



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-14/2013 (1905)
Datum: 20. 6. 2014

OB INSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva: OB INSKI PODROBNI PROSTORSKI NA RT BU NA VAS – VZHOD/2

Namen: 2. obravnava usklajenega predloga prostorskega akta

Pravna podlaga: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in Skl.US: U-I-43/13-8)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)

Pripravljač gradiva: Urad za prostor

Izdelovalec gradiva: GPI d.o.o. Novo mesto

Poročevalac: Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

- 1. Obinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajeni predlog Obinskega podrobnega prostorskega načrta Bu na vas - vzhod/2 in ga sprejel z Odlokom o Obinskem podrobnem prostorskem načrtu Bu na vas – vzhod/2 v predloženem besedilu.**
- 2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS in spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.**

ŽUPAN
Alojzij MUHI

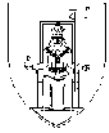
PRILOGE:

- **Obrazložitev pripravljavca;**
- **Usklajen predlog Odloka o obinskem podrobnem prostorskem načrtu Bu na vas – vzhod/2 (tekstualni del);**
- **Grafi na priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>),**
- **Informativna ocena stroškov izgradnje načrtovane javne komunalne opreme po posameznih objektih in glede na faznost pozidave.**

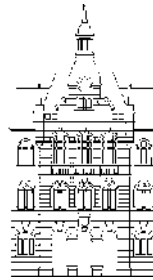
DOSTAVITI:

- **Naslov, tu.**





Mestna občina Novo mesto



Občinska uprava
Urad za prostor

Seidlova c. 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@mnvomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-14/2013 (1905)
Datum: 20. 6. 2014

OB INSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: OB INSKI PODROBNI PROSTORSKI NA RT BU NA VAS – VZHOD/2
PREDMET: OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA PROSTORSKEGA AKTA
(2. OBRAVNAVA)

1. PROGRAMSKA IZHODIŠČA IN PREDMET OPPN

Območje urejanja z OPPN (v nadaljnjem besedilu: območje urejanja) je namenjeno poslovnim dejavnostim z možnostjo bivanja.

Predvidena je gradnja novih stavb severozahodno od stanovanjske pozidave ob Tržiški ulici ter vzhodno od Ljubljanske ceste. Vpeta je v enozidni otok s tipologijo gradnje poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb.

Poleg novih poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb ter urejenih zelenih površin se zgradi tudi vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Podrobnejše strokovne podlage z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami za del območja enote urejanja prostora NM/6-OPP/f v Novem mestu (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2013/44, januar 2014), v katerih so bile v variantah preverjene možne zasnove pozidave.



Slika 1: Ureditvena situacija 1. faza

Območje urejanja leži v severnem delu Novega mesta, na območju Velike Bu ne vasi, in sicer severno od Andrijaneve ceste (severna obvoznica) in vzhodno od Ljubljanske ceste (glavna



vpadnica v Novo mesto z zahodne stani). Na severu meji na nepozidana stavbna zemljiš a, na vzhodu na Tržiško ulico, na jugu pa na priklju ni krak Ljubljanske ceste s Tržiško ulico.

Velikost obravnavanega območja je približno 44 ar in obsega zemljiš a z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafi no dolo ena na geodetskem na rtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 760/1, 761/2, 761/3, 762, 874, 1147/1 (vse k.o. Daljnji vrh).

Južno mejo območja urejanja predstavlja priklju ni krak Ljubljanske ceste s Tržiško ulico, ki se na zahodni strani naveže na Ljubljansko cesto, proti severu poteka vzdolž nje in se nato zalomi proti vzhodu, preko nezazidana stavbna zemljiš a in se nato zalomi proti jugu ter naveže na Tržiško ulico. Slednja se v nadaljevanju priklju i na izhodiš no to ko na priklju nem kraku Ljubljanske ceste s Tržiško ulico. Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafi nega na rta 5 (DKN s prikazom območja urejanja).



Slika 1: Ureditvena situacija 1. faza

Območje urejanja je določeno na podlagi enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f iz OPN MONM, ki narekuje izdelavo tega OPPN. Zajema le jugozahodni del enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f.

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote:

- ureditvena enota A - območje centralnih dejavnosti;
- ureditvena enota B - območje zelenih površin;
- ureditvena enota C - območje prometne infrastrukture;
- ureditvena enota D - območje energetske infrastrukture.

2. USMERITVE ZA DOLOŽITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NA RTA

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, se območje ureja z veljavnim Obinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave OPPN se je začel na podlagi Sklepa o začetku priprave Obinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/2, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 83/13, dne 11. 10. 2013 in predhodnim ugotovitvenim sklepom Obinskega sveta MONM, da so izpolnjeni pogoji iz 56.a člena ZPNa glede spremembe prostorsko izvedbenih pogojev OPN z OPPN brez poprejšnje spremembe OPN. S predhodnim ugotovitvenim sklepom Obinskega sveta MONM je bila vsebina

prostorsko izvedbenih pogojev OPN spremenjena tako, da se za območje predmetnega OPPN obveznost pridobitve celovitih urbanističnih, arhitekturnih in krajinsko-arhitekturnih strokovnih rešitev z javnim natečajem nadomesti z obveznostjo pridobitve variantnih strokovnih prostorskih preveritev. Meseca oktobra 2013 je bila sklenjena tripartitna pogodba za pripravo OPPN med Mestno občino Novo mesto (pripravljalavec), SPC KREVS d.o.o. (naročnik) in GPI d.o.o. (izdelovalec).

V skladu s tripartitno pogodbo so bile konec meseca januarja 2014 izdelane strokovne podlage z variantnimi rešitvami, med katerimi je bila za podlago izdelave osnutka OPPN, s sklepom direktorja občinske uprave na 147. seji kolegija dne 11. 2. 2014 izbrana varianta 1, z možnostjo dopolnitve in spremembe, v kolikor se v nadaljevanju postopka za to izkažejo utemeljene potrebe investitorja.

Na podlagi pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora in po pridobitvi odločbe o nepotrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, je izdelovalec pripravil dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil od 15. maja do vključno 13. junija 2014 javno razgrnjen. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 4. junija 2014 izvedena tudi javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 29. seji dne 29. 5. 2014 obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek OPPN v 1. obravnavi.

Ker v času javne razgrnitve in na javni obravnavi na dopolnjeni osnutek OPPN ni bilo podanih nobenih pripomb, je izdelovalec po končani javni razgrnitvi pripravil predlog prostorskega akta, le ta pa je bil posredovan v pridobitev mnenj nosilcem urejanja prostora.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN

OPPN z izdelavo potrebnih strokovnih podlag v celoti financira naročnik SPC KREVS d.o.o., ki v postopku nastopa kot pobudnik in investitor.

6. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priprava in uveljavitev OPPN nima vpliva na odhodkovni del proračuna MONM. Na dohodkovnem delu so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov in prodaje zemljišč, ki so v lasti MONM.

7. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovnikom Občinskega sveta Občine in skemu svetu predlagamo, da obravnava in sprejme usklajeni predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem na rtu Bu na vas – vzhod/2 ter sprejme spodaj navedena sklepa:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajeni predlog Občinskega podrobnega prostorskega na rtu Bu na vas - vzhod/2 in ga sprejel z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem na rtu Bu na vas – vzhod/2 v predloženem besedilu.**
- 2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS in spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.**

Pripravil:

Tomaž PRAZNIK,
VIŠJI SVETOVALEC

Mojca TAVAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Urška BAN,
V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

Priloga:

1. Usklajen predlog Odloka o ob inskem podrobnem prostorskem na rtu Bu na vas – vzhod/2 (tekstualni del);
2. Grafi na priloga – Povzetek za javnost (celostno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>),
3. Informativna ocena stroškov izgradnje na rtovane javne komunalne opreme po posameznih objektih in glede na faznost pozidave.

