



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Občinska uprava
Urad za razvoj in prostor

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

Številka: 350-0004/2024-5 (516)

Datum: 1. 3. 2024

PROJEKTNA NALOGA ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA BRŠLJIN

(za EUP NBŠ_11_OPPN in dele sosednjih EUP)

1. Uvod

Mestna občina Novo mesto načrtuje rekonstrukcijo dela Ljubljanske ceste (LG 299261), ki predstavlja eno glavnih mestnih vpadnic iz smeri avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje in zahodnega priključka za Novo mesto, ter sočasno preureditev sedanjega nivojskega križanja Ulice Bršljin z železniško progo Melika – Novo mesto – Ljubljana, ki poteka zahodno od Ljubljanske ceste, v izvennivojsko. Preoblikoval se bo tudi prehod Foersterjeve ulice z železniško progo Novo mesto – Straža. Za te ureditve se že izdeluje idejni projekt za rekonstrukcijo dela Ljubljanske ceste v Novem mestu (LG 299261), ureditev križanja ulice Bršljin (LC 295041) z železniško progo Metlika – Novo mesto – Ljubljana in ureditev križanja Foersterjeve ulice (JP 799501) z železniško progo Novo mesto – Straža«.

Ker ima načrtovana rekonstrukcija Ljubljanske ceste ključen vpliv na prostorske ureditve tega dela mesta, ter so lastniki nepremičnin (Polje Harmonije d.o.o., AVTO SLAK d.o.o., Elektro Ljubljana d.d., Ksenija Radovič Windischer in Bojan Radovič, Makoma d.o.o. in Mikrografija d.o.o.) zaradi pomanjkanja parkirnih mest ter problematičnih in nevarnih dostopov do posameznih predelov pozidave podali pobudo za spremembo veljavnega prostorskega akta z namenom urediti primerno dostopnost do nepremičnin in s poenotenim maksimalnim višinskim gabaritom objektov povečati gostoto poselitve za centralne dejavnosti z bivanjem, začenja Mestna občina s postopkom priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bršljin (v nadaljevanju: OPPN).

Projektna naloga za izdelavo OPPN, ki obsega enoto urejanja prostora EUP NBŠ_11_OPPN in dele sosednjih EUP, določa vsebino, obliko, obseg, faze izdelave in druge pogoje, ki jih mora izdelovalec prostorskega načrta upoštevati pri njuni izdelavi.

2. Predmet naročila

Predmet naročila je:

- izdelava strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt Bršljin, in sicer kot dopolnitev že izdelanih Strokovnih podlag za izdelavo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (Acer Novo mesto d.o.o.; julij 2023, dopolnitev sept. 2023), ki se jih razširi na celotno območje OPPN ter vanje vključi dodatne pobude za ureditev prostora (glej tč. 4) in
- izdelava OPPN za enoto urejanja prostora EUP NBŠ_11_OPPN in dele sosednjih EUP.

Večji del predvidenega območja urejanja OPPN se ureja z Ureditvenim načrtom centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM - v nadaljevanju: UN). Za potrebe OPPN je v izdelavi idejni projekt rekonstrukcije dela Ljubljanske ceste v Novem mestu (LG 299261) in ureditev križanja ulice Bršljin (LC 295041) z železniško progo Metlika – Novo mesto – Ljubljana ter ureditev križanja Foersterjeve ulice (JP 799501) (v nadaljevanju: IDP Ljubljanske ceste).

Opomba: Ker IDP Ljubljanske ceste še ni izdelan, bo v prvih fazah izdelave OPPN kot ena od strokovnih podlag OPPN izdelovalcu na voljo idejna zasnova, v kasnejši fazi OPPN (pred pripravo predloga), pa izdelan IDP Ljubljanske ceste.

Gradiva se izdelujejo v več fazah, določenih s to projektno nalogo. Gradivo za posamezno fazo mora omogočati njegovo uporabo v postopku priprave OPPN, zato mora biti izdelano v skladu z določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3) in v obliki ter vsebini, kot ju določa Pravilnik oz. drugi veljavni predpisi.

Predmet naročila vključuje tudi:

- izdelavo dopolnitve geodetskega načrta za OPPN,
- izdelavo elaborata ekonomike ter
- materialne stroške za izdelavo dokumentacije, stroške koordinacij in stroške udeležbe na predstavitvi javnosti, predstavitev in razpravah na odborih OS, sejah OS, predstavitvi v KS in na javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN.

