružinske hiše: 1 do 1,5 PM/en.,
- večdružinske hiše in druga poslopja s stanovanji: 1 do 1,5 PM/en.,
- poslopja s starimi stanovanji: 0,5 PM/enoto,
- vikendi in počitniške hiše: 1 PM/enoto,
- mladinski in otroški domovi: 1 PM/10-20 postelj; min. 2PM
- študentski domovi: 1 PM/2 postelji,
- domovi za ostarele: 1 PM/5-8 postelj; min. 3 PM.

b. Pisarniški in upravni prostori:

- pisarniški in upravni prostori- splošno: 1 PM/30-40 m² netto pov., in
- prostori organov s številnim obiskom: 1 PM/20-30 m² netto pov.; min. 3PM .

c. Prodajni prostori:

- trgovine, trgovske hiše: 1 PM/30-40 m² koristne prod. pov.; min. 2 PM/objekt,

- trgovine in trgovske hiše z malini obiskom: 1 PM/50 m koristne prod. pov. in
- prodajni sejmi: 1 PM/10-20 m² kor. prod. pov..
- d. Prireditveni prostori:
 - gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane: 1 PM/5 sedežev,
 - kino, šolske dvorane, predavalnice: 1 PM/5-10 sedežev,
- e. Športne naprave:
 - športni objekti namenjeni vajam brez obiskovalcev: 1 PM/250 m² pov.,
 - športni stadioni s prostorom za obiskovalce: 1 PM/250 m² pov.+1 PM/10-15 prostorov za obiskovalce,
 - športne dvorane brez obiskovalcev: 1 PM/50 m² pov. dvorane,
 - športne dvorane s prostori za obiskovalce: 1 PM/50 m² pov.dvorane+1 PM/10-15 prostorov za obiskovalce,
 - javna kopališča - zunanja: 1 PM/200-300 m² tlorisne pov. območja,
 - pokrita javna kopališča brez prostorov za gledalce: 1 PM/5-10 odlagališč za obleke,
 - pokrita javna kopališča s prostori za gledalce: 1 PM/5-10 odlagališč za obleke+1 PM/10-15 prostorov za gledalce,
 - tenis igrišča brez prostorov za gledalce: 4 PM/igrišče,
 - tenis igrišča s prostori za gledalce: 4 PM/igrišče+1 PM/10-15 prostorov za gledalce,
 - kegljišča, bowling: 4 PM/stezo in
 - čolnarne: 1 PM/2-5 čolnov.
- f. Gostilne in prenočišča:
 - gostilne lokalnega značaja: 1 PM/8-12 sedežev,
 - pomembnejše gostilne: 1 PM/4-8 sedežev,
 - hoteli, penzion, zdravilišča idr. objekti s prenočišči: 1 PM/ 2 - 6 postelj+par. mesta namenjena restavraciji (1 PM/8-12 sedežev oz. 1 PM/4-8 sedežev) in
 - mladinski domovi za prenočevanje: 1 PM/10 postelj.
- h. Šole:
 - osnovne šole: 1 PM/30 učencev,
 - srednje šole: 1 PM/25 učencev+1 PM/5-10 učencev starejših od 18 let,
 - posebne šole za ovirane v razvoju: 1 PM/15 učencev,
 - visoke šole: 1 PM/2-4 študente in
 - otroški vrtci: 1 PM/20-30 otrok; min. 2 PM.
- i. Obrt:
 - rokodelski in industrijski obrati: 1 PM/50-70 m² netto pov. ali na 3 zaposlene,
 - skladišča, odlagališča, razstavišča in prodajni prostori: 1 PM/80-100 m² netto pov. ali na 3 zaposlene,
 - delavnice za servis motornih vozil: 6 PM/popravilno mesto,
 - avtomatske avtopralnice: 5 PM/pralno napravo in
 - samopostrežne avtopralnice: 3 PM/pralni prostor.

3.1.2 Utemeljitev skladnosti z OPN

Predvidena gradnja novega stanovanjskega naselja, ureditev območja za centralne (oskrbne in storitvene) dejavnosti ter gradnja napajalne ceste so usklajeni z določili OPN, ki že podaja precej smernic urejanja prostora znotraj območja PEUP GMP1/3. Tudi sicer so v OPN skladno s podrobnejšo namensko rabo podane usmeritve glede dejavnosti, kar se upošteva pri nadaljnjem načrtovanju prostora.

S predmetnim OPPN Mirna Peč – Pod postajo je v prvi vrsti prednostno predvidena gradnja enodružinskih hiš. Dopustne pa so tudi racionalnejše oblike stanovanjskih objektov (v primerjavi z obstoječimi prostostoječimi hišami); priporoča se gradnja objektov v nizih. Uredijo se tudi zelene površine z igrali za otroke in za namen rekreacije. Območje se opremi z napajalno cesto na odseku med lokalno in regionalno cesto ter uredi sistem ulic.

Gradnja ne posega na območja zelenih površin na severu in na območja gozda na jugu.

Pri urejanju območja bo tangirano tudi območje DPN, in sicer zaradi navezav prometnega omrežja.

3.2 SODELOVANJE Z JAVNOSTJO

Občina Mirna Peč bo z objavo Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Mirna Peč – Pod Postajo v uradnem glasilu in na spletni strani občine (na povezavi <https://www.mirnapec.si>), seznani javnost s pričetkom postopka priprave OPPN.

V nadaljevanju postopka bo širša javnost vključena v pripravo osnutka OPPN z javno objavo tega predloga osnutka na spletni strani občine za čas 30 dni. Slednja pozove zainteresirano javnost, da poda predloge in usmeritve, ki jih bo občina preučila.

