



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-31/2015 (617)
Datum: 1. 3. 2018

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GRABEN/1 (OPPN GRABEN/1)

Namen: 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)

**Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO),
Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 33/16)**

Pripravljavec gradiva: Urad za prostor in razvoj

Izdelovalec gradiva: Arhitekton d.o.o.

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

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov: 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/1 v prvi obravnavi.

2. Občina bo pripombe in predloge Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, podane na prvi obravnavi, obravnavala kot pripombe iz javne razprave dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

**mag. Gregor Macedoni,
župan**

PRILOGI:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (OPPN Graben/1) (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor in razvoj MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://novomesto.si/prostorski-portal/14869/>)



Številka: 350-31/2015 (617)

Datum: 1. 3. 2018

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GRABEN/1 (OPPN GRABEN/1)
PREDMET: OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA (1. OBRAVNAVA)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/1 (v nadaljevanju OPPN). Postopek se je začel s sprejetjem Sklepa o začetku priprave OPPN, ki je bil sprejet 29.3.2016 in objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne 14. 4. 2016 (št. 27/16) in sicer na pobudo investitorja AGROMA TS d.o.o.

Območje predvidenega OPPN je določeno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, in nadaljnji; v nadaljevanju: OPN) kot del enote urejanja prostora (EUP) z oznako NM/16-OPPN-c. Na pobudo investitorja se izdelava OPPN Graben/1 v manjšem obsegu od predvidenega po OPN. Območje OPPN Graben/1 se nahaja na severovzhodnem delu Novega mesta, vzhodno od glavne ceste II. reda Novo mesto – Metlika, ob lokalni cesti Ragovo – Krka – Smolenja vas.

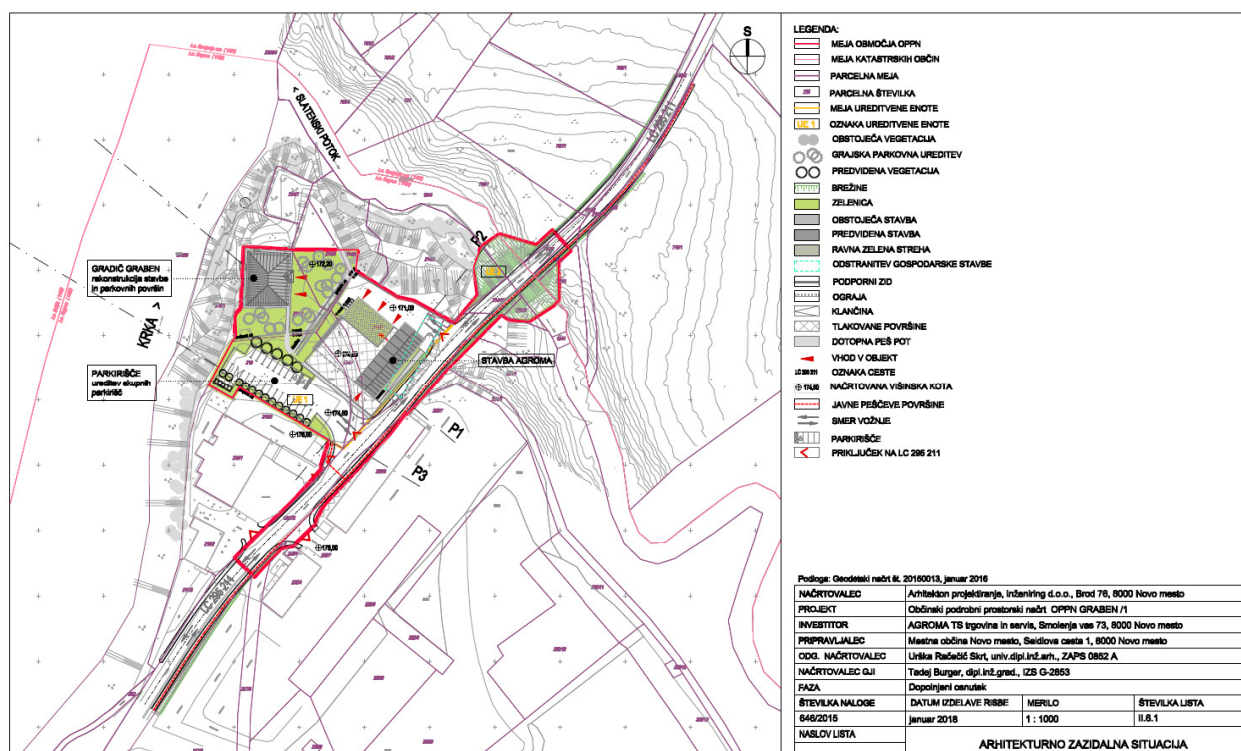


Slika 1: Izsek iz OPN: Območje EUP NM/16-OPPN-c s prikazom območja OPPN Graben/1

2. PREDMET IN VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

Z OPPN Graben/1 se določijo prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za območje funkcionalnega zemljišča gradu Graben s pripadajočim gospodarskim objektom. Grad Graben se uredi kot poslovni objekt z gostiščem in prostori za kratkotrajno namestitvev. Na mestu obstoječega gospodarskega objekta je predvidena gradnja objekta Agroma – trgovine in delavnice za popravilo kmetijske mehanizacije, v mansardi pa je predvidena ureditev stanovanja. Načrtujejo se dejavnosti gostinstva, trgovine, vzdrževanja in popravila motornih vozil.

Predvidena je rekonstrukcija dela lokalne ceste LC 295211 ter ureditev skupnih parkirnih površin. Za dostop se na levi strani vozišča LC izvedeta dva dvosmerna cestna priključka. Na desni strani se izvede enostranski hodnik za pešce.