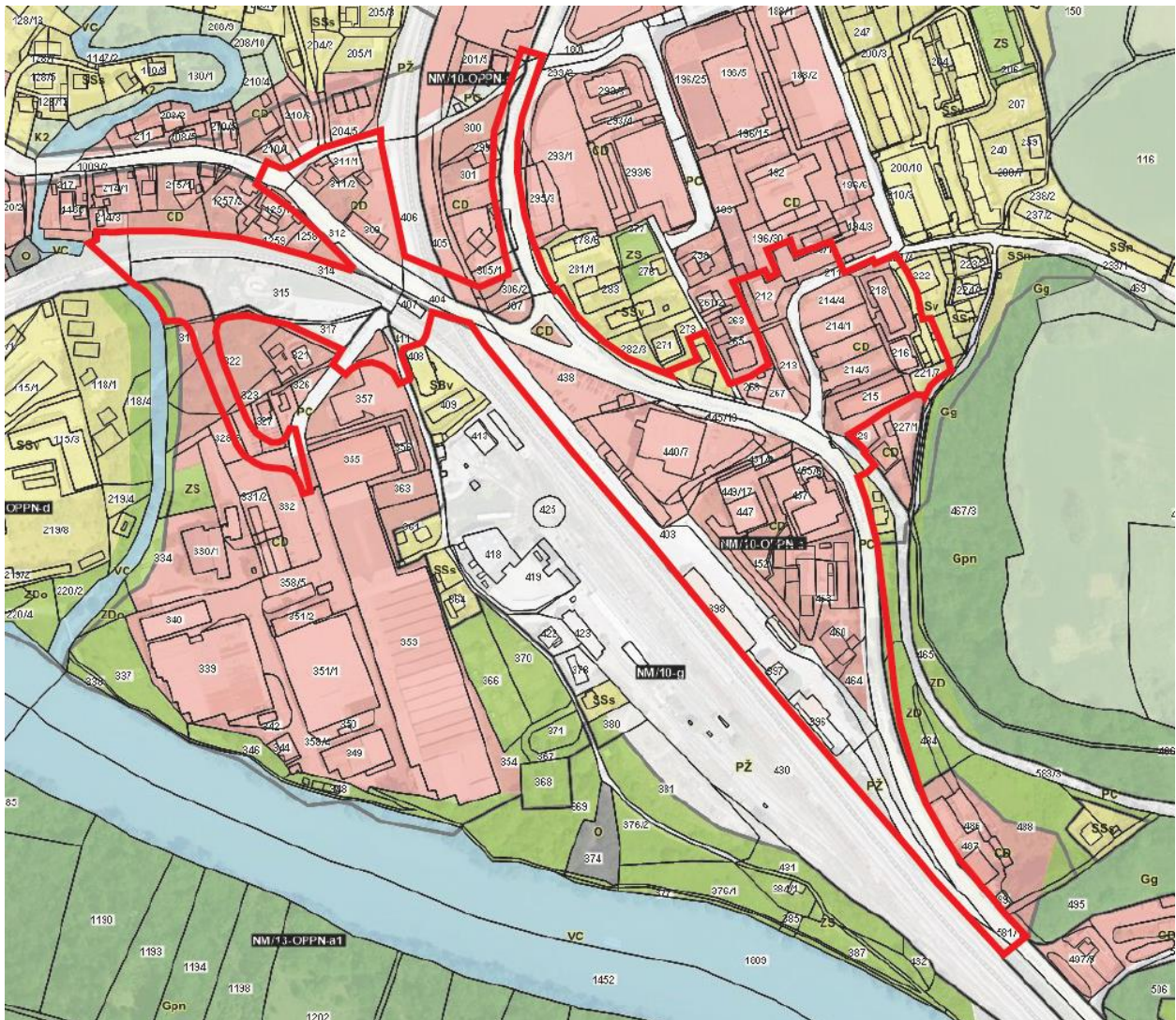
3. Opis obstoječega stanja z območjem obravnave

Obravnavano območje, ki obsega cca 7,7 ha, se nahaja med železniško progo Metlika – Novo mesto – Ljubljana z glavno novomeško železniško postajo Novo mesto v Bršljinu in Ljubljansko cesto, južno od poslovno stanovanjskega območja Bršljin. Vzhodno se navezuje na zeleno zaledje Marofa in Kettejevega drevoreda, na severozahodu pa posega v območje nekdanje tovarne Novoteks.

Območje se nahaja pretežno znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako NBŠ_11_OPPN, ki se ureja z veljavnim Odlokom o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM), in obsega ureditvene enote ali njihove dele: C1, C2, S5, S8, P1, P4, P9, P10 in P11.

Območje obravnave posega še na dele drugih ureditvenih enot prostora EUP NBŠ_09-OPPN, NBŠ_10, NBŠ_12, NBŠ_14, NBŠ_18_OPPN, NBŠ_21, NBŠ_23_OPPN, NBŠ_23/01_OPPN in NMA_08.

Območje urejanja z OPPN je določeno okvirno in se lahko na podlagi rešitev in ugotovitev iz strokovnih podlag, odziva javnosti ob seznanitvi z osnutkom OPPN ter upoštevanju določil OPN, poveča oziroma razširi tudi na druga sosednja zemljišča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve. Povečanje ureditvenega območja OPPN do 25 % od površine okvirnega območja urejanja se ne šteje za dodatna dela.