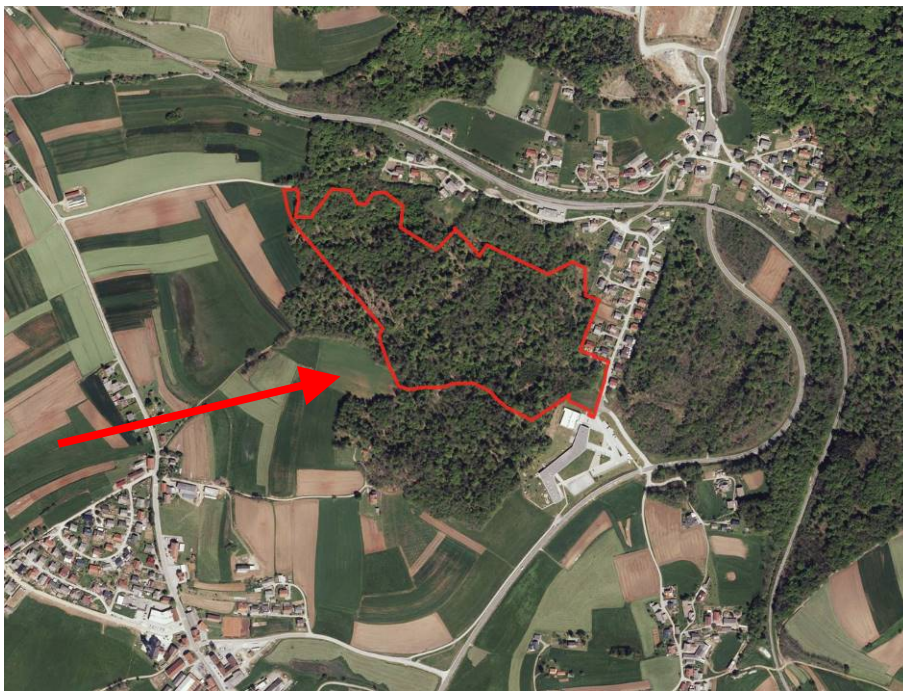
Občina ponovno vključi javnost v fazi dopolnjenega osnutka OPPN, ko pripravi javno razgrnitev za 30 dni, objavi gradivo na spletni strani občine, izvede javno obravnavo ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči in do njih zavzame stališča, ki jih javno objavi na svoji spletni strani.

Občinski svet občine sprejme OPPN z odlokom, ki se po sprejetju objavi v Uradnem listu RS in na spletni strani občine.

3.3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

3.3.1 Širše in ožje območje

Širše območje



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Obravnnavano območje leži na vzpenjajočem se terenu nad mirnopeško dolino. Spada v območje naselja Gornja Mirna Peč in leži višinsko pod koto železniškega postajališča Mirna Peč. Severno in vzhodno ležita poseljeni območji z večinsko enodružinsko stanovanjsko gradnjo.

Ob robu predmetnega območja poteka cesta Postaja, ki je v preteklosti predstavljala glavno pot od avtoceste na severu do trškega jedra Mirne Peči. Danes ima ta cesta, zaradi izgradnje avtoceste oziroma avtocestnega priključka Mirna Peč, funkcijo stanovanjske ulice.

Območje OPPN Mirna Peč – Pod postajo se nahaja zahodno in južno od ulice Postaja. Na vzhodni strani se nahaja večje naselje stanovanjskih hiš, ob vstopu v ulico pa je locirana osnovna šola. Za širitev slednje so po OPN predvidene površine južno od predmetnega območja.

Predmetna lokacija je nepozidana, teren pa razgiban in valovit. V naravi so to z gozdom oziroma z drevesno in grmovno vegetacijo poraščene površine. Preko območja vodijo gozdne poti.

Najvišja kota terena se nahaja na severu in doseže okrog 268 m n.v., najnižja pa se nahaja pri osnovni šoli, na vzhodnem delu območja, kjer se spusti na koto okrog 239 m n.v. Teren pada tudi proti zahodu, kjer se spusti na koto okrog 250 m n.v., medtem ko največja višinska razlika znaša okrog 29 m.



- pogled na vzpetino na jugu območja, območja se s ceste ne vidi. (vir:Google street view) -

Vsebinska specifika

Območje urejanja je namenjeno v večini stanovanjski rabi in v manjšem delu centralnim dejavnostim. Znotraj obstoječe pozidave severno in zahodno od predmetnega območja prevladujejo stanovanjske stavbe – enodružinske hiše. Med stanovanjskimi površinami je tudi del centralnih dejavnosti - železniška postaja Mirna Peč in njene pripadajoče površine. Jugovzhodno se nahaja Osnovna šola Toneta Pavčka in Vrtec Cepetavček. Šola ima predvideno območje širitve južno od predmetnega območja.

Znotraj naselja Postaja in Marof se nahajajo dejavnosti fizioterapije, gostinstva, tisk in vezanje izdelkov, jezikovna šola, računalniški inženiring, podjetje, ki izvaja sečnje, obrtna dejavnost obdelave kovin, obdelava in proizvodnja izdelkov iz plastičnih mas, pleskarstvo in čiščenje stavb ter prevoznništvo.

Med obstoječim naseljem na severu in predmetnim območjem je določena namenska raba zelenih površin. Na stiku med predmetnim območjem in obstoječim naseljem na vzhodu takšne bariere ni. Na jugu območje meji na površine gozda, kmetijske površine in območje predvideno za širitev šole, ki pa je trenutno gozd.

Značilnosti stavb in ureditev zunanjih (prometnih, manipulativnih, zelenih) površin

Pozidava v širšem prostoru je predvsem točkovne strukture, prevladujejo samostojne stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti.

Edina večja pozidava je osnovna šola in vrtec, ki se nahaja jugovzhodno od predmetnega območja.



- pogled na območje iz pokopališča, območje zakrivata gozd in vzpetina-

Stavbe vzhodno od območja so nanizane pravokotno na ulico Postaja s krajšo stranjo stavbe vzporedno s cesto. Slemenena streh so vzporedna plastnicam. Višinske razlike med parcelami se premoščajo z brežinami in nizkimi zidovi. Večina stavb je bila zgrajena med leti 1950 in 1974, te se nahajajo pri vrhu ulice Postaja, nižje pa so bile stavbe zgrajene med 1975 in 1989. Nekaj objektov, vključno s šolo na jugu, je zgrajenih po letu 2000.

Severno od območja je le ena stavba grajena med leti 1950 in 1974, večina med 1975 in 1989, ena pa je zgrajena po letu 2000.

Severno od železniške proge je slika podobna. Izstopa domačija Postaja 32, ki je zavarovana kulturna dediščina (evid. št.: 12759), zgrajena 1892. Stavbe so bile v večini grajene med 1950 do 1989 leti. Manj kot 10 stavb je bilo zgrajenih po letu 2000. Večina stavb je orientiranih s slemenom in daljšo stranico vzporedno s plastnicami.