Slika 2: Arhitekturno zazidalna situacija

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Prilava prostorskega akta se je pričela na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/1 (del EUP NM/16-OPPN-c), ki je bil sprejet 29. 3. 2016 in je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 27/16.

Investitor je izbral za izdelovalca OPPN podjetje Arhitektón d.o.o.

V mesecu maju 2017 so bile izdelane strokovne podlage za območje celotne EUP NM/16-OPPN-c ter idejna zasnova za rekonstrukcijo lokalne ceste LC295211 Ragovo – Krka – Smolenja vas.

V avgustu 2017 je bil s strani izdelovalca pripravljen osnutek prostorskega akta, katerega je občina v skladu s 58. členom ZPNačrt posredovala nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje za pridobitev odločbe glede potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Mestna občina Novo mesto je prejela odločitev Ministrstva z odločbo št. 35409-

271/2017/6 z dne 27. 10. 2017, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

V januarju 2018 je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je posredovan v prvo obravnavo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

Dopolnjen osnutek je posredovan v 30 dnevno javno razgrnitev, ki poteka od 7. 2. 2018 do vključno 9. 3. 2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1, na kateri zainteresirana javnost lahko poda pripombe in predloge. V okviru javne razgrnitve je bila izvedena tudi javna obravnava akta, ki je bila 21. 2. 2018. Po zaključku javne razgrnitve bo sledila priprava stališč do pripomb in predlogov, na podlagi katerih bo izdelan predlog OPPN, ki bo v skladu s 61. členom ZPNačrt posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev mnenj. Po prejetju pozitivnih mnenj bo izdelan usklajen predlog OPPN, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

Po sprejetju bo odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 objavljen v Dolenjskem uradnem listu in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE IN IZDELAVE OPPN GRABEN/1

Izdelavo OPPN financira v celoti investitor AGROMA TS d.o.o.

5. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/1 v prvi obravnavi.

2. Občina bo pripombe in predloge Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, podane na prvi obravnavi, obravnavala kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

Pripravila:

Janja Novosel Breščak
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

Priloga:

- Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (OPPN Graben/1) (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://novomesto.si/prostorski-portal/14869/>)

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10, ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-Odl. US:U-I-43/13-3; v nadaljevanju: ZPNačrt) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 33/16) je občinski svet Mestne občine Novo mesto na ...seji dnesprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben /1

I. Uvodne določbe

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt Graben/1 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Arhitekton d.o.o. Novo mesto, pod številko 646/2015.

2. člen (vsebina, oblika in priloge OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN obsega naslednje načrte in prikaze

1.	Načrt namenske rabe prostora, Izsek iz OPN MONM	M 1:5000
2.	Prikaz vplivov in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1000
4.	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1000
5.	Načrt parcelacije	M 1:1000
6.1	Arhitekturno zazidalna situacija	M 1:1000
6.2	Prikaz regulacijskih elementov	M 1:500
7.	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
8.	Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
8.1	Energetska, komunalna in ostala infrastruktura	M 1:1000
8.2	Situacija prometne ureditve	M 1:1000
9.	Prikaz ureditev varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	M 1:1000
10.	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnim in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:1000

(2) OPPN je izdelan v digitalni in analogni obliki.

(3) Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz hierarhičnega višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag, ki so v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. Opis prostorske ureditve

3. člen

(ureditveno območje in opis ureditve)

- (1) Območje OPPN leži na V delu Novega mesta, vzhodno od glavne ceste II. reda G2 Novo mesto – Metlika, ob lokalni cesti Ragovo- Krka- Smolenja vas in obsega zemljišča oziroma del zemljišč s parcelnim številkami 214/3, 214/4, 214/5, 214/6, 214/7, 214/8, 214/9, 214/10, 215, 216/2, 217/9, 220/4, 220/7, 221/1, 221/3, 1247/3, 1344 v katastrski občini (1482) Ragovo in zemljišča oziroma del zemljišč parcelne številke 769/1, 769/2, 770/2, 770/4 katastrska občina Smolenja vas (1481).
- (2) Površina območja znaša 6640 m².
- (3) Območje OPPN je razdeljeno na dve (2) ureditveni enoti :
 - UE 1 – območje Agroma;
 - UE 2 – območje rekonstrukcije lokalne ceste LC 295 211.

4. člen

(predvideni posegi v območje OPPN)

S tem odlokom so načrtovani:

- (1) v enoti urejanja UE 1
 - rekonstrukcija gradiča Graben s pripadajočimi zunanji površinami;
 - gradnja stavbe Agroma;
 - ureditev skupnih parkirnih površin;
- (2) v enoti urejanja UE 2
 - rekonstrukcija dela lokalne ceste LC 295 211.

II. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

5. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Ureditveno območje OPPN meji na severu in zahodu na odprt prostor v urbani rabi, širše na reko Krko in potok Slatenski potok, na jugu in vzhodu pa na EUP NM/16-OPPN-c.
- (2) Območje se na sosednje enote urejanja prostora navezuje po lokalni cesti LC 295 211.
- (3) Objekti bodo na komunalno in telekomunikacijsko infrastrukturo priključeni v območju OPPN, razen priključka na EE omrežje na zemljišču parc. št. 220/7 katastrska občina (1482) Ragovo.
- (4) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. II/2. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

6. člen

(dopustne dejavnosti in objekti)

- (1) Na območju OPPN so skladno z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/02, 17/08) dopustne dejavnosti :
 - G - Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil
 - 45 Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
 - I - Gostinstvo
 - 55 Gostinske nastanitvene dejavnosti
 - 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač
 - N – Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
 - 77 Dajanje v najem in zakup
 - 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti
 - R – kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
 - 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti

S – druge dejavnosti,
96 Druge storitvene dejavnosti

(2) Na območju OPPN so skladno z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11, 61/17-GZ) dopustni objekti:

Območje UE 1

1 Stavbe

12 Nestanovanjske stavbe

Grad Graben:

121 Gostinska stavba

12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

Stavba Agroma:

123 Trgovske stavbe in stavbe za storitveno dejavnost

12301 Trgovske stavbe

12302 Sejemska dvorana, razstavišče

125 Industrijske stavbe in skladišča

12510 Industrijske stavbe (avtomehanična delavnica)

2 Gradbeni inženirski objekti:

21 Objekti prometne infrastrukture:

211 Ceste

21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski ¹) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna ¹) komunikacijska omrežja.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Območje UE 2

2 Gradbeni inženirski objekti:

21 Objekti prometne infrastrukture:

211 Ceste

21120 Lokalne ceste, javne poti;

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski ¹) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna ¹) komunikacijska omrežja.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

7. člen (dopustne gradnje)

Dopustne so gradnje:

- novega objekta,
- rekonstrukcije objekta,
- odstranitve objekta,
- sprememba namembnosti dela ali cele stavbe, skladno s določili 6. čl. tega odloka
- vzdrževanje objekta,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

8. člen (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju OPPN je dovoljena gradnja oziroma postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posamezne UE, izhaja iz Uredbe o

razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13). V primeru spremembe navedenega predpisa se smiselno upošteva trenutno veljavni prepis.

- (2) UE 1
majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave: nadstrešek, senčnica.
podporni zid ,
ograje,
male komunalne čistilne naprave,
rezervoarja za vodo,
priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- (3) UE 2
pomožnega objekta v javni rabi: grajeno spominsko obeležje, kip, objekt za razsvetljavo, drog;
priključka na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
pomožnega komunalnega objekta.
- (4) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dovoljeno graditi oziroma postavljati.

9. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) V območju UE 1 se na severozahodnem robu nahaja enota registrirane dediščine Gradič Graben skupaj z vplivnim območjem, Z rekonstrukcijo gradu Graben naj se ohranja horizontalni gabarit tj. tlorisna velikost gradu in avtentična tlorisna zasnova prostorov. Objekt bo v celoti namenjen gostinsko nastanitveni dejavnosti. Streha gradu mora biti štirikapna z naklonom 37-45 stopinj. Členitev fasade, strukturiranje fasadnih odprtih ter elementov in barva fasade se bo določila na podlagi kulturnovarstvenih pogojev za celovito prenovu gradu.
- (2) Na vzhodni strani območja UE 1 je vzdolž lokalne ceste LC 295 211 predvidena gradnja stavbe Agroma. Sestavljena naj bo iz dveh med seboj pravokotnih lamel, katerih nadzemni del oblikuje severni in vzhodni rob UE 1 ter osrednjega »dvorišnega« prostora med njima, večnamenske ploščadi. Stavba bo v celoti podkletena, osrednji del etaže -1 pa bo v celoti vkopan. V etaži -1 so predvideni delavnica za popravilo kmetijske mehanizacije, prostori trgovine in skladišni prostori, pritlična etaža je v celoti trgovska, v mansardi pa je predvidena ureditev stanovanja. Streha vkopanega dela etaže -1 mora biti ravna, povozna, strop dimenzioniran kot most razreda 30 po DIN 1072, tlakovanje površine mora biti prilagojeno zgodovinskim značilnostim tega prostora. Streha nadzemnega dela severne lamele mora biti ravna in naj bo zelena streha. Streha vzhodne lamele mora biti dvokapna, naklona do 45 stopinj. Dovoljeno je odpiranje strešin s strešnimi okni, frčadami in strešnimi terasami.
Oblikovanje fasade tj. členitev fasade, strukturiranje fasadnih odprtih ter elementov naj bo enostavno in skladno s principi trajnostne gradnje.
- (3) Parkirne površine za zaposlene in uporabnike objektov na območju UE 1 se uredijo na južni strani, vzdolž posestne meje z zemljiščem parc. št. 216/2 k.o. Ragovo. Parkirišča dimenzije (šxd) 2,5 m x 5,0 m oziroma širine 3,50 m za invalidne osebe, so postavljena levo in desno ob dovozni poti. Postavitev parkirnih mest je pravokotna, z možnostjo presejanja roba parkirnega mesta. Dovožna pot na parkirišče širine 5,5 m je dvosmerna in je hkrati tudi dostop za komunalno vozilo. Zasaditev dreves (vegetacijska bariera) in izvedba razsvetljave morajo biti izvedeni tako, da ne ovirajo vozil. Padavinske vode iz parkirišč se pred izpustom v vodotok očistijo preko lovilca olj.
- (4) Pogoji za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov:
Nadstreški in senčnice velikosti do 20 m² morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem objekta.
Podporni zid mora biti arhitekturno oblikovan in ozelenjen.
Varovalna ograja na podpornem zidu in klančini, naj bo visoka najmanj 1,0 m, medsosedska ograja pa največ 1,8 m.

10. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Na območju UE 1 je treba zagotoviti najmanj 20 % zelenih površin.
- (2) Na območju OPPN se zagotoviti dostop in uporabo površin brez grajenih in komunikacijskih ovir skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03, 33/07 – ZPNačrt in 77/09 – odl. US).