Slika 1: Izsek iz OPN: Okvirno območje OPPN (rdeča linija)

4. Programska namembnost območja in namera pobudnika

Območje OPPN je z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB; v nadaljevanju OPN) v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo pretežno CU (osrednja območja centralnih dejavnosti - jedra naselij), delno CD (Druga območja centralnih dejavnosti), delno PŽ (površine železnic) in delno PC (površine cest). V manjšem obsegu je opredeljena še namenska raba: SSV (urbana večstanovanjska gradnja), SSn (urbana strnjena stanovanjska pozidava), SBv (urbana večstanovanjska pozidava za posebne namene) in ZDo (zelene obvodne površine).

Zaradi prometnih razmer na Ljubljanski cesti, ki so neustrezne in mestoma že nevarne, je potrebno rešitve prometnih ureditev prilagoditi oz. spremeniti. Poleg tega rešitve veljavnega prostorskega akta ne zadostujejo več razvojnim potrebam obstoječih subjektov na tem območju - zaradi pomanjkanja parkirnih mest ter problematičnih in nevarnih dostopov do posameznih predelov pozidave ter namenom povečati gostoto poselitve za centralne dejavnosti z bivanjem so lastniki nepremičnin v osrednjem delu načrtovanega OPPN (v EUP NBŠ_11_OPPN) naročili izdelavo strokovnih podlag, ki jih je izdelal Acer Novo mesto d.o.o. (Strokovne podlage za izdelavo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina; julij 2023, dopolnitev sept. 2023). Navedene strokovne podlage bodo predane izdelovalcu, da jih uporabi pri izdelavi OPPN.

Vse prometne ureditve in njihova izvedljivost, vključno z umestitvijo avtobusnih postajališč, so se preverjale v IDP Ljubljanske ceste (še v izdelavi), zahteve lastnikov nepremičnin, vključno z maksimalno sprejemljivo etažnostjo oziroma višino objektov, pa v omenjenih strokovnih podlagah.

Namen OPPN je umestitev rešitev IDP Ljubljanske ceste (ki obsega obnovo cestišča in hodnikov za pešce, dodatne kolesarske površine, ureditev križišča, prenovo javne razsvetljave, prenovo oz. ureditev križanja z komunalno infrastrukturo, izven nivojsko križanje ulice Bršljin z železniško progo št. 80 d.m. Metlika – Novo mesto – Ljubljana in izvennivojsko križanje Foersterjeve ulice z železniško progo št. 83 Novo mesto – Straža) ter določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za obstoječo in predvideno pozidavo ob rekonstruirani Ljubljanski cesti s parcelacijo območja in fraznostjo gradnje, zunanji ureditvi z zelenimi, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter ureditev prometne, okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

5. Izhodišča za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta

5.1 Pravna in druga podlaga

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP);
- Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23);
- Zakon o varstvu okolja s podzakonskimi predpisi (ZVO-2; Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE);
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) – smiselna uporaba;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), v nadaljevanju Pravilnik, oz. kasnejši podzakonski akt, ki bo Pravilnik nadomestil;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UP B);
- Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM);
- drugi predpisi, ki se nanašajo na vsebino in postopek izdelave OPPN.

5.2 Določila OPN MONM

V OPN je na večjem delu obravnavanega območja OPPN opredeljena EUP NBŠ_11_OPPN, na kateri veljajo določila UN centralnega dela Bršljina. Območje OPPN posega še na dele ureditvenih enot prostora EUP NBŠ_09_OPPN, NBŠ_10, NBŠ_12, NBŠ_14, NBŠ_18_OPPN, NBŠ_21, NBŠ_23_OPPN, NBŠ_23/01_OPPN in NMA_08.

Območje je z OPN v celoti opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo pretežno CU (osrednja območja centralnih dejavnosti - jedra naselij), delno CD (Druga območja centralnih dejavnosti), delno PŽ (površine železnic) in delno PC (površine cest). V manjšem obsegu je opredeljena še namenska raba: SSV (urbana večstanovanjska gradnja), SSn (urbana strnjena stanovanjska pozidava), SBv (urbana večstanovanjska pozidava za posebne namene) in ZDo (zelene obvodne površine).