- pogled na križišče pri osnovni šoli (Vir: Google Street View) -

Območje GMP1/3 meji na območje CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, območje Osnovne šole Toneta Pavčka ima naslednje značilnosti:

- osnovna šola Postaja 1: zgrajen leta 2012 (prostori šole), obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 3.926,28 (3148) m², maks. višina 246,20 m n.v. za stavbo šole, 3 etaže (etaža pritličja: 2), razgibana tlorisna zasnova v obliki raztegnjene črke z, ravna streha;
- dodatno: objekt dvorane zgrajen leta 2017, obris (zemljišče pod stavbo) v velikosti 1192,37 (989) m², maks. višina 248,50 m n.v., 2 etaže (etaža pritličja 1), pravokotna tlorisna zasnova, ravna streha



- stavbe glede na leto izgradnje (Vir: PISO) -

Za stanovanjsko pozidavo na katero območje meji na vzhodnem delu je značilna do 40% pozidanost gradbenih parcel ter naslednje:

- enostanovanjska stavba Postaja 5: zgrajena leta 1988, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 144,12 (144) m², maks. višina 257,30 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapna strešna ploskev s slemenom vzdolž plastnic in daljše stranice stavbe, siva kritina s sončnimi kolektorji,
- dodatno: pomožni kmetijski del stavbe, zgrajen leta 2000, obris (zemljišče pod stavbo) 12,80 (13) m², 1 etaža (etaža pritličja 1), pravokotna tlorisna zasnova,
- Enostanovanjska stavba Postaja 5a: zgrajena leta 2013, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 198,12 (131) m², maks. višina 256,50 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), pravokotna tlorisna zasnova, kritina v opečnati barvi, sleme strehe vzdolž daljše stranice stavbe in vzporedno s plastnicami,
- Enostanovanjska stavba Postaja 7: zgrajena leta 1987, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 153,52 (154) m², maks. višina 260,20 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), pravokotna tlorisna zasnova, kritina v rjavi barvi, sleme strehe vzdolž daljše stranice stavbe in vzporedno s plastnicami,
- dodatno: pomožni kmetijski del stavbe, zgrajen leta 1990, obris (zemljišče pod stavbo) 14,85 (15) m², 1 etaža (etaža pritličja 1), maks. višina 253,20 m n.v., pravokotna tlorisna zasnova, sleme vzdolž daljše stranice in pravokotno na plastnice, opečnata barva kritine,
- Enostanovanjska stavba Postaja 9: zgrajena leta 1969, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 128,69 (112) m², maks. višina 260,30 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), kvadratna tlorisna zasnova, kritina v sivi barvi, sleme strehe vzporedno s plastnicami,
- dodatno: pomožni kmetijski del stavbe, zgrajen leta 1980, obris (zemljišče pod stavbo) 72,95 (73) m², 1 etaža (etaža pritličja 1), maks. višina 256,70 m n.v., pravokotna tlorisna zasnova, sleme vzdolž daljše stranice in pravokotno na plastnice, kritina v sivi barvi,
- Enostanovanjska stavba Postaja 11: zgrajena leta 1965, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 150,94 (109) m², maks. višina 263,00 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), tlorisna zasnova sestavljena iz dveh pravokotnikov, kritina v opečnati barvi, sleme strehe večjega pravokotnika vzporedno s plastnicami, sleme manjšega pravokotnika prečno na plastnice,
- Enostanovanjska stavba Postaja 13: zgrajena leta 1967, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 151,57 (152) m², maks. višina 267,80 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), tlorisna zasnova sestavljena iz dveh pravokotnikov, kritina v sivi barvi, sleme strehe večjega pravokotnika vzporedno s plastnicami, manjši pravokotnik ima enokapno streho prečno na plastnice,
- Enostanovanjska stavba Postaja 15: zgrajena leta 1954, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 143,24 (81) m², maks. višina 270,30 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), pravokotna tlorisna zasnova, kritina v rjavi barvi, sleme strehe večjega pravokotnika vzporedno s plastnicami,
- dodatno: pomožni kmetijski del stavbe, zgrajen leta 1958, obris (zemljišče pod stavbo) 62,04 (62) m², 2 etaži (etaža pritličja 1), maks. višina 267,10 m n.v., pravokotna tlorisna zasnova, sleme vzporedno s plastnicami, kritina v sivi barvi,
- Enostanovanjska stavba Postaja 19: zgrajena leta 1968, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 175,84 (176) m², maks. višina 272,30 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 2), pravokotna tlorisna zasnova, kritina v rjavo/sivi barvi, sleme strehe vzporedno s plastnicami in daljšo stranico hiše,
- dodatno: garažni del stavbe, zgrajen leta 1975, obris (zemljišče pod stavbo) 68,24 (68) m², 1 etaža (etaža pritličja 1), maks. višina 269,00 m n.v., tlorisna zasnova v obliki črke L, se oprijema enostanovanjske stavbe, sleme vzdolž krajše stranice in vzporedno s plastnicami, kritina v rjavo/sivi barvi,
- Enostanovanjska stavba Postaja 21: zgrajena leta 2004, obris (zemljišče pod stavbo) velikosti 129,21 (129) m², maks. višina 262,30 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja 1), pravokoten

tloris, kritina v sivi barvi, sleme strehe vzporedno z daljšo stranico stavbe in pravokotno na plastnice,



- stavbe s prikazom hišnih števil (Vir: PISO) -



- obstoječa pozidava na vzhodno od območja (Vir: Google Maps) –

Lastništvo

Večinski del območja je v zasebnem lastništvu, del pa v lastništvu pravnih oseb Župnije Mirne Peči, podjetja Quiz storitve d.o.o. in parcele gozdnih poti, ki so opredeljene kot javno dobro.

Oblika zemljiških parcel na območju je podolgovata in ozka, kar je skladno s parcelami gozdnatih površin. Daljše linijske parcele so parcele cest. Izven predmetnega območja v ulici Postaja so parcele stanovanjskih stavb pravokotne ali celo kvadratne.

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Predmetna lokacija se nahaja v urbaniziranem delu Občine Mirna Peč, ob obstoječi infrastrukturi, ki omogoča hiter in dober dostop do avtocestnega priključka. V bližini se nahaja železniško postajališče ob regionalni progi št. 80 d. m.-Metlika-Ljubljana, ki je predvideno za nadgradnjo (elektrifikacija, dvotirnost,...).