- (3) Nivojska razlika med parkiriščem in zunanjimi površinami gradiča tj. dostop do gradu Graben se poleg stopnic premosti tudi s klančino vzdolž mejnega opornega zidu.
- (4) Višinske razlike na zemljišču naj se premoščajo s travnimi brežinami in podpornimi zidovi. Višina opornega zidu naj bo enaka višinski razliki med zemljiščema, zid naj bo arhitekturno oblikovan in ozelenjen.
- (5) Vzdolž zahodne in severne meje OPPN se ohranja pas vegetacije.
- (6) Pred pričetkom obnovitvenih del grajskega vrta se izvede inventarizacija obstoječe vegetacije. Uredi naj se obstoječa parkovna pot in navezava na pot na severovzhodnem vogalu območja UE 1.
- (7) Med parkiriščem in parcelno mejo 216/2 k.o. Ragovo naj se izvede vegetacijska bariera z listnatimi drevesi.
- (8) Tlakovane funkcionalne površine ob objektih, dostopne poti, klančine in parkirišče naj bodo osvetljene skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja Uradni list RS št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

11. člen
(lega objektov)

- (1) Lega objektov je določena z:
 - regulacijsko linijo (RL), ki predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti;
 - gradbeno mejo (GM) in gradbeno mejo etaže -1 (GM -1), ki je načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Gradbeni meji lahko presegajo komunalni priključki, klančine ter ograja k objektu in urbana oprema.
- (2) Odmik od javnih zemljišč
Stavba Agroma leži v 10 m varovalnem pasu lokalne ceste LC 295 211, od parcelne meje cestnega telesa oddaljena 4,00 m.
- (3) Odmik od sosednjih zemljišč
Parkirišče je od sosednjih zemljišč izven UO OPPN oddaljeno najmanj 1,50 m.
- (4) Znotraj območja UE 1 je dopustno postaviti podporni zid in ograjo do meje parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Oporni zid vzdolž posestne meje s parcelo 216/2 k.o. Ragovo mora biti od parcelne meje oddaljen najmanj 0,5 m, ob soglasju lastnikov sosednjega zemljišča je lahko odmik tudi manjši oziroma se ga lahko postavi na posestno mejo.
- (5) Lega objektov in odmiki so prikazani v grafičnem načrtu št. II/6.2 »Prikaz regulacijskih elementov«.

12. člen
(višinske kote)

- (1) Kote zunanje ureditve so prilagojene niveleti priključkov na javno cesto LC 295 211, kotam raščenege terena in zunanji ureditvi mejnih zemljišč.
- (2) Višinske kote etaž na stiku z zemljiščem so določene z višino dostopnih platojev in največ 0,50 m nad to višino.
Gradič Graben

Kota terena :	172,20 m n.v.
Kota pritličja:	172,25 m n.v.
Stavba Agroma	
Kota terena nivo -1 :	171,00 m n.v.
Kota etaže -1:	171,00 m n.v.
Kota terena nivo pritličja:	174,50 m n.v.
Kota pritličja:	175,00 m n.v.
Parkirišče	
Kota terena :	174,50 m n.v.

- (3) Višinske kote so prikazane na grafičnem listu št. II/6.1 » Arhitekturno zazidalna situacija« in št. II/7 » Značilni prerezi in pogledi«.

13. člen
(tlorisne dimenzije)

- (1) Tlorisna velikost stavbe tj. zunanje mere stavb na stiku z zemljiščem Gradič Graben,
- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| | 18,60 m - 19,70 m x 15,00 m - 15,14 m |
| Stavba Agroma | |
| Etaža -1: | 30,00 m x 26,00 m |
| Pritličje : | 10,00 m x 30,00 m |
| Mansarda: | 10,00 m x 30,00 m |
- (2) Tlorisne dimenzije stavbe Agroma naj ne presegajo regulacijskih črt, prikazanih na grafičnem načrtu št. II/6.2 »Prikaz regulacijskih elementov«.

14. člen
(višinski gabarit in etažnost)

- (1) Etažnost stavbe je določena s številom etaž nad terenom:
Gradič Graben: Pritličje + 1.nadstropje (2) + Mansarda
Možna je zgodovinsko utemeljena nadzidava gradu za eno etažo (2).
Stavba Agroma: Etaža -1 + Pritličje + Mansarda, višina kolenčnega zidu do 1,00 m
Višinski gabarit stavbe je višina stavbe, tj. največja razdalja med koto tlaka v najnižji etaži stavbe i in najvišjo točko stavbe (strehe ali zidanega dela stavbe). Dopustno višino stavbe lahko presega dimnik.
Gradič Graben :
Višina stavba je +14,30 m, absolutno 186,55 m n.v. in je referenčna absolutna kota ureditvene enote UE 1.
Stavba Agroma:
Višina vzhodne lamele je + 14,00 m, višina nad delom etaže -1, ravna streha, je + 6,00 m, višina stavbe nad osrednjim delom etaže -1, povozna ploščad, je + 3,50 m.
- (3) Višina kolenčnega zidu je višina zidu od gotovega tlaka zadnje etaže do točke loma vertikale v poševni del zaključnega sloja obloge.
- (4) Odstopanje od višinskega gabarita stavbe Agroma je dopustno, s tem da višina ne preseže referenčne višine, prikazane na grafičnem načrtu št. II/7 »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen
(zmogljivost območja)