Na podlagi 61. lene in v povezavi s 1. odstavkom 56. a lene Zakona o prostorskem na rtovanju – ZPNa rt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13-Skl.US) ter 16. lene Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 30. seji dne 10. 7. 2014 sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem na rtu Bu na vas – vzhod/2

I. UVODNE DOLOBE

1. len

(Podlaga za OPPN)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem na rtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 - tehn. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razlaga, 4/12 - tehn. popr. 87/12 – DPN, 102/12 – DPN, 20/13 – OPPN, 27/13 – OPPN, 44/13 – teh. popr., 83/13 – obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM) sprejme Občinski podrobni prostorski na rt Bu na vas – vzhod/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. len

(Sprememba prostorsko izvedbenih pogojev OPN MONM)

Z dnem uveljavitve tega odloka se spremenijo posebni prostorsko izvedbeni pogoji OPN MONM za del enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f, ki se ureja s tem OPPN, in sicer se v tretjem odstavku 123. lene, za enoto urejanja prostora »NM/6-OPPN-f: OPPN Bu na vas – vzhod«, zadnji stavek v tretjem stolpcu spremeni tako, da se glasi:

»Obvezna je pridobitev variantnih strokovnih preveritev.«

3. len

(Vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

4. len

(Priloge OPPN)

- (1) Priloge OPPN so:
 1. Izvleček iz OPN MONM
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage
 4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 6. Povzetek za javnost
 7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

5. len

(Pomen izrazov)

- (1) Obmo je urejanja: zaokroženo obmo je, ki zajema obmo je OPPN.
- (2) Ureditvena enota (UE): sklop ene ali ve gradbenih parcel s skupnimi zna ilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanisti no-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Gradbena parcela: zemljiš e, sestavljeno iz ene ali ve zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden objekt z urejenimi površinami, ki mu služijo.
- (4) Gradbena meja je (navidezna) rta, ki je poslovne in poslovno – stanovanjske stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost zemljiš a.
- (5) Poslovna stavba:
- samostojna / prostostoje a stavba, sestavljena iz ene ali ve lamel, v kateri se celotna uporabna površina uporablja za opravljanje dejavnosti.
- (6) Poslovno - stanovanjska stavba:
- samostojna / prostostoje a stavba sestavljena iz ene ali ve lamel, v kateri se ve kot polovica uporabne površine uporablja za opravljanje dejavnosti, manjši del stavbe pa se lahko nameni tudi bivanju.
- (7) Nezahtevni in enostavni objekti:
- majhna stavba (garaža, pokrita skladiš a za lesna goriva, zimski vrt in podobni objekti);
 - majhna stavba kot dopolnitev obstoje e pozidave (lopa, nadstrešek, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti);
 - ograja (varovalna ograja, sosedska ograja);
 - podporni zid (podporni zid, podporni zid z ograjo).
- (8) Etažnost:
- klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritli ja navzdol;
 - pritli je je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali najve 1,40 m nad njo;
 - nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritli ja navzgor.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. len

(Koncept urejanja prostora)

- (1) Obmo je urejanja z OPPN (v nadaljnjem besedilu: obmo je urejanja) je namenjeno poslovnim dejavnostim z možnostjo bivanja.
- (2) Predvidena je gradnja novih stavb severozahodno od stanovanjske pozidave ob Tržiški ulici ter vzhodno od Ljubljanske ceste. Vpeta je v en zazidalni otok s tipologijo gradnje poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb.
- (3) Poleg novih poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb ter urejenih zelenih površin se zgradi tudi vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje obmo ja urejanja.
- (4) Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Podrobnejše strokovne podlage z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami za del obmo ja enote urejanja prostora NM/6-OPP/f v Novem mestu (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2013/44, januar 2014), v katerih so bile v variantah preverjene možne zasnove pozidave.

7. len

(Obseg in meja obmo ja urejanja)

- (1) Obmo je urejanja leži v severnem delu Novega mesta, na obmo ju Velike Bu ne vasi, in sicer severno od Andrijani eve ceste (severna obvoznica) in vzhodno od Ljubljanske ceste

(glavna vpadnica v Novo mesto z zahodne stani). Na severu meji na nepozidana stavbna zemljiš a, na vzhodu na Tržiško ulico, na jugu pa na priklju ni krak Ljubljanske ceste s Tržiško ulico.

(2) Velikost obravnavanega obmo ja je približno 44 ar in obsega zemljiš a z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafi no dolo ena na geodetskem na rtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 760/1, 761/2, 761/3, 762, 874, 1147/1 (vse k.o. Daljnji Vrh).

(3) Južno mejo obmo ja urejanja predstavlja priklju ni krak Ljubljanske ceste s Tržiško ulico, ki se na zahodni strani naveže na Ljubljansko cesto, proti severu poteka vzdolž nje in se nato zalomi proti vzhodu, pre ka nezazidana stavbna zemljiš a in se nato zalomi proti jugu ter naveže na Tržiško ulico. Slednja se v nadaljevanju priklju i na izhodiš no to ko na priklju nem kraku Ljubljanske ceste s Tržiško ulico. Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafi nega na rta 5 (DKN s prikazom obmo ja urejanja).

(4) Obmo je urejanja je dolo eno na podlagi enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f iz OPN MONM, ki narekuje izdelavo tega OPPN. Zajema le jugozahodni del enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f.

8. len **(Posegi izven obmo ja urejanja)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, preoblikovanja obstoje ega dovoza in oblikovanja novega priklju ka so potrebni posegi izven obmo ja urejanja, in sicer za:

- gradnja priklju kov na obstoje e plinovodno omrežje – po zemljiš ih s parc. št. 760/1, 760/2, 761/2, 874 in 1147/1 (k.o. Daljnji Vrh);
- gradnja nizkonapetostnega elektroenergetskega priklju ka na skupen kanal – po zemljiš u s parc. št. 761/3 (k.o. Daljnji Vrh), medtem ko v nadaljevanju trasa nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja poteka do obstoje e transformatorske postaje TP Vrtni center po obstoje em skupnem kanalu;
- gradnja nizkonapetostnega elektroenergetskega voda iz nove transformatorske postaje in gradnja srednjenapetostnega elektroenergetskega voda od nove transformatorske postaje do skupnega kanala – po zemljiš ih s parc. št. 760/1, 760/2 (k.o. Daljnji Vrh), medtem ko v nadaljevanju trasa srednjenapetostnega elektroenergetskega voda poteka po že obstoje em skupnem kanalu;
- gradnja priklju kov na obstoje e telekomunikacijsko in obstoje e opti no omrežje – po zemljiš ih s parc. št. 760/1, 760/2 in 761/3 (k.o. Daljnji Vrh);
- gradnja priklju kov na obstoje e vodovodno omrežje - po zemljiš ih s parc. št. 760/1, 760/2 in 1147/1 (k.o. Daljnji Vrh);
- gradnja priklju kov na obstoje o kanalizacijo komunalnih odpadnih voda - po zemljiš ih s parc. št. 757, 758, 760/1, 760/2 in 1147/1 (k.o. Daljnji Vrh);
- gradnja priklju ka na obstoje o (mešano) kanalizacijo komunalnih odpadnih voda - po zemljiš ih s parc. št. 760/1, 760/2, 875/4, 876/1 in 1147/1 (k.o. Daljnji Vrh);
- gradnja drenaže – po zemljiš ih s parc. št. 760/1 in 760/2 (k.o. Daljnji Vrh);
- gradnja javne razsvetljave s priklju kom na novo transformatorsko postajo – po zemljiš ih s parc. št. 760/1 in 760/2 (k.o. Daljnji Vrh);
- navezava ceste C1 na javno pot JP – odsek 799477 Tržiška ulica v križiš u z vzhodnim priklju nim krakom Ljubljanske ceste – po zemljiš ih s parc. št. 760/1, 760/2 in 1147/1 (k.o. Daljnji Vrh);
- oblikovanje novega priklju ka s ceste C1 – po zemljiš u s parc. št. 757 (k.o. Daljnji Vrh);
- preoblikovanje obstoje ega dovoza do stanovanjske stavbe ob cesti C1 – po zemljiš u s parc. št. 758 (k.o. Daljnji Vrh);
- priklju ek na obstoje o (kategorizirano) gozdno cesto (odsek 72785 Bu na vas – Brezovica) - po zemljiš ih s parc. št. 726/4, 727/1, 763 in 1147/1 (k.o. Daljnji Vrh);
- navezava pešpoti na obstoje hodnik za pešce ob vzhodnem priklju nem kraku Ljubljanske ceste – po zemljiš u s parc. št. 761/3 (k.o. Daljnji Vrh).