Predmetno območje se navezuje na dve obstoječi cesti in ju bo medsebojno povežalo z napajalno cesto preko območja. Na vzhodu poteka regionalna cesta R3 – 1492 Šentjurij-Mirna Peč na katero se, posredno preko lokalne ceste LC 291012 Postaja-Marof, navezuje območje. Na zahodu poteka lokalna cesta LC 291061 Mirna Peč, ki se severovzhodno priključi na LC 291012. S tem se vzpostavi dodatna povezava, ki bo razbremenila cesto mimo železniškega postajališča. Od osnovne šole do središča Mirne Peči vodi večnamenska pot.

Teren je nepozidan in ga je možno oblikovati in prilagoditi glede na predvideno pozidavo. V bližini so na voljo vsi priključki gospodarske javne infrastrukture.



- prikaz zemljiških parcel (Vir: PISO) -

Motnje in omejitve

Relief, zelene površine:

- Teren pada od severa proti jugu, je razgiban in poraščen z gozdom, prisotne so vrtače

Grajena struktura:

- Železniška proga, potencialen vir hrupa zaradi delovanja

Obstoječa infrastruktura:

- Pri sami gradnji in urejanju gradbenih parcel se upošteva potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnem pasu javnih cest ter hkrati tudi v varovalnih pasovih distribucijskih infrastrukturnih vodov.

3.3.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje



- ceste (Vir: PISO) –

Območje urejanja ni opremljeno s prometnim omrežjem. Preko območja poteka le planinska pot Mirna Peč – Celevec. Območje je sicer dostopno z dveh strani, in sicer z lokalne ceste LC, odsek 291061 Mirna Peč na severozahodni strani ter z jugovzhoda, kjer se pri osnovni šoli naveže na območje DPN (predvidoma s krožnim križiščem in ustreznimi navezavami sosednjih območij, kar se podrobno prikaže v projektni dokumentaciji) oziroma na regionalno cesto R3, odsek 1492 Šentjurij-Mirna Peč. Slednja predstavlja glavno prometno povezavo do avtocestnega odseka Trebnje-Novovo mesto, ki se nahaja severno od naselja Gornja Mirna Peč.

Na območju ni avtobusnega postajališča, severno se nahaja železniška postaja Mirna Peč, najbližje avtobusno postajališče pa je pri Osnovni šoli Toneta Pavčka namenjeno šolskemu avtobusu. Drugo najbližje avtobusno postajališče je na križišču pri železniški postaji severno od območja urejanja. Ulica Postaja nima pločnika, urejeno pa ima cestno razsvetljavo.



- pogled na križišče pri osnovni šoli (Vir: Google Street View) -



- obstoječa gozdna pot, ki poteka čez predmetno območje (Vir: Google Street View) –



- predvideno mesto priključka ceste, ki poteka čez predmetno območje (Vir: Google Street View) –

Razsvetljava prometnega omrežja

Obstoječe ulice so opremljene s svetilkami cestne razsvetljave.

Ob urejanju javnih površin se zgradi tudi omrežje javne in cestne razsvetljave, ob upoštevanju predpisov glede svetlobnega onesnaževanja okolja.

Električno omrežje

Oskrba obstoječih objektov se vrši iz transformatorske postaje TP MIRNA PEČ ŠOLA, ki se nahaja na vzhodni strani predvidenega naselja, do posameznih objektov pa so potem razpeljani nizkonapetostni elektroenergetski vodi. Po predmetnem območju ne poteka noben obstoječi elektroenergetski vod.

V primeru gradnje oziroma dograditve električnega omrežja z novimi trasami se upoštevajo pogoji upravljavca ter omejitve glede izvajanja del v bližini oziroma v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in objektov.



- elektroenergetska infrastruktura (Vir: PISO) -

Omrežje elektronskih komunikacij

Predmetno območje ne tangira nobene obstoječe trase elektronskih komunikacij, te potekajo znotraj obstoječega naselja oz. ulice Postaja. Upravljalca omrežja sta Telekom Slovenije, d.d. in Občina Mirna Peč.

V primeru gradnje novih tras naj le-te potekajo v usklajenih skupnih koridorjih, in sicer skladno s pogoji upravljavcev.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) –

Plinovodno omrežje

Območje obstoječega naselja nima zgrajenega distribucijskega plinovodnega omrežja.

V primeru gradnje plinovodnega omrežja z novimi trasami se upoštevajo pogoji upravljavca ter omejitve v varovalnem pasu plinovoda, Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

Vodovodno omrežje

Predmetno območje ne tangira nobenega obstoječega vodovoda. Za oskrbovanje obstoječega naselja poteka trasa primarnega vodovoda, ki se oskrbuje iz vodohrana vzhodno od naselja v smeri proti Velikem Kalu. Do objektov ob ulici Postaja je razpeljano sekundarno omrežje s terciarnimi priključnimi vodi. Ob ulicah so nameščeni tudi hidranti.

Za vse spremembe oziroma nove gradnje vodovodnega in hidrantnega omrežja se pridobijo pogoji in mnenje upravljavca. Upoštevajo se tudi tehnični predpisi o javnem vodovodu in glede oskrbe s pitno vodo na območju občine.



- vodovod (Vir: PISO) -

Kanalizacijsko omrežje

Predmetno območje ne tangira nobenega voda kanalizacijskega omrežja. Območje ulice Postaja je opremljeno z gravitacijskim kanalizacijskim sistemom odpadnih komunalnih voda, ki se stekajo v čistilno napravo južno od naselja Mirna Peč. Slednja ima urejen izpust očiščenih voda v reko Temenico. Padavinske vode na območju v pretežni meri ponikajo.

Pri dograditvi kanalizacijskega sistema se za celotno območje urejanja predvidi kanalizacijo v ločenem sistemu. Posebej se predvidi tudi drenaža prometnih površin.

Prioriteta za odvajanje padavinskih voda je ponikanje (če geološka sestava tal to omogoča) oziroma odvajanje v naravni odvodnik, če se nahaja v bližini.

Onesnažene padavinske vode s prometnih površin se predhodno očistijo v lovilcih olj.

Upoštevajo se določila tehničnih predpisov o javni kanalizaciji in predpisov o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine.