- | | |
|--|---------------------|
| (1) Površina območja UE 1: | 4280 m ² |
| (2) BTP Gradič Graben | 800 m ² |
| Zazidana površina (dejanska) | 288 m ² |
| (3) BTP nad nivojem terena Stavba Agroma | 500 m ² |
| BTP kletne etaže Stavba Agroma | 780 m ² |
| Zazidana površina | 500 m ² |
- (4) Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etaž objekta, ki so nad nivojem terena in pod njimi, izračunana skladno s standardom SIST ISO 9836. Pri izkoriščeni podstrešni etaži se upošteva del površin s svetlo višino večjo od 1,80 m.
- (5) Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključene zgradbe ali deli zgradb pod točko 5.1.2.2 SIST ISO 9836.
- (6) Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino in površino gradbene parcele in ne sme biti večji od 0,50.
- (7) Faktor izrabe (FI) je razmerje med BTP nad terenom in celotno površino gradbene parcele in ne sme biti večji od 2,00. Pri izračunu BTP se ne upoštevajo neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta, ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščeni podstrešju in mansardi se upošteva tisti del BTP, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

16. člen
(objekti predvideni za odstranitev)

- (1) Predvidena je odstranitev gospodarskega stavbe na zemljišču s parcelno številko 214/6 katastrska občina (1482) Ragovo.
- (2) Obstoječa tlorisna velikost stavbe je 6,88 m x 32,65 m.
- (3) Objekt, predviden za odstranitev, je prikazan na grafičnem listu št. II/6.1 » Arhitekturno zazidalna situacija «.

17. člen
(načrt parcelacije)

- (1) Območje UE 1 je razdeljeno na tri (3) parcele, namenjene gradnji:
PgG: parcela namenjena rekonstrukciji gradiča Graben (gG) obsega zemljišča oz. del zemljišč parcelna številka 214/3, 214/4, 214/5, 215 vse katastrska občina Ragovo (1482) skupne površine 1331 m².
PA: parcela namenjena gradnji stavbe Agroma obsega zemljišče oziroma del zemljišča parcelna številka 214/4, 214/6, 214/7, 214/8, 215, 1247/3 vse katastrska občina Ragovo (1482) skupne površine 1727 m².
Pp: parcela namenjena gradnji skupnih nivojskih parkirišč, dostopa in manipulacijskih površin obsega zemljišče oziroma del zemljišča parcelna številka 214/6, 214/7, 215, 1247/3 vse katastrska občina Ragovo (1482) skupne površine 1222 m².
- (2) Območje UE 2, parcela namenjena za rekonstrukcijo lokalne ceste LC 295 211, obsega zemljišče oziroma del zemljišča parcelne številke 214/6, 214/8, 214/9, 214/10, 216/2, 217/9, 220/4, 220/7, 221/1, 221/3, 1247/3, 1344 katastrska občina Ragovo (1482) in zemljišča oziroma del zemljišč parcelne številke 769/1, 769/2, 770/2, 770/4 katastrska občina Smolenja vas (1481) skupne površine 2360 m².
- (3) Mejne točke parcel so opredeljene v državnem koordinatnem sistemu D98/TM, ETRS.
- (4) Parcelacija zemljišč je prikazana na grafičnem listu št. II/5 »Načrt parcelacije«.

18. člen
(javne površine)

- (1) Površine, namenjene javnemu dobru, so površine cestnega telesa rekonstruirane javne lokalne ceste LC 295 211.
- (2) Površine merijo 2360 m² in obsegajo zemljišča parcelne številke 214/6, 214/8, 214/9, 214/10, 216/2, 217/9, 220/4, 220/7, 221/1, 221/3, 1247/3, 1344 katastrska občina Ragovo (1482) in zemljišča oziroma del zemljišč parcelne številke 769/1, 769/2, 770/2, 770/4 katastrska občina Smolenja vas (1481)
- (3) Površine, namenjene javnemu dobremu, so prikazane na grafičnem listu št. II/5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in javnih površin na geodetskem načrtu«.

V. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

19. člen (cestno in prometno omrežje)

Splošni pogoji

- (1) Elementi za projektiranje občinskih cest se določijo v skladu s prostorskim aktom in predpisi o projektiranju cest in njihovih elementov s stališča zagotavljanja prometne varnosti, ekonomičnosti njihove graditve in vzdrževanja ter potrebno zmogljivost za vse vrste prometa.
- (2) V projektni dokumentaciji za gradnjo ali rekonstrukcijo občinske ceste se določi tudi prometna ureditev občinske ceste in ureditev navezav na obstoječe ceste ter dostopov do objektov in zemljišč ob cesti ter predvidijo površine zunaj cestišča ceste za druge prometne površine, površine za opravljanje spremljajočih dejavnosti, za gradnjo objektov za vzdrževanje cest in za nadzor cestnega prometa.
- (3) V varovalnem pasu občinske ceste je raba prostora omejena.
- (4) Znotraj meja cestnega telesa in preglednega trikotnika priključkov ni dovoljena zasaditev, postavitve skulptur, likovnih del in podobnega na način, ki bi oviral preglednost na območju priključka ali bi lahko kako drugače vplival na zmanjšanje pretočnosti ali prometne varnosti na območju priključka.
- (5) Individualni priključek na občinsko cesto se lahko gradi ali rekonstruira le s soglasjem upravljavca občinskih cest. S soglasjem se določijo tehnični in drugi pogoji gradnje, rekonstrukcije in vzdrževanja priključka ter njegova opremljenost s prometno signalizacijo.
- (6) Vozišče na priključkih mora biti izvedeno z materiali, ki preprečujejo nanašanje blata, peska in drugih materialov na vozišče glavne prometne smeri.
- (7) Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura poteka v območju javnih prometnih površin.