Zbirna tabela tangiranih EUP in posebni PIP na obravnavanem območju OPPN:

Oznaka EUP	Posebni PIP
NBS_09_OPPN	Območje se ureja z OPPN. Prostorske ureditve so načrtovane z Ureditvenim načrtom centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07– obv. razl., 75/08 – obv. razl., 101/09 – OPN, 42/14).
NBS_10	Pri prenovah in novogradnjah se upoštevata obstoječi gradbena linija in arhitekturna tipologija stavb, dopustne so tudi prenove oz. gradnje s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem.
NBS_11_OPPN	Območje se ureja z OPPN. Prostorske ureditve so načrtovane z Ureditvenim načrtom centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07– obv. razl., 75/08 – obv. razl., 101/09 – OPN, 42/14).
NBS_12	Uredi se stanovanjsko poslovno območje, višine objektov do največ P + 3 z delno vkopanim pritličjem, pri čemer najvišji deli stavb ne smejo presegati višinske kote 197 m n. v., vendar je treba s prečnimi prerezi v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje dokazati, da so kote najvišjih delov objekta oz. objektov nižji od nivelete poti v Kettejevem drevoredu na tem odseku. Uredijo se skupne odprte površine, obvezno tudi otroško igrišče. Uredi se povezava do javne poti, ki povezuje Kettejev drevored z Ljubljansko cesto, predvidoma na zemljišču parc. št. 494, k.o. Novo mesto. Obvezno je mestotvorno oblikovanje celotne poteze vzdolž Ljubljanske ceste ter sodobno arhitekturno oblikovanje objektov, vsaj delno se predvidi zelena ravna streha. Najvišja etaža objekta se zamakne s fasadne linije vzdolž Ljubljanske ceste proti vzhodu, da se višina objekta optično zmanjša. Vsa parkirna mesta, potrebna za to območje, se zagotovijo v okviru te enote. Vzdolž Ljubljanske ceste se zasadi linija dreves ter zagotovijo površine za kratkotrajno parkiranje.
NBS_14	Območje Ob Ljubljanski cesti – jug: v območju se umesti mestotvoren objekt za ustrezno dejavnost. V zaledju območja proti Marofu niso dopustne stavbe, ki bi presegale največjo višino obstoječih (P + 1). Arhitekturno oblikovanje stavb in zunanje ureditve morajo soustvarjati oblikovno skladen ambient. Dopustna je ureditev peš navezave na zaledje Marofa.
NBS_17	Na delu območja velja Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina, Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09 - OPN, 42/14.
NBS_18_OPPN	Območje se ureja z OPPN. Območje bivše tovarne Novoteks se prenovi in prestrukturira, tako da se spremeni v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti. Dopustne so tudi predelovalne dejavnosti. Dopustna je tudi ureditev avtokampa oz. parkirišča za avtodome. Zagotovijo se ustrezni odmiki objektov in ureditev od železniške proge. Približevanje novogradenj reki Krki ni dopustno, upošteva se gradbena meja obstoječe pozidave vzdolž reke. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje celotnega območja mora upoštevati sodobne oblikovalske pristope, tako da se oblikuje zaključen ambient medsebojno usklajenih stavb in ureditev odprtih prostorov. Pri dimenzioniranju in oblikovanju objektov se upoštevajo naravne danosti oz. ambient reke Krke in značilnih vedut na to območje s Krke in iz Portovala. Vzdolž reke Krke se ohranja in redno vzdržuje obvodna zarast, na jugovzhodnem delu se urejajo zelene površine za potrebe športa in rekreacije, tudi kot zelena bariera med območjem centralnih delavnosti in območje železniške postaje. Posegi v sestavne dele javne železniške infrastrukture so dopustni le v skladu s pogoji in mnenjem pristojnega nosilca urejanja prostora. Na delu območja velja Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1. faza, Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN.

NBS_21	<p>Površine ob potoku se ohranjajo nepozidane, ni dopustna postavitve nobenih objektov, ohranja se obrežna zarast. Ob Bršljinskem potoku se oblikuje javna zelena površina, dostopna po peš mostičih, ki se proti zahodu z javno pešpotjo naveže na obstoječe pešpoti pri Livadi. Dopustno je urejanje poti po obrežju in dostopov do vode ter prostora za piknike.</p> <p>Na delu območja velja Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina, Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.razl., 101/09 - OPN, 42/14.</p> <p>Na delu območja velja Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1. faza, Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN.</p>
NBS_23_OPPN	<p>Območje se ureja z OPPN. Predvidi se prenova območja vzdolž zahodnega roba Ljubljanske ceste s prenovo oziroma nadomestitvijo obstoječe strukture in ohranjanjem centralnih dejavnosti. Stavbe se postavijo vzdolž Ljubljanske ceste z ustreznim odklikom za ureditev talnih ureditev za pešce ter prometnih površin. Ob Ljubljanski cesti se oblikujejo mestotvorne fasade objektov in javna pritličja, predvsem v spodnjih etažah poslovne dejavnosti, v zgornjih pa lahko stanovanja. Pretežni višinski gabarit stavb naj bo usklajen z vzhodno stranjo Ljubljanske ceste. Postavitve začasnih objektov ob Ljubljanski cesti ni dopustna.</p>
NBS_23/01_OPPN	<p>Območje se ureja z OPPN. Prostorske ureditve so načrtovane z OPPN ob Ljubljanski cesti 27 – del (Dolenjski uradni list, št. 16/18).</p>
NMA_08	<p>Območje se ureja kot del arheološkega parka Situla. Vzdržujejo se travnate površine in parkovna površina na obočju prazgodovinskega najdišča Marof.</p>

Navedeni prostorsko izvedbeni pogoji naj se pri pripravi OPPN smiselno upoštevajo. Odstopanja od PIP morajo imeti podlago v izdelanih strokovnih podlagah.