(2) Posegi izven območja urejanja so razvidni iz grafičnega prikaza na rti 18 (Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji).

9. člen (Ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote:

- Ureditvena enota A - območje centralnih dejavnosti;
- Ureditvena enota B - območje zelenih površin;
- Ureditvena enota C - območje prometne infrastrukture;
- Ureditvena enota D - območje energetske infrastrukture.

2. UMESTITEV NA RTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

10. člen

(1) Z na rtovanimi ureditvami se posega tudi v območje lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato je potrebno upoštevati predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

(2) V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti za časno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umešani in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

(3) Posegi na zemljiščih izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določili ali OPN MONM.

(4) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(5) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(6) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočin goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin in ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev na rtovanih objektih in površini

11. člen (Vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Nestanovanjske stavbe:
 - 12112 - Gostilne, restavracije in točilnice
 - 122 - Poslovne in upravne stavbe
 - 123 - Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
 - 1242 - Garažne stavbe

- 12510- Industrijske stavbe (avtomehani na delavnica)
- 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrš ene druge (velja za pomožne stavbe)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 21120 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrš eni druge.
- (2) Dovoljena je še:
 - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dolo eni v 14. lenu odloka ter gradnja manj zahtevnega objekta za oglaševanje;
 - dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
 - sprememba namembnosti;
 - dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin;
 - dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

12. len **(Vrste dejavnosti)**

(1) Obmo je urejanja je predvideno za poslovno in poslovno - stanovanjsko rabo. V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti:

Ureditvena enota A

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL
- GOSTINSTVO (Dejavnost strežbe jedi in pija)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Založništvo, Raunalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- FINAN NE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMI NINAMI
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNI NE DEJAVNOSTI
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišni na zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila raunalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost)

(2) Poslovne in poslovno - stanovanjske stavbe so v prvi vrsti namenjene poslovni rabi, ki pa ne sme povzro ati prekomernih obremenitev okolja ter je v skladu z dolo ili tega odloka.

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest v skladu z OPN MONM.

(4) Razporeditev posameznih prostorov v poslovni in poslovno - stanovanjski stavbi mora biti taka, da izbrani dejavnosti omogo a njeno normalno izvajanje, pri emer velja, da se poslovna raba lahko umesti v katerokoli etažo, medtem ko so stanovanjski rabi namenjene le zgornje, nadstropne etaže.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

13. len

(1) Nove poslovne in poslovno - stanovanjske stavbe so predvidene kot samostojne / prostostoje e stavbe, kjer je možno opravljati raznolike poslovne dejavnosti skladno z dolo ili 12. lena.

(2) Oblikovanje posameznih poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb naj bo med seboj im bolj poenoteno glede gabaritov, barv in oblikovanja fasad in streh.

(3) Od predlagane sheme pozidave so dopustna odstopanja po pogojih, ki so določeni v tem odloku.

Ureditvena enota A

(4) ZASNOVA POSLOVNIH IN POSLOVNO - STANOVANJSKIH STAVB:

- Horizontalni gabariti:
 - sestavljeni iz ene ali več (v nizu, L ali U obliki) lamel pravokotne oblike - velikost lamele do največ 200 m², min. širine 8,0 m ter maks. dolžine 20,0 m;
 - izjemoma se dopusti tudi lamela okrogle oblike, vendar le pri oblikovanju višinskega poudarka v skladu s prikazom na grafu nem na rtu 8.2 (Ureditvena situacija – kon na faza);
 - dopušča se dozidava z nadstrešnicami širine do maks. 5,5 m, ki se gradijo vzdolž daljše stranice lamele, okrog okrogle lamele ali se postavijo samostojno, ločeno od lamele (npr. nad parkirnimi mesti);
- Vertikalni gabariti:
 - etažnost lamele do največ K (klet – v celoti vkopana, razen pri gradnji podzemnih garaž; ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritlije) + 1N (eno nadstropje);
 - etažnost nadstrešnice le P (pritlije);
- Volumen stavbe:
 - zunanji volumen stavbe je praviloma enoten (skladen z določenimi ali glede horizontalnih gabaritov), pri čemer so dopustna odstopanja iz osnovne fasadne linije, če je velikost stavbe še vedno znotraj dovoljenih največjih in najmanjših velikosti horizontalnega gabarita;
 - dopustno je horizontalno zamikanje posameznih lamel;
- Streha:
 - ravna streha, enokapna streha z naklonom do maks. 10°;
 - vrsta kritine je odvisna od naklona strehe, s tem da material ne sme biti trajno blešče. Barva kritine se prilagaja splošni oziroma kakovostni podobi soseske. Na nadstrešnicah se lahko namesti tudi transparentna kritina;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna, sonne kolektorje / fotovoltaike pod pogojem, da jim manj odsevajo v širšo okolico;
- Fasada:
 - možna je kombinacija s panoramskimi zasteklitvami ter različnimi fasadnimi oblogami v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možno je oblikovanje več vhodov v objekte;
 - inštalacije (klimatske naprave ipd.) se namestijo na vidno neizpostavljenih delih fasad.

Ureditvena enota B

(5) Urejanje v območju zelenih površin (enako velja tudi za urejanje zelenic v Ureditveni enoti A) naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(6) Vzhodno od ceste C1 se uredi ponikalno polje, ki se lahko zaradi zagotavljanja varnosti ogradi.

Ureditvena enota C

(7) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 18. do 20. členu odloka.

Ureditvena enota D

(8) Površine ob novi transformatorski postaji se delno tlakujejo oziroma se izvedejo kot monolitne. Lokacija se lahko ogradi, pri čemer se upravljavcu elektroenergetskega omrežja zagotavlja neoviran dostop do predvidene TP.

(9) Pogoji urejanja energetske infrastrukture so podrobneje podani v 18., 21. in 22. členu odloka.

14. len **(Nezahtevni in enostavni objekti)**

(1) Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrstitvi objektov glede na zahtevnost gradnje in OPN MONM. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrstitvi objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

(2) Ureditvena enota A

- nezahtevni objekti: majhna stavba; ograja, podporni zid, samostojno parkirišče, objekt za oglaševanje;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječih pozidave, pomožni objekt v javni rabi (grajena urbana oprema (grajen gostinski vrt), pomožni cestni objekti), ograja, podporni zid, rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(3) Ureditvena enota B

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pomožni komunalni objekt.

(4) Ureditvena enota C

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(5) Ureditvena enota D

- enostavni objekti: ograja, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja.

(6) Oblikovni pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječih pozidave: oblikovno se prilagodijo glavni (poslovni, poslovno - stanovanjski) stavbi na gradbeni parceli;
- ograja: kovinska;
- podporni zid: vidna površina se reliefno obdelata, obloži s kamnom ali ozeleni s plezalkami.

15. len **(Glavni dostopi)**

Ureditvena enota A

(1) Glavni dovoz je iz križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste v južnem delu območja urejanja ter v nadaljevanju po cesti C1 do trikrakega križišča.

(2) Preko zahodnega kraka križišča na cesti C1 se dostopa na dvorišče posameznih poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb. Glavni vhodi v stavbe se organizirajo z orientacijo proti glavnemu dvorišču ali javnemu prostoru ter v skladu s prikazom na grafikonu na rtu 8.2 (Ureditvena situacija – končna faza). Vhod v poslovni del stavbe se lahko oblikuje ločeno od vhoda v zasebni stanovanjski del.

(3) V 1. fazi prometnega urejanja območja se do poslovnih in poslovno – stanovanjskih stavb dostopa s Tržiške ulice v skladu s prikazom na grafikonu na rtu 8.1 (Ureditvena situacija – 1. faza), v končni fazi pa s ceste C1.

Ureditvena enota B

(4) Dostop je možen preko javnega prometnega omrežja, in sicer iz trikrakega križišča na cesti C1.