Motorni promet

- (1) Lokalna cesta LC 295 211 se na odseku območja OPPN rekonstruira. Prometne površine ostajajo v souporabi za motorni in kolesarski promet. V smeri stacionaže se na desni strani izvede enostranski hodnik za pešce. Od km 0,155 do km 0,240 je predvideno nadvišanje vozišča do cca. 40 cm.
Za dostop v območje UE 1 se na levi strani vozišča LC izvedeta dva dvosmerna cestna priključka. Ostali obstoječi priključki se rekonstruirajo.

- (2) Tipski prečni profil rekonstruirane lokalne ceste LC 295 211:

Vozni pas	2 x 3,00 m
Pločnik	1 x 1.70 m
Bankina	1 x 0.50 m
<u>Bankina</u>	<u>1 x 1,00 m</u>
SKUPAJ	9,20 m

- (3) Priključka na UE 1 se izvedeta s sestavljenimi priključnimi zavijalnimi loki brez ukrepov na lokalni cesti LC 295 211. Zavijalni radij na plato P se izvede za dostavna in komunalna vozila, zavijalni radij na plato -1 pa za komunalna in intervencijska vozila.
- (4) Odvodnjavanje ceste se izvede z novo vodotesno meteorno kanalizacijo. Meteorne vode se prek vtočnih jaškov s peskolovi zbira prek revizijskih jaškov v nov meteorni kanal, ki se na koncu izpušča v potok Bajer. Na mestu izpusta meteorne kanalizacije se izvede podslapje, ki preprečuje erozijo cestnega nasipa.
- (5) Novi vodi GJI morajo potekati izven območja vozišča lokalne ceste LC 295 211 -
- (6) Cestna razsvetljava se uredi na celotnem območju OPPN. Svetilke morajo biti izvedene v LED tehnologiji, vozišče mora biti osvetljeno skladno skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja Uradni list RS št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13. Prehod za pešce prek lokalne ceste mora biti osvetljen obojestransko glede na smer vožnje.
- (7) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati Zakon o cestah (UL RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15 ZCes-1-NPB), Pravilnik o projektiranju cest (UL RS, št. 91/05,26/06), Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (UL RS, št. 86/09, 139/10-ZCest1), Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17).

Mirujoči promet

Za potrebe uporabnikov in zaposlenih se vzdolž južne meje UE 1 uredi nivojsko parkirišče.

Potrebno je zagotoviti 5% parkirnih mest za vozila invalidnih oseb.

Minimalno število PM po vrstah objektov mora biti naslednje:

12111	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/3 sobe
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12301	Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m ²
12510	Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/50 m ²

Površine za pešce

Ob desni strani vozišča lokalne ceste LC 295 211 se izvede višinsko deniveliran hodnik za pešce.

Dostop za pešce na UE 1 se vrši iz hodnika za pešce, ki je predviden vzdolž lokalne ceste prek novo predvidenega prehoda za pešce pred uvozom na plato P, kjer so predvidene parkirne in površine trgovskega objekta ter dostopna pot do gradiča Graben.

Površine za kolesarje

Kolesarska povezava je predvidena na vozišču lokalne ceste označena s talnimi oznakami.

Zagotavljanje neoviranega gibanja funkcionalno oviranih oseb

Vse površine, ki so ob vozišču in so namenjene pešcem, morajo biti brez grajenih in komunikacijskih ovir ter morajo hkrati zagotavljati varno uporabo vsem funkcionalno oviranim osebam v skladu s predpisi, ki urejajo zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov.

20. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Območje se oskrbuje iz VH Kij, na koti 240,00 m n.m., preko RV, tako da je tlačna črta 215,00 m n.m. preko obstoječega JVO, NL DN 100.
- (2) Oskrba stavb s pitno vodo bo iz obstoječega JVO NL DN 100 z izvedbo novega in prevezavo obstoječega vodovodnega priključka.
- (3) Voda iz JVO se bo uporabljala tudi za gašenje. Predvideno je interno hidrantno omrežje, ki je ločeno od javnega omrežja z merilnim mestom (vodomrom).
- (4) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/2017).

21. člen (odpadne vode)

- (1) Na območju OPPN ni zgrajenega javnega kanalizacijskega sistema.
- (2) Komunalne odpadne vode se do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja zbirajo v mali čistilni napravi izdelani v skladu s standardom SIST ES 12566-1 do SIST EN 12565-5.
- (3) Po izgradnji javne kanalizacije na območju Graben, se objekti nanjo priključijo skladno s pogoji upravljavca.
- (4) Padavinske vode iz vode streh objektov se zbira in ponovno uporabi za vzdrževanje objektov in zelenih površin, višek pa izpusti v vodotok.
- (5) Padavinske vode iz dostopnih poti in klančin ponikajo, padavinske vode iz utrjenih in tlakovanih funkcionalnih prometnih površin ob objektih pa se pred izpustom v vodotok očisti v usedalniku in lovilniku olj.
- (6) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017), Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji (UL RS, št. 77/2006, 75/2008 – spremembe in dopolnitve) ter Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (SDL, št. 13/85, UL RS, št. 64/95).