Pri pripravi strokovnih podlag naj se poleg ostalega upoštevajo določila OPN, ki v 143. členu (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN) med drugim določajo:

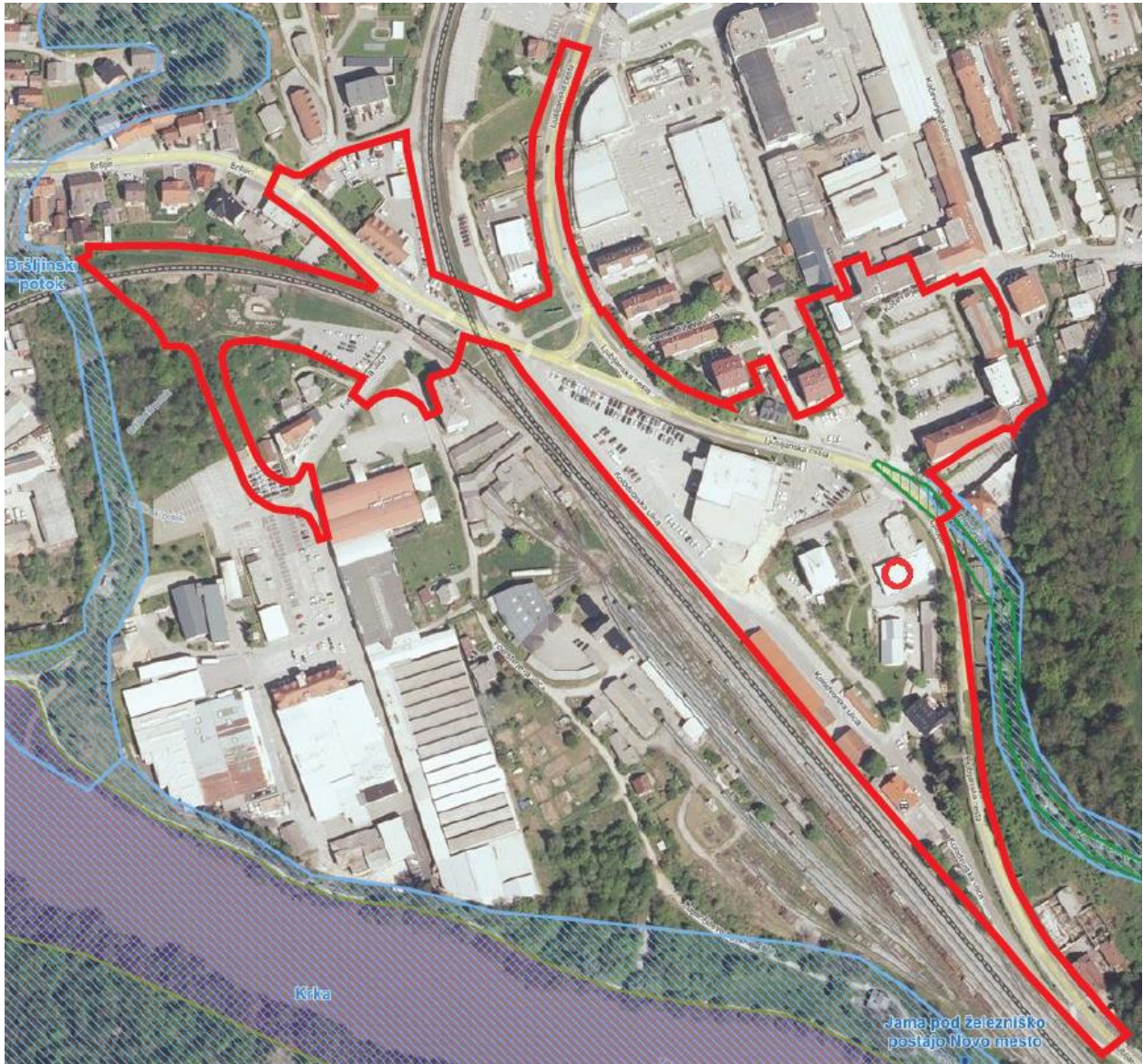
- PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture.
- Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.
- Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekri in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

5.3 Varovanja

Območje načrtovanega OPPN sega v naslednja varovana območja varstva narave:

- SON - spomenik oblikovane narave: Kettejev drevored (ID: 1249),
- naravna vrednota: Kettejev drevored (ev. št.: 4539).