Ureditvena enota C

(5) Obstoječe križišče Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste v južnem delu območja urejanja se preoblikuje tako, da se nanj naveže cesta C1 kot glavna prometnica na območju urejanja.

(6) V fazi kasnejšega urejanja širšega območja (ni predmet tega OPPN) bo glavno prometno žilo prevzela cesta C1, ki se dogradi s podaljškom proti severu. Prometno omrežje pa se bo dogradilo še z ostalimi prometnicami, ki so predvidene za urejanje širšega območja.

(7) Ob cesti C1 je predvideno tudi urejanje površin za pešce.

(8) Predvideno je tudi oblikovanje navezave obstoječe gozdne ceste (odsek 72785 Bu na vas – Brezovica) na cesto C1.

Ureditvena enota D

(9) Dostop do transformatorske postaje je možen preko funkcionalnega dvorišča stavbe z dejavnostjo v ureditveni enoti A.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

16. len

(1) Na rto gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoli bo je prikazan na grafu nem na rtu 10 (Na rto parcelacije).

(2) Pri določitvi in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 46. lena odloka.

17. len

(Usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

(1) V ureditvenih enotah je dovoljena vrsta gradenj in objektov skladno z 11. in 14. lenom odloka, v ureditveni enoti C skladno z 18. do 20. lenom odloka.

(2) Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja podpornih zidov, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo podpornih zidov. Prikaz brežin in podpornih zidov se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

(3) Žive meje, ograje in podporni zidovi morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m, nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) pa najmanj 1,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

Ureditvena enota A

(4) Površina za poslovno in poslovno - stanovanjsko gradnjo je locirana v obcestnem pasu in se deli na gradbene parcele, kot je to prikazano na grafu nem na rtu 10 (Na rto parcelacije).

(5) Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene ali več poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb in največjo eno nezahtevni objekt iste vrste (majhne stavbe) na stavbo ter največjo eno enostaven objekt iste vrste (majhne stavbe kot dopolnitve obstoječe pozidave) na stavbo. Izjemoma je dopustna tudi postavitve manj zahtevnega objekta za oglaševanje, vendar le za oglaševanje dejavnosti, ki se odvija na gradbeni parceli.

(6) Na gradbeni parceli je možna ureditev parkirnih in manipulativnih površin, tlakovanih ali drugače utrjenih površin ob objektih, prav tako pa tudi zasaditev in zatravitev.

(7) Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do glavne (poslovne, poslovno - stanovanjske) stavbe.

(8) Poslovna in poslovno - stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi vzdolž gradbene linije in znotraj gradbene meje. Prva poteka vzdolž dovozne ceste ali parcelne meje, kot je razvidno iz grafu nem na rtu 10 (Na rto parcelacije). Druga pa je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m.

(9) Kota pritličja poslovne in poslovno - stanovanjske stavbe lahko odstopa za največ $\pm 0,5$ m.

(10) Pri novih stavbah je poleg zunanjih parkiriš dopustna ureditev parkirnih površin tudi v kletni etaži. V ta namen je dopustno pove anje etaže posamezne stavbe tudi na mejo gradbene parcele (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljiš a). Viden je lahko le vstopni del z eventualno klan ino, medtem ko se preostali del v najve ji možni meri zasuje oziroma zgradi pod terenom.

3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJU EVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

18. len

(Splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.
- (2) Pri posegih na obmo ju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega obmo ja se upošteva obstoje o in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajo ih varovalnih pasovih skladno s predpisi.
- (3) e se z na rtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehni ne rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestiš a in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.
- (4) Pred za etkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoje e infrastrukture ter pravo asno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoli be, prestavitve ali ustrezne zaš ite obstoje ih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (5) Izvedbo razli nih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se na rtuje usklajeno. e se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaš ititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.
- (6) e izvajalec del naleti na obstoje e infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoje e infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.
- (7) Objekti se priklju ujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev. Trase infrastrukturnih vodov se v im ve ji meri na rtujejo v javnih površinah.
- (8) Gradnja in urejanje prometne in ostale infrastrukture se lahko izvede fazno, skladno z dolo ili 44 in 45. lena odloka.

3.1 Prometna infrastruktura

19. len

(Pogoji pri posegih v prometno omrežje)

- (1) Obmo je urejanja se navezuje na obstoje o prometno mrežo preko križiš a Tržiške ulice (javna pot JP - odsek 799477 Tržiška ulica) na vzhodni priklju ni krak Ljubljanske ceste (regionalna cesta III. reda, št. R3 651, odsek 0252 Novo mesto zahod - Novo mesto (Bu na vas)), in sicer preko interne dovozne ceste C1. Hkrati je predvideno še (pre)ureditev dveh dovozov na zemljiš a vzhodno od ceste C1, oblikovanje trikrakega križiš a s cestama C1 in C2, gradnja dovoza na zemljiš e zahodno od ceste C1 ter oblikovanje navezave s ceste C2 na obstoje o gozdno cesto (odsek 72785 Bu na vas – Brezovica).
- (2) Podaljški cest C1 in C2 iz trikrakega križiš a proti severu in zahodu nakazujejo urejanje prometnega omrežja na preostalem obmo ju enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f (ni predmet tega OPPN).

(3) V 1. fazi prometnega urejanja je dostop do ureditvene enote A možen s Tržiške ulice, medtem ko se v končni fazi le ta uredi s ceste C1.

(4) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

(5) Predvidene poslovne in poslovno – stanovanjske stavbe s spremljajočimi objekti morajo biti s celotnimi zunanji ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami od zunanjega roba vozišča državne ceste odmaknjene v skladu s prometnimi predpisi in tako, da ne ovirajo preglednosti, varne uporabe državne ceste ter njene stabilnosti in nosilnosti. Prav tako ne smejo onemogočiti širitev prometnega omrežja zaradi prihodnjega razvoja.

(6) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah letnega na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Elementi cest morajo ustrezati tudi za prevoz polno naloženega gozdarskega kamiona. Predvidene ceste ter površine za pešce morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce pa lahko tudi v drugih izvedbah, vendar dvignjene od cestišča (razen na mestih za prehod preko ceste) in od njega fizično lojene z betonskim robnikom.

(7) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo.

(8) Vode z območja urejanja ne smejo pritekati na javno cesto ali na njej zastajati, zato se uredi ustrezno odvodnjavanje.

(9) Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Na in zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Ob urejanju občestnega pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja podpornih zidov, katerih gabariti se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.

(10) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi in določili tega odloka.

(11) Za izvajanje del v območju državne, lokalne ali gozdne ceste se pridobi soglasje upravljavca.

(12) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se upošteva veljavne tehnične in ostale predpise s področja urejanja prometnega omrežja.

20. člen

(Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

UREDITVENA ENOTA C

Cesta C1

(1) Predvidena je gradnja ceste C1 z obojestranskima hodnikoma za pešce, in sicer na odseku med križiščem Tržiške ulice z vzhodnim priključnim krakom Ljubljanske ceste in predvidenim trikrakim križiščem s cesto C2. Slednja se na cesto C1 priključi na vzhodni strani, medtem ko se z zahodne strani križišča uredi dovoz v območje ureditvene enote A.

(2) Ob gradnji ceste C1 se izvedejo naslednji posegi:

- obstoječe križišče Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste se rekonstruira oziroma dogradi tako, da se z ustreznimi tehničnimi elementi naveže na obstoječe prometno omrežje (s hodniki za pešce, zavijalnimi radiji, prometno signalizacijo), kjer veljajo določila Odloka o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste G11-105 (Uradni list RS, št. 68/07) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12);
- oblikuje se trikrako križišče;
- (pre)uredita se dovoza na zemljišči s parc. št. 757 in 758 (k.o. Daljnji Vrh);
- dopusti se možnost oblikovanja vsaj enega priključka na zemljišča zahodno od ceste C1.