- kanalizacija (Vir: PISO) -

Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju Mirne Peči urejen z več odjemnih mest. Komunalno podjetje Komunala Novo mesto odvaža odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

Upravljavec lahko določi dodatna stojna mesta oziroma število posod za odpadke za potrebe stanovanj in eventualne dejavnosti. Stojna mesta morajo omogočati neovirano odlaganje odpadkov in biti dostopna za posebna vozila za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine. Najbližja se nahaja severno od železniške proge. Gre za objekt profane stavbne dediščine Mirna Peč-Domačija Postaja 32 (evid. št.: 12759).



- varstvo kulturne dediščine (Vir: PISO) -

Ohranjanje naravnih vrednot

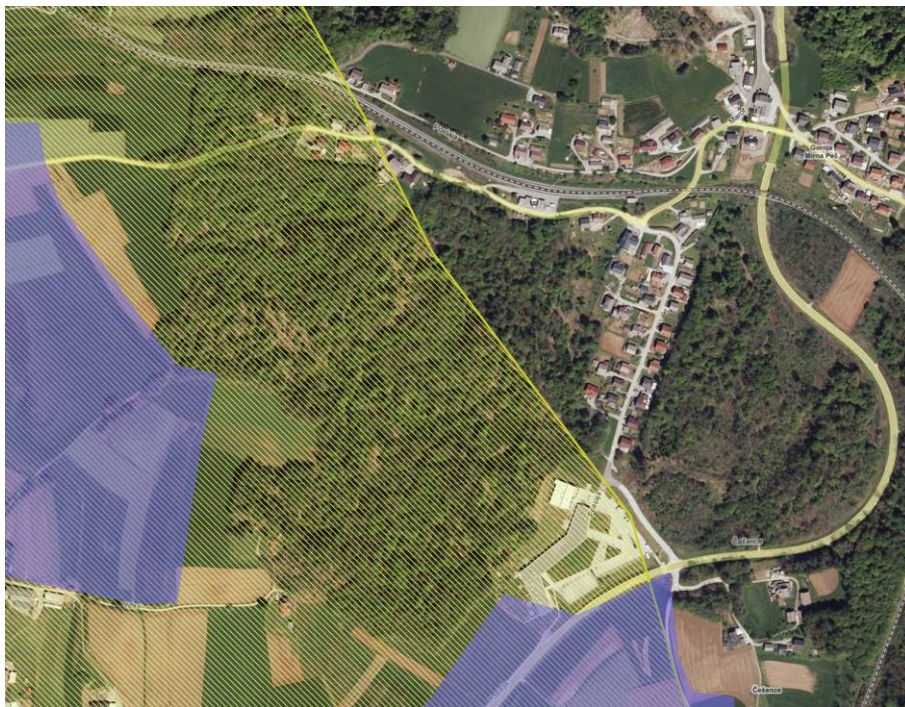
Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Najbližja je Naravna vrednota Viher nad Mirno Pečjo – mlaka (evid. št.: 8578, HIDR; EKOS), ki se nahaja zahodno od predmetnega območja.



- ohranjanje narave (Vir: PISO) –

Varstvo voda

Predmetno območje spada v hidrografska območja (4.nivo) Temenica – Mirna Peč, (3.nivo) Temenica, (2.nivo) Krka in (1.nivo) porečje Save in ni poplavno. Južno in zahodno od predmetnega območja se nahajajo površine za katere velja, da so območja redkih poplav. Za del območja velja opozorilno območje erozije-običajni zaščitni ukrepi.



- prikaz območja poplavljanja (območje redkih poplav) in erozijska območja (opozorilno območje-običajni zaščitni ukrepi) (Vir: PISO) -

Varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov

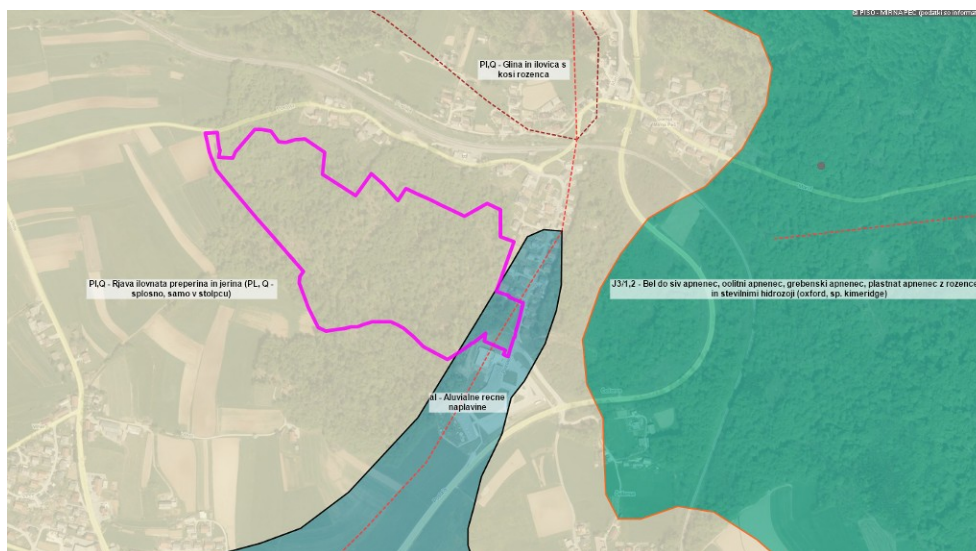
Predmetno območje ni pozidano. Dejanska raba je v večini Gozd (2000). Na severozahodnem delu manjši del predstavlja kmetijsko zemljišče Njiva (1100), na jugovzhodnem koncu pa Trajni travnik (1300) in Pozidano in sorodno zemljišče (3000) na mestu predvidenega uvoza na območje.



- kmetijska zemljišča (raba; Vir: PISO) -

Varstvo tal

Na območju prevladuje rjava ilovnata preperina in jerina, na vzhodnem delu pri osnovni šoli pa se nahajajo aluvialne rečne naplavine.



- geološka karta (Vir: PISO) -

3.3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje urejanja ni poplavno, plazljivo ali plazovito, glede erozije pa za večji del veljajo običajni zaščitni ukrepi.

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za 0,225 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

Dostop za gasilska interventna vozila se zagotavlja po obstoječem cestnem omrežju.