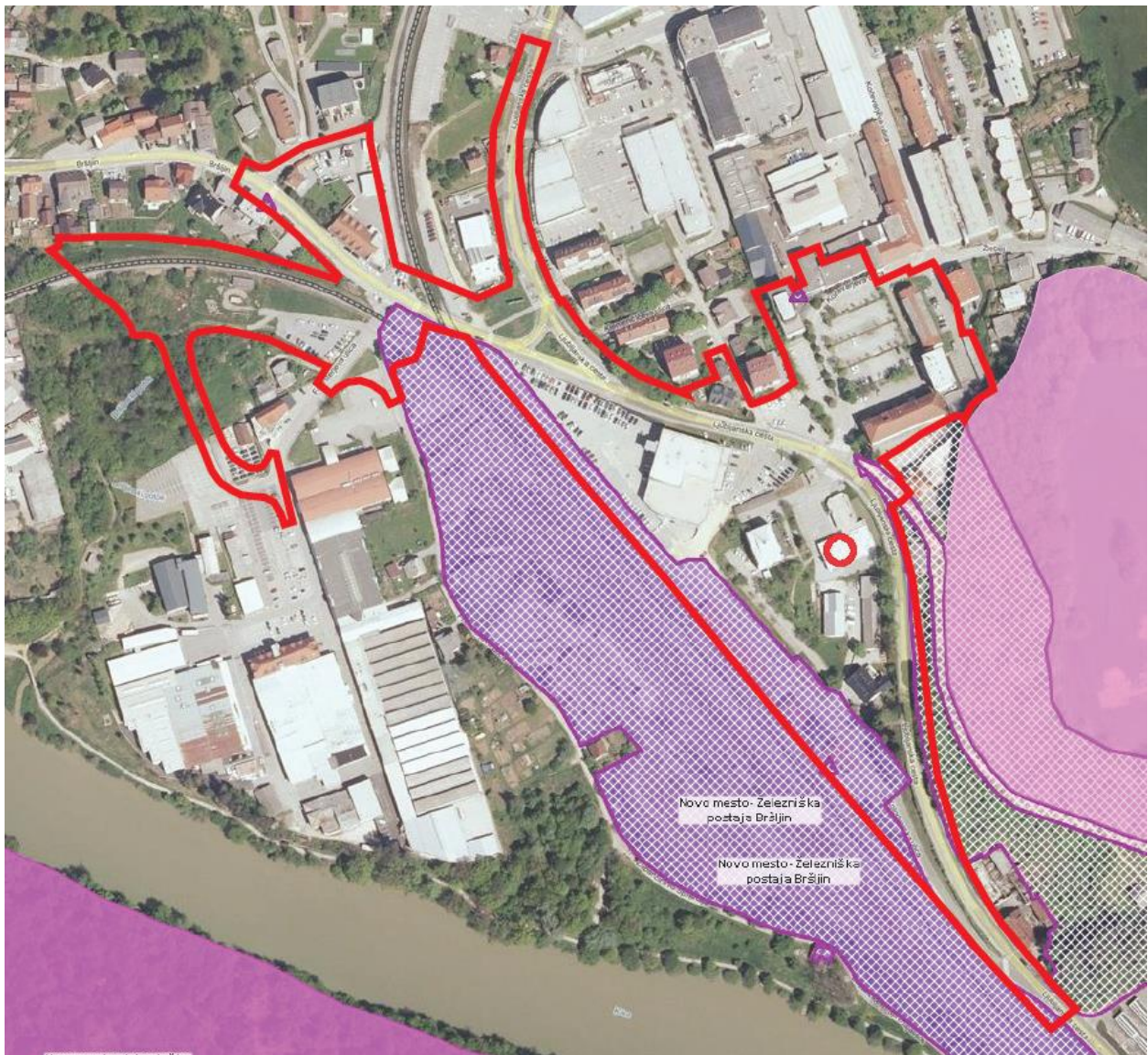


Slika2: Prikaz poseganja območja načrtovanega OPPN v območja varstva narave

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0067/2024-2, z dne 27. 2. 2024 v postopku OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Območje načrtovanega OPPN sega v naslednja varovana območja kulturne dediščine:

- Novo mesto - Kettejev drevored (ev. št.: 7937)
- Novo mesto - Arheološko najdišče Marof (ev. št.: 8710) Novo mesto - Železniška postaja Bršljin (ev. št.: 30662).



Slika 3: Prikaz poseganja območja načrtovanega OPPN v območja kulturne dediščine.