(3) Karakteristični prečni presek ceste C1:

- bankina	1 x 0,50 = 0,50 m
- hodnik za pešce	1 x 1,70 = 1,70 m
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,70 = 1,70 m
- bankina	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	10,40 m

Cesta C2

(4) Potek kraka ceste C2 z obojestranskima hodnikoma za pešce je predviden od križišča s cesto C1 do priključka na obstoječo gozdno cesto (odsek 72785 Bu na vas – Brezovica).

(5) Karakteristični prečni presek ceste C2:

- bankina	1 x 0,50 = 0,50 m
- hodnik za pešce	1 x 1,70 = 1,70 m
- vozna pasova	2 x 3,00 = 6,00 m
- hodnik za pešce	1 x 1,70 = 1,70 m
- bankina	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	10,40 m

3.2 Energetska infrastruktura

21. Ien

(Električno omrežje)

(1) Napajanje območja urejanja z električno energijo je v 1. fazi možno iz transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP) TP Vrtni center. Potrebno je zgraditi lasten tokokrog s kablom večjega preseka, ki se na skupni kanal s potekom do TP Vrtni center naveže ob priključnem kraku Ljubljanske ceste. Priključna moč je lahko največ 50 kW.

(2) Urejanje območja v končni fazi obsega gradnjo nove transformatorske postaje ter srednjenapetostnega (SN) voda, ki se na skupni kanal priključi ob Tržiški ulici ter v nadaljevanju na obstoječe srednjenapetostno omrežje ob Ljubljanski cesti oziroma se vzanka v obstoječe / predvidene kablove, ki naj bodo položeni v elektrokabelsko kanalizacijo (v nadaljnjem besedilu: EKK). TP se zgradi tudi glede na dejanske potrebe odjemalcev v kabelski kompaktni izvedbi, velikosti glede na inštalirano moč.

(3) Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij na ustrezni medsebojni razdalji. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščititi z obbetoniranimi PVC cevmi.

(4) Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojek.

(5) Posamezna odjemna mesta naj bodo v prostostojih in omaricah in locirana na vedno dostopnih mestih. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

(6) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

22. Ien

(Razsvetljava javnih površin)

(1) Z novimi ureditvami je predvidena postavitve razsvetljave prometnega omrežja. Ta je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

(2) Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena v novo TP na območju urejanja.

(3) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se dolo i v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

23. len (Plinovodno omrežje)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje. To ka navezave je v 1. fazi predvidena ob priključenem kraku Ljubljanske ceste. V končni fazi pa je predvidena gradnja trase plinovoda po cesti C1 in C2 do križišča Tržiške ulice s priključenim krakom Ljubljanske ceste, kjer se naveže na obstoječe omrežje (končna faza).

(2) Izvajalec mora pisno obvestiti upravljavca najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda ter pet dni pred posegom v ožji zaščitni pas.

(3) Podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom systemskega operaterja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju) in proti premikom.

(4) Pri urejanju območja je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

24. len (Ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavb je možno na lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.

(2) Priključenost na javno plinovodno omrežje je obvezna le za stavbe, določene s predpisi s področja oskrbe s plinom.

(3) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkovitosti rabe energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi.

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. len (Telekomunikacijsko omrežje)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe primarno telekomunikacijsko (v nadaljnjem besedilu: TK) omrežje. To ka navezave je predvidena ob priključenem kraku Ljubljanske ceste (1. faza) in v križišču Tržiške ulice s priključenim krakom Ljubljanske ceste (končna faza).

(2) Za zagotavljanje povezav novih stavb se zgradi TK kabelska kanalizacija s pomožnimi kabelskimi jaški s tipskimi litoželeznimi pokrovi in pripadajočimi kabelskimi objekti.

(3) Naročniški kabli na relaciji pomožni kabelski jašek - naročnik se položijo v zaščitni cevi na ustrezni globini. Naročniška cev naj se zaključi neposredno v TK kabelski omari na fasadi objekta.

(4) Upošteva se minimalne horizontalne odmike drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Nad traso TK kabla in TK kabelske kanalizacije se položi opozorilni trak z napisom POZOR TELEFON. Električno zaščitno varovanje se izvede v kabelskih objektih.

(5) Pri potekih trase v cestniški površini oziroma v drugih povoznih površinah se cevi dodatno ščitijo s cevmi.

26. len
(Opti no omrežje)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe opti no omrežje. To ka navezave je predvidena ob priklju nem kraku Ljubljanske ceste (1. faza) in v križiš u Tržiške ulice s priklju nim krakom Ljubljanske ceste (kon na faza).

(2) Pri projektiranju in gradnji križanj opti nega omrežja z ostalimi infrastrukturnimi vodi se upoštevata ustrezen vzporedni horizontalni in vertikalni odmik.

27. len
(Kabelsko komunikacijsko omrežje)

(1) Objekti se priklju ijo na obstoje e kabelsko komunikacijsko (KKS) omrežje z gradnjo cevne KK KKS. To ka navezave je predvidena ob priklju nem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico, ko / e bo omrežje (Telemach) zgrajeno do tu.

(2) KKS se izvede z umestitvijo ustreznih cevi in vmesnih revizijskih jaškov.

(3) Priklop objektov se izvede v sistemu zvezdiš a. Dovodne cevi se zaklju ijo v pod ometno vgrajenih omaricah na vsakem posameznem objektu.

(4) Pri križanju KK KKS vodov z ostalimi infrastrukturnimi vodi mora biti zagotovljen ustrezen kot križanja ter minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju.

(5) Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni druga ni odmiki so možni samo z uskladitvijo tehni nih rešitev.

3.4 Okoljska infrastruktura

28. len
(Vodovodno omrežje)

(1) Za navezavo novih objektov na obstoje e vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov, ki se bodo oskrbovala iz obstoje ega VH Kij.

(2) To ka navezave je v 1. fazi predvidena v križiš u Tržiške ulice s priklju nim krakom Ljubljanske ceste. V kon ni fazi pa je predvidena še gradnja preostalega omrežja v cestah C1 in C2.

(3) Nove cevovode se projektira iz ustreznih cevi z vso pripadajo o armaturo ter ob zagotavljanju kriti nega pretoka (Q_{kri}).

(4) Individualne vodovodne priklju ke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele im bližje javnega vodovodnega omrežja.

(5) So asno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

(6) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati dolo be predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehni nih predpisov glede javnega vodovoda.

29. len
(Kanalizacijsko omrežje)

(1) Na obmo ju urejanja je predvidena gradnja lo enega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz kvalitetnih materialov.

(3) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehni ne predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo iš enje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo. Pred iztokom v kanalizacijo je potrebno do predpisane stopnje o istiti tudi morebitne tehnološke vode.

Odpadne komunalne vode

(4) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je v 1. fazi predvideno s priklju kom na obstoje i jašek na Tržiški ulici, medtem ko se omrežje v kon ni fazi dogradi tako, da se nova kanalizacija ob cesti C1 in C2 naveže na obstoje i (mešani) sistem južneje ob Tržiški ulici.

Odpadne padavinske vode

(5) Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v kapnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) ter odvajanje viška padavinskih voda po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj.

(6) Ponikalnice se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(7) V primeru, da geološka sestava tal ne bi omogo ala ponikanja, se zgradi kanalizacijsko omrežje do najbližjega naravnega odvodnika izven obmo ja urejanja (potek trase ni predmet tega odloka).

(8) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj.

(9) Odvodnjavanje z voziš a in hodnikov za pešce se v kon ni fazi, ko bosta zgrajeni cesti C1 in C2, spelje v drenažni sistem s pre nimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda z iztokom v ponikalno polje v križiš u ceste C1 s cesto C2.