22. člen
(ravnanje z odpadki)

- (1) Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov:
 - 16 01 Izrabljena motorna vozila iz različnih vrst prevoza (vključno z mobilnimi stroji) in odpadki iz razstavljanja izrabljenih vozil ter vzdrževanja vozil razstavljenih vozil,
 - 16 06 Baterije in akumulatorji,
 - 16 07 Odpadki iz čiščenja transportnih in skladiščnih rezervoarjev ter sodov,
 - 17 Gradbeni odpadki in odpadki iz rušenja objektov,
 - 19 08 Odpadki iz naprav za čiščenje odpadne vode, ki niso navedeni drugje,
 - 20 Komunalni odpadki.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki, zbiranje in prevoz, se izvaja skladno z določili Odloka o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (UL RS št. 15/2014)
- (3) Z odpadki, nastalimi ob gradnji (17) in njene podskupine, se ravna skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08). Predvideno je selektivno rušenje objektov in ponovna uporaba recikliranih mineralnih frakcij gradbenih odpadkov.
- (4) Zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje odpadkov so prikazani v grafičnem načrtu št. II/8.1. »Situacija poteka omrežij in priključevanje na komunalno, energetska TK omrežje«

23. člen
(plinovodno omrežje)

Na območju OPPN ni plinovodnega omrežja. Distribucijsko plinovodno omrežje je zaključeno v naselju Ragovo, od območja OPPN oddaljeno približno 500 m.

24. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Preko območja potekajo:
 - 0,4 kV EE vod položen prosto v zemlji,
 - 20 kV EE položen prosto v zemlji,
 - 20 kV EE nadzemni vod.
- (2) Priklon objektov na obstoječo TP Graben 1989 je mogoč do skupne moči 150 kV. V primeru večjih odjemov bo potrebna izgradnja lastne transformatorske postaje.
- (3) Priključni vod iz TP do odjemnega mesta v prostostojećih tipiziranih omaricah bo izveden v kabelski izvedbi, pod voznimi površinami morajo biti zaščiteni z ob betoniranimi PVC cevmi \varnothing 160 mm.
- (4) Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu EE omrežij (UL RS, št. 27/07, 70/08, 101/10).

25. člen
(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

- (1) Na območju UE 1 ni obstojećih tras TK omrežja. Predvideno je novo TK omrežje z navezavo na obstojeće omrežje v jašku kabelske kanalizacije v UE 2, na zemljišču parc. št. 1247/3 k.o. Ragovo.
- (2) TK kabelska kanalizacija se izvede s PVC cevmi premera 110 mm oz. 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.
- (3) Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdelava v fazi izdelave PGD dokumentacije.

26. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

Načrtuje naj se učinkovita raba energije, ogrevanje stavb naj se zagotovi z obnovljivimi viri energije.

VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

27. člen (varovanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se nahaja enota registrirane dediščine Novo mesto: Gradič Graben, EŠD 10837 z vplivnim območjem,
- (2) Za enoto EŠD 10837 velja varstveni režim, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrednot, kot so:
 - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
 - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanjsčine (členitev objektov in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
 - funkcionalna zasnova notranjsčine in pripadajočega zunanjega prostora,
 - komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin in lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
 - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih stavbah),
 - celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.
- (3) Na vplivnem območju kulturne dediščine velja pravni režim varstva:
 - ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine,
 - prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine.

Za ohranitev pojavnosti in celovitosti dediščine v prostoru je potrebno nove posege prilagoditi varstvenemu režimu za vplivna območja.

Dovoljene so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine.

VII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

28. člen (varovanje in ohranjanje narave)

- (1) Predvidene načrtovane ureditve posegajo na naslednja območja ohranjanja narave:
 - meja območja OPPN poteka po meji območja Natura 2000 Krka s pritoki (SI3000338) in po meji ekološko pomembnega območja Krka – reka (ID 65100),
 - v naravno vrednoto Slatenski potok (ident. št. 8484).
- (2) Usmeritve za varstvo posebnega ohranitvenega območja (območja Natura 2000) Krka s pritoki in ekološko pomembno območje Krka
 - Ohranja naj se pas vegetacije vzdolž celotne meje OPPN in po brežini reke, ki poteka po meji varovanega območja. Dovoljeno je sanitarno razredčenje vegetacije;
 - V času gradnje se zagotovijo tehnični in drugi ukrepi za preprečitev drsenja zemljine in gradbenega po brežini v reko, odtekanja odpadnih voda v vodotok Krka in drugih nečistoč (olja, goriva) v tla in okolico.
- (3) Varstvene usmeritve za varstvo naravne vrednote Slatenski potok
 - Ohranja se reliefa brežine potoka in obrežna zarast;
 - Izpust padavinskih vod in izpust iz MČN naj se izvede na koti najnižjih letnih vod;
 - V času gradnje se zagotovijo tehnični in drugi ukrepi za preprečitev drsenja zemljine in gradbenega po brežini v potok.
 - Z odpadnim gradbenim materialom naj se ne planira in nasipava ali utrjuje brežin potoka.

29. člen (varovanje voda)

- (1) Odvajanje in čiščenje padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti skladno z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (UL RS, št. 98/15) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (UL RS, št. 648/12 in spremembe);
- (2) Ponikanje padavinske vode iz dostopnih poti mora biti izvedeno tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča.

- (3) Izpust padavinske odpadne vode v vodotok in izpust iz MČN ne sme segati v pretočni profil vodotoka. Oblikovan naj bo v naklonu brežine z vgrajeno povratno zaklopko. V območju izpustov se predvidi ustrezno protierozijsko zaščito struge vodotoka v območju izpustov.
- (4) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj.
- (5) V času gradnje je potrebno zagotoviti varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
- (6) Višek izkopanega materiala naj se začasno deponira v območju OPPN, izven poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije izkopanega materiala morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

30. člen
(varstvo zraka)

- (1) Oskrba stavb z energijo naj se v čim večjem deležu zagotovi iz obnovljivih virov.
- (2) Emisije snovi v zrak iz naprav in kurilnih naprav v zunanjem zraku ne smejo presegati vrednosti določene z Uredbo o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15).
- (3) Emisije delcev, nastalih v času gradnje ne smejo presegati vrednosti določene z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/2011).