5.4 Navezava na stična območja

Območje obravnave je na zahodu omejeno z železniško progo Metlika - Novo mesto - Ljubljana, iz vseh ostalih strani pa jo objema oz. se navezuje na Ljubljansko cesto. Z umestitvijo načrtovanih ureditev v prostor naj se opišejo in prikažejo vplivi načrtovanih ureditev na urbane in krajinske strukture na širšem območju ter povezave (poleg programskih in vizualnih tudi prometne) s sosednjimi območji. Določijo naj se tudi rešitve in pogoji za zmanjšanje negativnih in okrepitev pozitivnih vplivov, pri čemer je potrebno kritično upoštevati že izdelane strokovne podlage in IDP Ljubljanske ceste.

6. Obseg in vsebina strokovnih podlag

Izdelovalec naj pri načrtovanju uporabi (preuči in uskladi) že izdelane strokovne podlage in podatke. V fazi izdelave strokovnih podlag mora izdelovalec podatke o obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah ter podatke o naravnih lastnostih prostora in omejitvah glede varovanja pridobiti iz javnih evidenc oziroma pri nosilcih urejanja prostora.

Na podlagi 2. odstavka 38. člena ZUreP-3 morajo nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljene tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim stopnjam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

V dopolnitvi strokovnih podlag se naj upošteva IDP Ljubljanske ceste ter določi možne rešitve pozidave območja glede na izražene potrebe uporabnikov tega prostora ob upoštevanju omejitev v prostoru, razdelitev na podenote oziroma gradbene parcele, možne rešitve navezave na infrastrukturno omrežje ter ostale vsebine kot jih določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju Pravilnik).

6.1. Obstoječe in predhodno izdelane strokovne podlage

Za izdelavo OPPN se uporabijo že izdelane strokovne podlage, študije, raziskave in ekspertna gradiva, ki so bila izdelana za pripravo drugih občinskih prostorskih aktov. Izdelovalec je dolžan uporabiti tudi strokovne podlage nosilcev urejanja prostora, če bo tako določeno v smernicah oziroma mnenjih za pripravo OPPN.

Izdelane strokovne podlage za pripravo OPPN pridobi izdelovalec pri pripravljavcu, ostale strokovne podlage pa pri nosilcih urejanja prostora.

Pri dopolnitvi strokovnih podlag in OPPN se upoštevajo:

- **Strokovne podlage za izdelavo sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (Acer Novo mesto d.o.o., št.: IC-2/22, julij 2023, dopolnitev september 2023);**
- **Strokovne podlage za OPPN za prestrukturiranje območja Novoteksa (EUP NBŠ_18_OPPN) (Acer Novo mesto d.o.o., št. IC-4/21, april 22, dopolnitev julij 2023);**
- digitalni topografski načrt ter orto foto načrt (zagotovi MONM);
- digitalni katastrski načrt (pridobi izdelovalec se v okviru izdelave geodetskega načrta);
- podatke o obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah ter načrti za njihovo rekonstrukcijo (pridobi izdelovalec od upravljavcev);
- podatke o naravnih lastnostih prostora in omejitvah glede varovanja (pridobi izdelovalec);
- drugi podatki nosilcev urejanja prostora;
- podatke o programu investitorjev v območju urejanja ter druge pobude, ki bodo izražene pri pripravi in izdelavi OPPN (pobude lastnikov zemljišč, krajevne skupnosti, MONM...);
- zbrane pobude prebivalcev KS Bršljin (Urbanka, pilotna Lokalna pisarna celovite urbane prenovne v Novem mestu; september-november 2023);
- Strokovne podlage za spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto: Urbanistični načrt Novega mesta (Acer Novo mesto d.o.o., 2017);
- Arboristično mnenje o vplivu rekonstrukcije Ljubljanske ceste z novim krožnim krožiščem za 2 navadna divja kostanja (*Aesculus hippocastanum*) Kettejevega drevoreda (*Arbotetum Volčji potok*, december 2023);
- Občinski prostorski načrt MO Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - UPB1), <https://novomesto.si/prostorski-portal/8350/>;

- Okoljsko poročilo za Občinski prostorski načrt MO Novo mesto (Chronos d.o.o., Ljubljana, 2009);
- Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/04-obv. razl., 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN), <https://novomesto.si/prostorski-portal/7910/>;
- Občinski podrobni prostorski načrt ob Ljubljanski cesti 27 – del (Dolenjski uradni list, št. 16/18), <https://novomesto.si/prostorski-portal/17622/>;
- Strokovne podlage in gradiva pripravljena za DPN za nadgradnjo železniške proge št. 80 državna meja – Metlika – Ljubljana na odseku Novo mesto – Ivančna Gorica, dostopna na: https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/02_rep_priprava/3058/index1.html;
- Idejni projekt za rekonstrukcijo dela Ljubljanske ceste v Novem mestu (LG 299261) in ureditev križanja ulice Bršljin (LC 295041) z železniško progo Metlika – Novo mesto – Ljubljana ter ureditev križanja Foersterjeve ulice (JP 799501) – v izdelavi;
- Prometna študija – kapacitetna analiza križišč na ljubljanski cesti v novem mestu ob rekonstrukciji ceste in ureditvi križanj z železniškimi progami (št. Elaborata PR629-STU-P, junij 2023, PROVIA d.o.o.);
- DGD za večstanovanjski objekt Bršljin, št. 2296/22, maj 2022, dopolnjeno oktober 2023, Formalle d.o.o., Blatnica 1, 1236 Trzin.