(10) Odvajanje padavinskih voda na obmo ju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s podro ja varstva voda, in sicer na tak na in, da bo v im ve ji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

30. len (Ravnanje z odpadki)

(1) Med gradnjo in v asu obratovanja na rtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s podro ja ravnanja z odpadki na splošno in s podro ja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V asu gradnje se uvede sistem lo enega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaš eni organizaciji, za asno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno dolo eno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na ob utljiva obmo ja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(4) Povzro itelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število dolo i izvajalec javne službe. Odjemna mesta morajo povzro iteljem omogo ati neovirano odlaganje odpadkov tudi za lo eno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se asfaltira ali tlakuje (npr. z betonskimi ploš ami), ogradi z enostavno oblikovano ograjo, lahko pa tudi nadkrije z nadstreškom. Slednji mora biti oblikovno usklajen s poslovno ali poslovno – stanovanjsko stavbo. Stojno mesto za zabojnike se lahko integrira tudi v arhitekturno zasnovo poslovne ali poslovno – stanovanjske stavbe.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

31. člen

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

32. člen

(Splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene ezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Pri organizaciji gradbišč je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

33. člen

(Varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v predpisih glede mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

(2) Na mestih, kjer se gradbišče približa stanovanjskim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(3) Naprave, ki so vir hrupa (klima naprave ipd.), se locira stran od območja s stanovanjskimi stavbami.

34. člen

(Varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišč ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo preprečevati:

– prašenje z odkritih delov gradbišč z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;

- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na javne prometne površine, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

35. člen

(Varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda je na območju urejanja predvideno v ločenem in vodotesno grajenem sistemu. Pri tem se odpadne komunalne vode navežejo na obstoječi kanalizacijski sistem ob Tržiški ulici ter v nadaljevanju v Centralno istilno napravo Novo mesto. Odpadne padavinske vode pa se odvajajo v kapnice, višek vode pa po kanalizacijskem sistemu do ponikalnih polj.

(2) Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se zgradi drenažni sistem z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda z iztokom v ponikalno polje.

(3) Morebitne tehnološke vode se ustrezno oistijo do predpisane stopnje. Onesnažene padavinske vode pa se oistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

36. člen

(Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti ezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

37. člen

(Osončenje fasad in odprtih površin)

Oblikovanje novih stavb ter notranja organizacija prostorov morata biti načrtovana tako, da v največji možni meri zagotavljata dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov.

38. člen

(Varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Urejanje okolice stavb, vključno s premostitvami višinskih razlik in utrjevanjem brežin, naj bo čim bolj sonaravno. Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v največji meri v kombinaciji z brežinami. Pri urejanju okolice stavb je potrebno upoštevati tudi geološke in hidrološke značilnosti terena.

(2) Pri zasaditvi in zatratitvi površin na območju urejanja se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) ter uporabi avtohtono vegetacijo.

(3) Po končanem gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in zasnovanih gradbenih površinah.

39. člen

(Varstvo plodne zemlje in tal)

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s čim manjšo izgubo talnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine ter da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame). Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Za zasnovane prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Zasnovane deponije morajo imeti urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(3) Izkopane plasti tal se deponirajo ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje

izkopanega materiala ni dovoljeno. Rodovitna zemlja se uporabi pri konni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

40. člen (Ohranjanje narave)

Na območju urejanja ni evidentiranih vsebin ohranjanja narave.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČNOSTMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

41. člen (Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečnimi dogodki)

(1) Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z obilnimi zaščitnimi ukrepi.

(2) V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se lahko izdelata elaborat geoloških raziskav. V primeru ugotovljenih naravnih omejitev se lahko izdelata tudi hidrološke raziskave ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja, kar se upošteva pri projektiranju.

(3) Za zagotavljanje varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečnimi dogodki se upošteva določila predpisov glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečnimi dogodki.

42. člen (Varstvo pred požarom)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določila predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na ustrezni medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(3) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s katerimi bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(4) Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

(5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

(6) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije oziroma zasnove požarne varnosti, in sicer za tiste objekte, za katere je to določeno s predpisi. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

43. člen (Varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercalli-Cancani-Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva tudi določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

44. len (Splošni pogoji)

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah oziroma podenotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključne funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se dolo i v projektni dokumentaciji.

(2) S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodišne enote.

45. len (Faznost izvedbe gospodarske javne infrastrukture)

(1) Faznost izvedbe prometne ureditve je razvidna iz grafičnih prilog 11.1 (Naravna prometna infrastruktura – 1. faza) in 11.2 (Naravna prometna infrastruktura – končna faza), faznost izvedbe ostale infrastrukture pa iz grafičnih prilog 12.1 (Naravna komunalna – energetske infrastrukture – 1. faza) in 12.2 (Naravna komunalna – energetske infrastrukture – končna faza).

(2) V 1. fazi je za namen gradnje in drugih ureditev na območju Ureditvene enote A dopustno urediti dostop s Tržiške ulice. V tej fazi se izvedejo tudi vsi priključki na obstoječo infrastrukturne vode za stavbe v Ureditveni enoti A.

(3) V končni fazi se dostop v območje ureditvene enote A uredi s predvidene ceste C1 skupaj z ostalimi infrastrukturnimi vodi, ki so oziroma bodo potrebni za funkcioniranje gradenj in drugih ureditev v fazi kasnejšega urejanja širšega območja (ni predmet tega OPPN).

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

46. len (Velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 13. in 17. lenu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določene v 12. lenu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določil tega odloka predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem odlokom naravnih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključnih funkcionalnih celot;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti):
 - odstopanja od določene dovozo, dostopov in vhodov na gradbeno parcelo oziroma v stavbe ter pri navezavah na zemljišča izven območja urejanja;
 - odstopanja od gradbene linije ob pogoju, da je poslovna ali poslovno – stanovanjska stavba še vedno vzporedna z njo ter ob upoštevanju gradbene meje;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega odloka, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le-ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega odloka;

- odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti parcel za gradnjo poslovnih in poslovno – stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer velja, da zaradi odstopanj v velikosti parcel ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel;
- odstopanja od zakoli benih točk ob upoštevanju določil in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določeni v tem odloku, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

(3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spada odstopanja.

9. USMERITVE ZA DOLOŽITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

47. člen

(Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

(1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN na določenih prostorskih ureditvah se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.

(2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN MONM.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

48. člen

(Obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so dolžni poleg na določenih prostorskih ureditvah znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje so vsaj izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno s 44. in 45. členom tega odloka), ki bo omogočala funkcioniranje takega območja.

(2) Investitorji krijejo stroške predstavitev, zaščitne ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo z OPPN na določenih ureditvah oziroma njena posledica.

(3) Financiranje gradnje in predstavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju določb tega člena in obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklenu pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNa, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

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

III. GRAFI NI DEL OPPN

49. len

(Vsebina grafi nega dela)

Grafi ni del OPPN vsebuje naslednje narhte:

1.	Pregledna situacija s prikazom obmoja urejanja v širšem prostoru	M 1:50000
2.	Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM	M 1:5000
3.	DOF s prikazom obmoja urejanja	M 1:2500
4.	TTN s prikazom obmoja urejanja	M 1:2500
5.	DKN s prikazom obmoja urejanja	M 1:1000
6.	Geodetski narht s certifikatom	M 1:500
7.	Geodetski narht s prikazom obmoja urejanja	M 1:1000
8.1	Ureditvena situacija – 1. faza	M 1:1000
8.2	Ureditvena situacija – kon na faza	M 1:1000
9.	Narht ureditvenih enot	M 1:1000
10.	Narht parcelacije	M 1:1000
11.1	Narht prometne infrastrukture 1. faza	M 1:1000
11.2	Narht prometne infrastrukture – kon na faza	M 1:1000
12.1	Narht komunalno - energetske infrastrukture – 1. faza	M 1:1000
12.2	Narht komunalno - energetske infrastrukture – kon na faza	M 1:1000
13.	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja	M 1:1000
14.	Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesre ami	M 1:1000
15.	Pre ni prerez obmoja	M 1:500
16.	Karakteristi ni pre ni prerez ceste	M 1:50
17.	Pregledni vzdolžni prerez ceste	M 1:2500/250
18.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi obmoji	M 1:1500

IV. PREHODNE IN KON NE DOLO BE

50. len

Do izvedbe narhtovanih posegov se v obmoju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

51. len

(Usklajenost veljavnih prostorsko izvedbenih aktov)

Narhtovane prostorske ureditve iz 6. lena tega odloka je v obmoju prekrivanja z obmojem, na katerem veljajo določila:

- Odloka o spremembah in dopolnitvah lokacijskega narhta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 68/07),
 - Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem narhtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12),
- treba projektirati tudi ob upoštevanju pogojev navedenih prostorskih aktov iz tega lena.