31. člen
(varstvo tal)

- (1) Zgornji rodovitni sloj se pri gradnji odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal. Ponovno se uporabi za rekultivacijo zunanje ureditve in izboljšanje rodovitnih tal.
- (2) Z odpadki, nastalimi ob gradnji, naj se ravna skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) in se ne uporabljajo za planiranje, nasipavanje ali utrjevanje brežin potoka.

32. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Prostorska enota OPPN je skladno z OPN MONM opredeljena kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Dovoljena mejna raven hrupa: III.območje: $L_{noč}=50$ (dbA), $L_{dnev}=60$ (dbA)

VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

33. člen

(Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

Splošno

V zemljišče se ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

Ne sme se posegati :

- z izvajanjem zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- s krčenjem in večjo obnovo gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije , ki pospešuje plazenje zemljišča.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje urejanja leži izven območja poplavnosti in visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti terena.

Varstvo pred potresom

- (1) Obravnavana lokacija se nahaja na območju mikrorajonizacije 0,175 pospeška tal (g).
- (2) Pri projektiranju stavb je potrebno predvideti ukrepe skladno z Eurocode 8 (EC8) – Projektiranje potresno odpornih konstrukcij.

Varstvo pred požarom

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti :

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

- (2) Dostop gasilcev, intervencijske poti in površine

Površine za gasilce ob stavbi, dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila, se izvedejo in označijo skladno s SIST DIN 14090 in TSG-1-001:2010.

Dostop za gasilce je potrebno zagotoviti do stavbe, do izhoda, predvidenega za evakuacijo iz stavbe. Dostopne poti morajo biti široke najmanj 1,25 m ter visoke najmanj 2,00 m.

Dovozna pot za gasilce mora biti utrjena na osno obremenitev vozila do 10t, strop nad kletjo pa kot most razreda 30 po DIN 1072. Priključek dovozne poti na javno cesto je treba izvesti tako, da omogoča uvoz iz obeh smeri.

Postavitvene površine je treba utrditi, da dopušča pritisk 80 N/cm². Delovne površine morajo biti utrjene tako kot dovozne poti, pohodne in odvodnjavane.

- (3) Naprave za gašenje, hidrantno omrežje:

Za gašenje se bo uporabila voda iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Količina potrebne vode za požar se bo določila glede ena velikost požarnega sektorja.

- (4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom in požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«.

Zaklanjanje

Zaklonišč ali drugih zaščitnih objektov ni potrebno predvideti, je pa pri gradnji novih objektov obvezna ojačitev prve plošče.

Ureditve za obrambne potrebe

Na območju OPPN Graben /1 niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami so prikazane na grafičnem listu št.

II/10. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnim in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom».

IX. Faznost izvedbe prostorske ureditve

34. člen

(Faznost izvedbe)

Pred pričetkom posegov na območju OPPN Graben/1 je potrebno rekonstruirati cesto LC 295 211. Posegi se lahko izvajajo etapno, s tem da se za vsako etapo zagotovi komunalna in energetska infrastruktura ter prometna ureditev s parkirnimi prostori.

X. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

35. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev:

Tlorisne dimenzije

- Pri stavbi Agroma so dopustna odstopanja navzdol, s tem, da se ohranja oblika in razmerje š:d

nadzemnega dela stavbe, ravna zelena streha etaže -1, najmanj š:d \geq 1:1,5, vzhodna lamela, najmanj (š:d) \geq 1:2,5.

- Dovoljena so odstopanja tlorisnih dimenzij gradiča skladno s pridobljenimi kulturnovarstvenimi pogoji ZVKDS.

Višinski gabarit in etažnost

- Dovoljena je zgodovinsko utemeljena nadzidava Gradiča Graben za eno etažo;
- Dovoljeno je odstopanje od višinskega gabarita stavbe Agroma, s tem, da višina slemena stavbe ne preseže referenčne višine območja OPPN, 186,55 m n.v. absolutno.

Višinske kote

- Višinska kota etaže -1 in višinska kota pritličja stavbe Agroma lahko odstopajo - 0,50 m;
- Na podlagi predhodnih raziskav stavbne substance so dopustna odstopanja višinskih kot etaž gradiča.

(2) Pri gradnji komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oziroma predvidenega stanja.

(3) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom oziroma je dopusta naknadna parcelacija zaradi prilagajanja obstoječi parcelaciji, urejanja lastništva, delitve oz. združitve parcel, gradnje prometne in druge GJI, spremembe kapacitete MČN, vendar ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev parcel.

(4) Dopustno je odstopanje od mej gradbenih parcel v okviru toleranc katastrskega načrta.

XI. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta

36. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev bo v skladu z določili veljavnega OPN na celotnem območju dopustno:

- vzdrževanje objekta z deli po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z določili 10. člena tega odloka,
- gradnja gradbeno inženirskih objektov CC-SI 21120, 21410, 22221, 22223, 22231, 22240,
- rekonstrukcija objektov,
- sprememba namembnosti skladno z določili 7. člena tega odloka,
- odstranitev objekta.

37. člen

(vpogled)

OPPN je stalno na vpogled na :

- Mestni občini Novo mesto, Urad za prostor in razvoj,
- Upravni enoti Novo mesto.

V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

38. člen

(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Novo mesto, dne

Župan Mestne občine Novo mesto
Gregor Macedoni, l.r.