Pri varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo vse naravne omejitve na območju urejanja in po potrebi predvidi potrebne ukrepe oziroma izdelava ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

Varstvo pred požarom

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje, in sicer zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, zaradi zagotovitve virov vode za gašenje ter zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

3.4 STROKOVNE PODLAGE

Pri izdelavi OPPN so upoštevani:

- Geodetski načrt (izdelal: Topos d.o.o., Kočevarjeva ulica 1, 8000 Novo mesto, 30.04.2021)
- Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Mirna Peč – Pod postajo (št. P-2021/21, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2022)
- OPPN Češenska hosta (Uradni list RS, št. 17/09, 26/09)
- DLN na odseku Ponikve – Hrastje (Uradni list RS, št. 85/06)
- podatki iz uradnih evidenc
- PISO – Prostorski informacijski sistem občin (https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=mirna_pec)
- Spletna stran občine Mirna Peč (<https://www.mirnapec.si/>)
- Portal Geopedia (<http://www.geopedia.si/>)
- Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt (<https://pis.eprostora.gov.si/pis>; marec 2024)

V nadaljevanju je prikazan povzetek iz strokovnih podlag za predmetno območje:

• Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Mirna Peč – Pod postajo

Na območju velikem okrog 12,8 ha je predviden OPPN Mirna Peč - Pod Postajo za katerega je v OPN določena namenska raba SSn – območje z nizko gostoto poselitve. Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb nizke gostote. Znotraj objektov so dopustne različne oskrbne in storitvene dejavnosti, ki so nemoteče za bivalno okolje in se jih prednostno usmerja ob glavno napajalno cesto, ki poteka po južni strani območja urejanja. Na vzhodni strani območja se sicer nahaja manjša površina za centralne dejavnosti, kjer pa se lahko gradi oskrbno-storitveni poslovni objekt (npr. trgovina), ki se prilagodi potrebam stanovanjskega območja pri zagotavljanju osnovne oskrbe.

Za izboljšanje bivalnih pogojev se nova soseska oblikuje tako, da se zagotovi ustrezen delež zelenih površin, tako v sklopu samih gradbenih parcel, kot tudi za namen skupnih površin. V ta namen se oblikujejo zeleni pasovi znotraj katerih se urejajo sprehajalne poti, zasaditev z avtohtono vegetacijo ter namesti igrala. Ohranja se zelena cezura med železniško postajo in območjem urejanja, hkrati pa se dopušča tudi povezave s sosednjimi območji s pešpotmi, ki potekajo proti severu do obstoječega naselja.

V vseh variantah, ki so predstavljene v nadaljevanju, imajo posamezni tipi pozidave določeno okvirno velikost parcele. Samostojne stanovanjske enote imajo pripadajočo gradbeno parcelo v velikosti okrog 670 m², posamezen dvojček ima pripadajočo parcelo v velikosti okrog 520 m² in vrstna hiša okrog 550 m². Velikosti parcel se lahko kasneje, v fazi nadaljnega prostorskega načrtovanja, še ustrezno preoblikujejo (povečajo ali zmanjšajo).

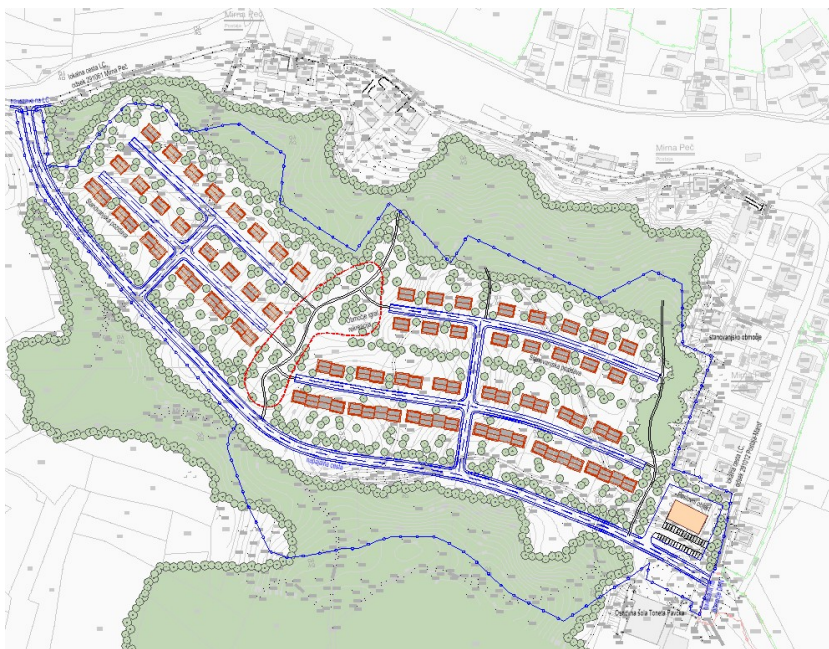
Gradnja se skuša prilagoditi značilnostim terena, kljub temu pa bo ob oblikovanju naselja potrebno večje preoblikovanje terena za namen gradnje. Med posameznimi parcelami se višinske razlike prednostno premagujejo z blagimi brežinami.

Varianta 1

Ureditveno situacijo - varianta 1, poleg lokacije s poslovno stavbo predstavljata še dve večji zaokroženi enoti poselitve, ki ju ločuje zeleni pas z zasaditvijo, otroško igrišče in območje rekreacije velikosti okrog 55 arov. Z glavne napajalne ceste je v obe območji urejen lasten dostop, kar omogoča etapno gradnjo oziroma postopno realizacijo območja.