52. len

(Hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

53. len

(Za etek veljavnosti)

Ta odlok za ne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka 350-14/2013
Novo mesto, dne 10. julija 2014

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhi

A. POSTOPEK PRIPRAVE

OBČINSKEGA PODROBNEGA

PROSTORSKEGA NAČRTA

- objava Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/2 št. 350-14/2013(1905), ki ga je dne 1.10.2013 potrdil župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 11.10.2013 objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 83/2013;
- priprava elaborata Podrobnejše strokovne podlage z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami za del območja enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f v Novem mestu (št. proj. P-2013/44, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2014);
- priprava osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN; marec 2014);
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora (marec, april 2014)
- pridobitev odločbe Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-72/2014/2 z dne 11. 4. 2014, da v postopku izdelave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje;
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN (maj 2014), javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN (15.5. – 13.6.2014) in javna razprava (4.6.2014);
- obravnava dopolnjenega osnutka na občinskih odborih za okolje in prostor ter za infrastrukturo (27.5.2014), in prva obravnava na Občinskem svetu (29.5.2014);
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve (Opomba: Pripomb in predlogov ni bilo.);
- priprava predloga OPPN (junij 2014) in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora (junij, julij 2014);
- obravnava usklajenega predloga na občinskih odborih za okolje in prostor ter za infrastrukturo (7.7.2014), ter druga obravnava na Občinskem svetu (10.7.2014);
- objava v Uradnem listu RS.

B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje urejanja z OPPN (v nadaljnjem besedilu: območje urejanja) je namenjeno poslovnim dejavnostim z možnostjo bivanja.

Predvidena je gradnja novih stavb severozahodno od stanovanjske pozidave ob Tržiški ulici ter vzhodno od Ljubljanske ceste. Vpeta je v en zazidalni otok s tipologijo gradnje poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb ter urejenih zelenih površin se zgradi tudi vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja. Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Podrobnejše strokovne podlage z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami za del območja enote urejanja prostora NM/6-OPPN/f v Novem mestu (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2013/44, januar 2014), v katerih so bile v variantah preverjene možne zasnove pozidave.

Območje urejanja leži v severnem delu Novega mesta, na območju Velike Bučne vasi, in sicer severno od Andrijaničeve ceste (severna obvoznica) in vzhodno od Ljubljanske ceste (glavna vpadnica v Novo mesto z zahodne stani). Na severu meji na nepozidana stavbna zemljišča, na vzhodu na Tržiško ulico, na jugu pa na priključni krak Ljubljanske ceste s Tržiško ulico.

Velikost obravnavanega območja je približno 44 ar in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 760/1, 761/2, 761/3, 762, 874, 1147/1 (vse k.o. Daljnji vrh).

Južno mejo območja urejanja predstavlja priključni krak Ljubljanske ceste s Tržiško ulico, ki se na zahodni strani naveže na Ljubljansko cesto, proti severu poteka vzdolž nje in se nato zalomi proti vzhodu, prečka nezazidana stavbna zemljišča in se nato zalomi proti jugu ter naveže na Tržiško ulico. Slednja se v nadaljevanju priključi na izhodiščno točko na priključnem kraku Ljubljanske ceste s Tržiško ulico. Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 5 (DKN s prikazom območja urejanja).

Območje urejanja je določeno na podlagi enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f iz OPN MONM, ki narekuje izdelavo tega OPPN. Zajema le jugozahodni del enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f.

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote:

- ureditvena enota A - območje centralnih dejavnosti;
- ureditvena enota B - območje zelenih površin;
- ureditvena enota C - območje prometne infrastrukture;
- ureditvena enota D - območje energetske infrastrukture.

C. faza: USKLAJEN PREDLOG

Gradivo za pridobitev smernic je bilo poslano naslednjim nosilcem urejanja prostora, kot so opredeljeni s Sklepom o začetku priprave OPPN:

1. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Oddelek območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto;
4. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za infrastrukturo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana;
5. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje cest, Območje Novo mesto, Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto;
6. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto
7. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalického ulica 1, 8000 Novo mesto
9. Zavod za gozdove Slovenije, OE Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto
10. Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
11. Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
12. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana
13. Istrabenz plini, d.o.o., PE Osrednja Slovenija, Podbevškova 10, 8000 Novo mesto;
14. Telekom Slovenije d.d., Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
15. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
16. Gratel, d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj
17. Mestna občina Novo mesto, Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje je izdalo Odločbo št. 35409-72/2014/2 z dne 11. 4. 2014, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Pri pripravi OPPN so bile smiselno upoštevane vse pridobljene smernice ter ostale pripombe in predlogi.

Pripravljaavec: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Investitor: SPC KREVS, d.o.o.,
Črmošnjice 4A
8000 Novo mesto

Izdelovalec: GPI, d.o.o., Novo mesto
Ljubljanska cesta 26
8000 Novo mesto

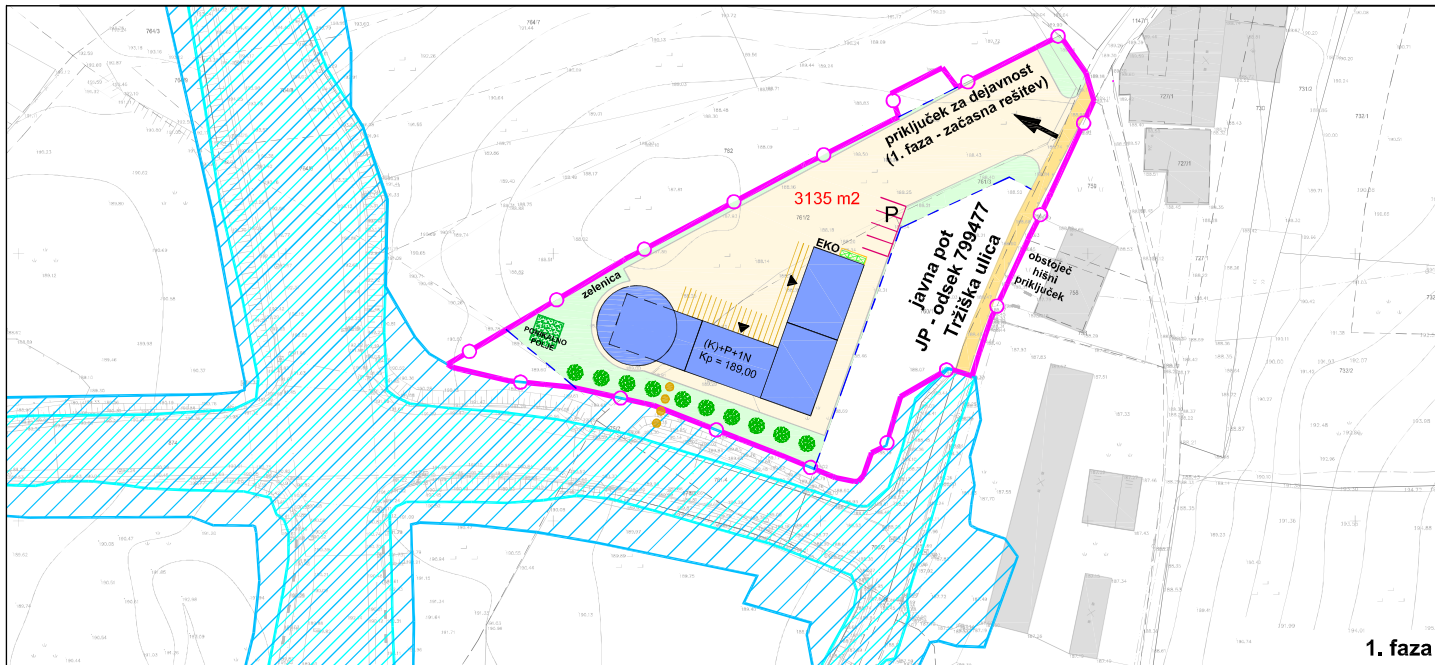
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Bučna vas – vzhod/2