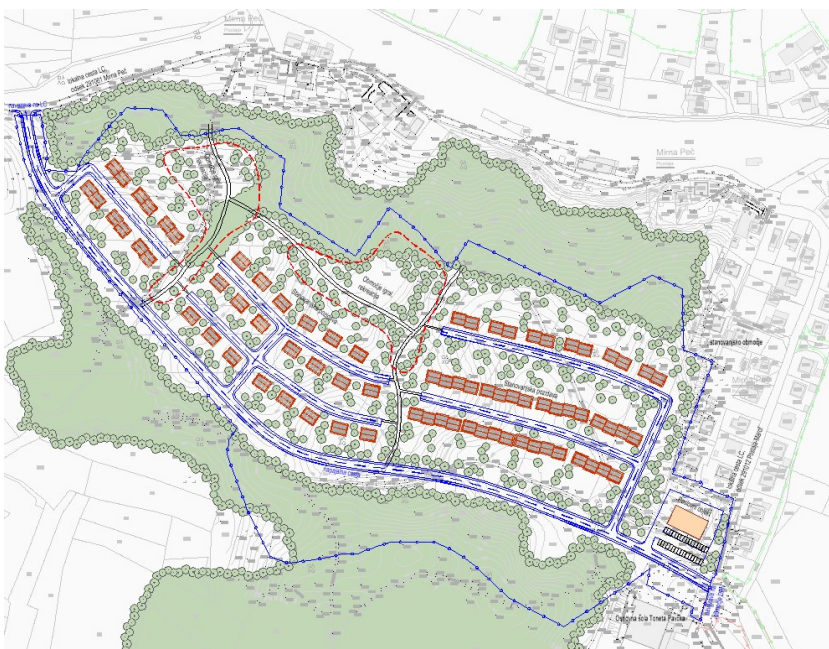
Zahodni del območja pozidave predstavljajo skupina dvojčkov in samostojnih hiš, vzhodni del pa območje mešane stanovanjske pozidave s skupino samostojnih hiš, dvojčkov in vrstnih hiš.

Skupno število stanovanjskih enot je 84, od tega 32 samostojnih enot, 14 dvojčkov (28 stanovanjskih enot) in 6 nizov vrstne pozidave (24 stanovanjskih enot). Pozidava se umika najbolj izpostavljenemu delu, vzpetini v osrednjem delu, ki se ureja kot zeleni pas za prostočasne aktivnosti.



- ureditvena situacija - varianta 1 -

Varianta 2



- ureditvena situacija - varianta 2 -

Ureditvena situacija - varianta 2 je razdeljena na območje s poslovno stavbo, locirano ob vstopu v novo naselje, in na tri območja stanovanjske pozidave, ki se prilagajajo obstoječi parcelaciji. V vsako območje je z glavne napajalne ceste urejen lasten dostop, kar omogoča etapno gradnjo oziroma postopno realizacijo območja.

Zahodni del območja pozidave predstavlja skupina dvojčkov, osrednji del skupina samostojnih hiš in vhodni del, ki ga sestavlja kombinacija dvojčkov in vrstnih hiš. Skupno število stanovanjskih enot je 77, od tega 21 samostojnih enot, 12 dvojčkov (24 stanovanjskih enot), 8 nizov vrstne pozidave (32 stanovanjskih enot).

Na območju urejanja se, na višje ležečih lokacijah nad pozidavo, nahajata dve območji za rekreacijo in za postavitev igral. Ker se nahajata na meji med posameznimi območji pozidave, bo omogočen dokaj enakomeren dostop vsem novim stanovalcem do teh površin v skupni površini okrog 1,2 ha.

Varianta 3

Ureditvena situacija - varianta 3 je razdeljena na območje s poslovno stavbo in na tri območja stanovanjske pozidave, ki se prilagajajo obstoječi parcelaciji. V vsako območje je z glavne napajalne ceste urejen lasten dostop, kar omogoča etapno gradnjo oziroma postopno realizacijo območja.

Zahodno območje pozidave predstavlja skupina dvojčkov, osrednje skupina samostojnih hiš in vhodno, ki ga sestavlja kombinacija dvojčkov in vrstnih hiš. Skupno število stanovanjskih enot je 81, od tega 15 samostojnih enot, 21 dvojčkov (42 stanovanjskih enot), 6 nizov vrstne pozidave (24 stanovanjskih enot).

Na območju urejanja se nahajata tudi dve območji za rekreacijo in za postavitev igral, večje na bolj izpostavljenem delu med zahodnim in osrednjim območjem pozidave in manjše ob glavni napajalni cesti na južni strani vzhodnega območja pozidave, v skupni površini okrog 1,1 ha.



- ureditvena situacija - varianta 3 -

Zasnova prometnega in komunalno - energetskega omrežja

Glavna napajalna cesta, ki povezuje severozahod naselja z jugovzhodom, je predvidena z obojestranskim pločnikom, medtem ko imajo sekundarne povezave znotraj posameznih zaključenih stanovanjskih enot enostranski pločnik. Možna je tudi izvedba peščevih površin v istem nivoju s cesto, kjer so površine ločene z talnimi označbami ali spremembo v tlaku. Ravno tako so ceste znotraj posameznih ulic lahko ožje, saj ne bodo tako prometno obremenjene. Če bo potrebno, se na koncu slepe ulice izvede tudi obračališče, ob glavni napajalni cesti pa je možna tudi izvedba obojestranskih avtobusnih postajališč.

Predvidene stavbe se skladno s pogoji posameznih upravljavcev omrežij priključi na elektro, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter na omrežje elektronskih komunikacij.

Pri gradnji, prestavitvi in morebitni rekonstrukciji obstoječih omrežij se upoštevajo veljavni tehnični predpisi in standardi ter pogoji upravljavcev omrežij.

Dopustna je tudi fazna gradnja.

Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Na površinah z igrali ter za rekreacijo se sadi avtohtona gozdna drevesna in grmovna vegetacija, pri vseh variantah pa se vzdržujejo in obnovijo gozdni robovi.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati splošna določila glede varovanja okolja, in sicer pred onesnaženjem voda, zraka, tal, emisijami hrupa,... Mejne dopustne vrednosti pri tem ne smejo biti presežene.

VREDNOTENJE:

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
število enostanovanjskih enot	32 enot	21 enot	15 enot
število dvojčkov	14 (28 enot)	12 (24 enot)	21 (42 enot)
število vrstnih hiš	24 enot	32 enot	24 enot
dolžina cest	1,83 km	1,81 km	2,00 km
površina skupnih zelenih površin	5523,24 m ²	12392,58 m ²	9889,69 m ²
SKUPAJ ENOT	84	77	81

- primerjava variant po posameznih kategorijah -

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
število enostanovanjskih enot	5	3	1
število dvojčkov	3	1	5
število vrstnih hiš	3	5	3
dolžina cest	3	5	1
površina skupnih zelenih površin	1	5	3
SKUPAJ ENOT	5	1	3
	20	20	16

- vrednotenje variant po posameznih kategorijah -

Variante se ovrednoti s točkami 1, 3 in 5, kjer je 5 podeljena tistemu sklopu posamezne variante, ki je najbolj ekonomsko in bivanjsko ugoden.