- USKLAJEN PREDLOG -

POVZETEK ZA JAVNOST

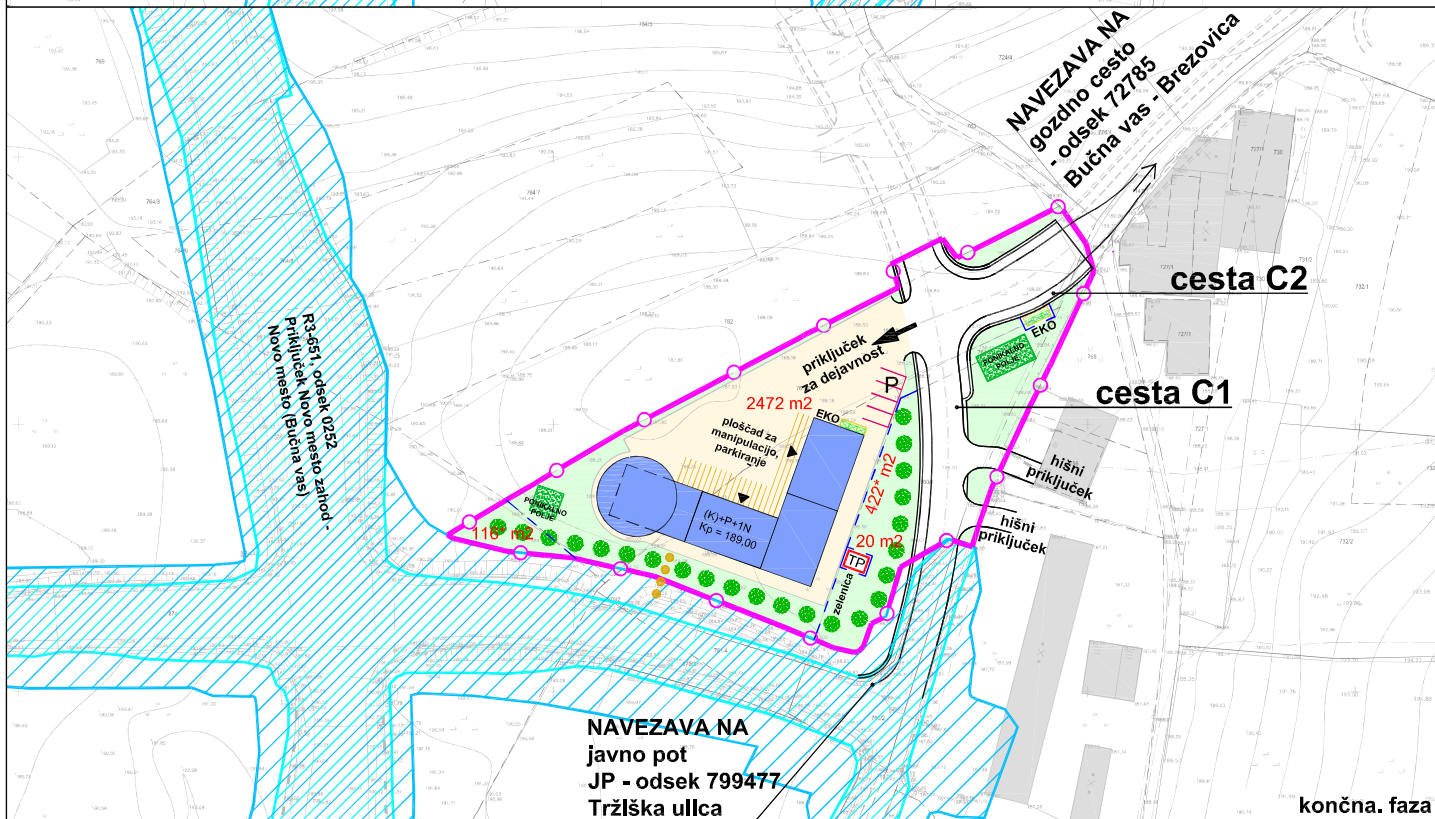
Merilo: 1:1000
Kartografska podlaga:
Geodetski načrt
Datum: junij 2014



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	predvidena poslovna in poslovno - stanovanjska stavba
(K)+P+1N	etažnost (K - klet, P - pritličje, 1N - število nadstropij)
Kp = 189,00	kota pritličja
	ploščad za manipulacijo (dovoz, dostop), parkiranje
	vhod v stavbo
	tlakovana površina
	P parkirna mesta (ustrezno število se zagotovi na ploščadi glede na vrsto dejavnosti)
	prometno omrežje
	prometno omrežje (ni predmet tega OPPN)
	predvidena parcelna meja - shematski prikaz
1000 m ²	velikost gradbene parcele (m ²)
	* - parcela za odkup in povečanje gradbene parcele
	drevo, grm
	zatravitev
	pešpot
	EKO stojno mesto za kontejnerje za smeti
	obstoječa trasa Tržiške ulice
	TP transformatorska postaja (TP)
VELJAVNI PROSTORSKI AKTI:	
	LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105*
	LN za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)*

1. faza



končna. faza

* - Odlok o spremembah In dopolnitvah lokacijskega načrta za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 68/07)
 - Odlok o spremembah In dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12)

meja območja urejanja z OPPN

UREDTVENA SITUACIJA M = 1:1000

faza: **USKLAJEN PREDLOG, junij 2014**

Informativna ocena stroškov izgradnje na rtovane javne komunalne opreme po posameznih objektih in glede na faznost pozidave predvidenih z OPPN Bu na vas – vzhod/2

VRSTA INFRASTRUKTURE (1. faza)	DOLŽINA (m)	CENA (€)
- Eventualna preplastitev ceste – Tržiške ulice	60	4.200 €
- Gradnja NN elektroenergetskega priključka	59	4.720 €
- Gradnja priključka na plinovodno omrežje	12	960 €
- Gradnja priključka na telekomunikacijsko omrežje	11	330 €
- Gradnja priključka na optično omrežje	11	660 €
- Gradnja priključka na kabelsko komunikacijsko omrežje	/	samo dana možnost v odloku, ni trase
- Gradnja priključka na vodovodno omrežje in gradnja dela glavne trase	19+26	6.670 €
- Gradnja priključka na kanalizacijo odpadnih komunalnih voda	24	2400 €
- Gradnja kapnice, lovilca olj in ponikalnega polja (le za potrebe investitorja)	po 1 x	14.000 €
SKUPAJ 1. faza (brez DDV) = 33.940,00 € (DDV 22%) = 7.466,80 € SKUPAJ 1. faza (z DDV) = 41.406,80 €		
VRSTA INFRASTRUKTURE (kon na faza)	DOLŽINA (m)	CENA (€)
- Gradnja prometnega omrežja (cesti C1 in C2 ter priključitev na obstoječo gozdno cesto), skupaj z odvodnjavanjem ceste (drenažo)	85+30+(18), (116)	103.500 €
- Gradnja NN elektroenergetskega omrežja	105	8.400 €
- Gradnja nove TP in SN elektroenergetskega omrežja	1 x, 11 + 121 (po obstoječem kanalu)	63.910 €
- Gradnja razsvetljave javnih površin	118	10.620 €
- Gradnja plinovodnega omrežja	133	26.600 €
- Gradnja telekomunikacijskega omrežja	122	9.760 €
- Gradnja optičnega omrežja	121	9.680 €
- Gradnja kabelsko komunikacijskega omrežja	/	samo dana možnost v odloku, ni trase
- Gradnja vodovodnega omrežja	108	23.760 €
- Gradnja kanalizacije odpadnih komunalnih voda	212	74.200 €
- Gradnja kanalizacije odpadnih padavinskih voda	61	10.980 €
- Gradnja ponikalnega polja (za potrebe širšega območja)	1 x	5.000 €
SKUPAJ kon na faza (brez DDV) = 346.410,00 € (DDV 22%) = 76.210,20 € SKUPAJ kon na faza (z DDV) = 422.620,20 €		
SKUPAJ 1. faza in kon na faza (z DDV) = 464.027,00 €		