Izkaže se, da sta varianti 1 in 2 po številu točk enakovredni, varianta 3 pa ne zaostaja dosti. Na končni seštevek vpliva razmerje med številom bivanjskih enot in zelenimi površinami, ki jih je najmanj v varianti 1, ki ima največ enot in v varianti 2, kjer je bivanjskih enot najmanj in posledično največ zelenih površin.

Vse variante se lahko izvedejo fazno in imajo povezovalno cesto na jugu, kot jo določa OPN.

Ker pa gre za območje Občine Mirna Peč, ki ima v veliki večini pozidavo iz enostanovanjskih samostojnih enot je smiselno, da je najustreznejša varianta 1, ki ima največ teh enot.

Varianta 1 ima sicer najmanj zelenih površin, ki pa zaradi lokacije OPPN, ne smejo biti smatrane kot premajhne. OPPN se nahaja na robu odprtega kmetijskega prostora, ki ga obdajajo gozdovi in travniki ter poleg osnovne šole in vrtca, ki že imata urejene površine za igro in šport. Ravno tako so v okolici urejene tematske poti.

• DLN na odseku Ponikve – Hrastje



- prikaz območja DLN na meji s predmetnim območjem -

Z DLN na odseku Ponikve-Hrastje je bil načrtovan in tudi že izveden priključek Mirna Peč, ki je lociran pri gospodarski coni Dolenja vas. S potekom proti jugu predstavlja pomembno prometno navezavo tako predmetnega območja kot tudi bližnjega občinskega središča Mirna Peč z avtocesto. Priključna cesta je kategorizirana kot državna regionalna cesta R3, odsek 1492 Šentjurij-Mirna Peč.

• OPPN Češenska hosta

Območje OPPN obsega površino velikosti približno 8,8 ha in je razdeljeno na štiri ureditvene enote UE 1 – območje, namenjeno za stanovanjske stavbe, UE 2 – območje, namenjeno za poslovne, storitvene in oskrbne dejavnosti z možnostjo stanovanj, UE 3 – območje, namenjeno za zelene površine in UE 4 – območje, namenjeno za gradnjo infrastrukture (prometne, komunalne in energetske, ureditvi ekoloških otokov, postavitvi trafo postaj, plinske postaje in drugih infrastrukturnih objektov), garažnih stavb oziroma podzemnih parkirnih hiš.

- izsek iz karte Ureditvena situacija -

Območje je umeščeno med železniško progo na severu, obstoječo pozidavo na zahodu (ulica Postaja), regionalno cesto R3-1492 Šentjurij-Mirna Peč in lokalno cesto na jugu LC 291012 Postaja-Marof. Predvideno je priključevanje preko petkrakega krožnega križišča na jugu in dostopne ceste na ulico Postaja na zahodni strani območja.

Območje je v celoti obdano z zelenim pasom, ki deluje kot bariera pred negativnimi vplivi regionalne ceste in železnice in ločnica med obstoječo in novo pozidavo.

Nova gradnja upošteva obstoječo tipologijo.

Dopustne so enostanovanjske stavbe (12 m x 12 m, razmerje stranic med 1:1,2 – 1:1,5, K+P+M ali P+1 – v primeru ravne ali enokapne strehe), stanovanjske stavbe v nizu ali dvojčki (7 m x 14 m, K+P+M ali P+1 v primeru ravne ali enokapne strehe) in večstanovanjske stavbe (15 m x 20 m, K+P+2).

Poleg stanovanjskih objektov so dopustni tudi poslovno trgovske stavbe (K+P+1, največ do 10 m) in nezahtevni in enostavni objekti na posamezni gradbeni parceli.

Urejajo se tudi zelene površine za namen zelene bariere, rekreacije, ureditve pešpoti in kolesarskih stez. Višinske razlike se premagujejo z blagimi brežinami. Območje se zasadi, pomembna je izbira drevesnih in grmovnih vrst.

3.5 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

a) DRŽAVNI NOSILCI

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – *področje prostorskega razvoja, področje ohranjanja narave in področje voda*; gp.mnvp@gov.si
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana – *področje energetike in področje trajnostne mobilnosti*; gp.mope@gov.si
- Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana – *področje cest*; gp.mzi@gov.si
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana – *področje kulturne dediščine*; gp.mk@gov.si
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana – *področje obrambe in področje varstva pred naravnimi nesrečami in varstva pred požarom*; glavna.pisarna@mors.si
- Ministrstvo za obrambo, Direktorat za vojne veterane in vojaško dediščino, Sektor za vojne grobove in grobišča, Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana; glavna.pisarna@mors.si
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana – *področje javnega zdravja*; gp.mz@gov.si
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana – *področje javnih komunikacijskih omrežij*; gp.mdp@gov.si

b) OSTALI NOSILCI

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto – *področje voda*; gp.drsv-nm@gov.si
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ul. 2, 8000 Novo mesto - *področje ohranjanja narave*; zrsvn@zrsvn.si
- Zavod za gozdove, OE Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto; OENovoMesto@zgs.si
- Javni zavod RS za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto – *področje kulturne dediščine*; tajnistvo.nm@zvkd.si
- Občina Mirna Peč, Trg 2, 8216 Mirna Peč - *področje lokalnega cestnega prometa*; obcina.mirnapec@siol.net
- Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto – *področje energetike*; info@elektro-ljubljana.si
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto - *področje elektronskih komunikacij*; spletni obrazec vloge - <https://www.telekom.si/pomoc-in-podpora/mnenje-soglasje>
- Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana; info@telemach.si
- T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana; info@t-2.net
- Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto - *področje komunale (vodovod, kanalizacija, odpadki)*; info@komunala-nm.si
- Plinovodi, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11B, 1000 Ljubljana; info@plinovodi.si
- Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto; info@istrabenzplini.si

V postopek priprave OPPN Mirna peč – Pod postajo se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave OPPN Mirna peč – Pod postajo ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

3.6 OKOLJSKE PRESOJE

Na podlagi mnenja Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0145/2024-3, z dne 22. 04. 2024, območje OPPN in njegov daljinski vpliv leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in zavarovanega območja. Ocenjujejo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja za OPPN Mirna Peč – Pod postajo ni treba izvesti.