6.2. Strokovne podlage za OPPN

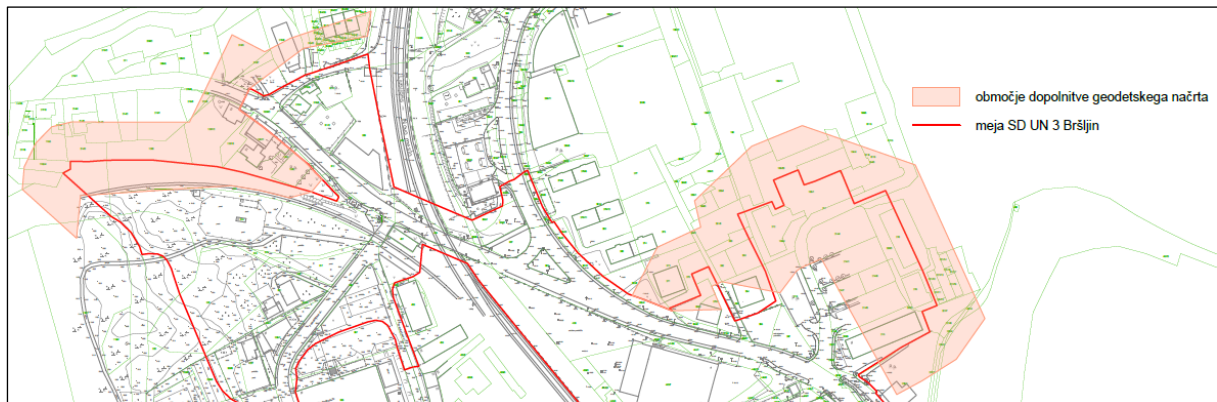
Strokovne podlage za OPPN naj se elaborirajo tako, da se že izdelane strokovne podlage in pripravljene podatki povzamejo, dopolnijo ali izdelajo na novo v tistih sestavinah, ki so glede na vrsto načrtovane prostorske ureditve in značilnost prostora relevantne za OPPN.

Pobude za ureditev prostora, ki v že izdelanih strokovnih podlagah niso bile obdelane, in jih je treba preučiti, in v primeru da so sprejemljive za prostor in skladne s PIP OPN, vključiti v dopolnitve SP, so:

- ureditev površin ob železniški progi in objektov Slovenskih železnic (podatke pridobi izdelovalec od MONM in ŠŽ);
- ureditev vplivnega območja načrtovanega krožnega križišča na Ljubljanski cesti (S7-del in S8-del iz UN) ;
- določitev pogojev za izrabo in ureditev prostora med stavbami Kočevarjeva ulica 1, 4, 6 in 2 (sprememba določil UN):
 - črtanje natečaja kot pogoja za pridobitev podrobnejših oblikovalskih pogojev za oblikovanje odprte površine in novogradnje v enoti P1 iz UN in ureditev parkirišč zaradi vpliva krožišča v okviru rekonstrukcije Ljubljanske ceste;
- pobuda podjetja Makoma d.o.o. (del enote P14 iz UN) za:
 - povečanje faktorja zazidanosti (FZ) in faktorja izrabe prostora (FI),;
 - zmanjšanje zahtevane vrednosti zelenih površin,
 - povečanje dopustnega vertikalnega gabarita objektov na K+P+3,
 - možnost oblikovanja dvokapne in ravne strehe ali kombinacijo teh,
 - zmanjšane odmike od parcelnih meja oz. določitev čim ugodnejše gradbene linije proti javnemu prostoru in železnici,
 - predstavitev plinskega voda in
 - povečanje obstoječe priključne električne moči;
- pobuda podjetja Mikrografija (del enote S5 iz UN):
 - ureditev parkirišč za potrebe stavbe Kočevarjeva ulica 4 (na zemljišču s parc. št. 221/7 k.o. Novo mesto).
- pobuda podjetja AvtoSLAK d.o.o. (enota P9):
 - v 2. fazi urejanja območja naj se na lokaciji podjetja dopusti tudi gradnja večstanovanjskih objektov z večimi kletnimi etažami in višinskim gabaritom vsaj P+4, s faktorjem pozidanosti 70 % ali več.

6.4 Ostale strokovne podlage

V sklopu izdelave strokovnih podlag je potrebno dopolniti obstoječ geodetski načrt v površini okvirno 3,2 ha in vsebini, predpisani za geodetski načrt za pripravo OPPN:



Slika 4: prikaz območja dopolnitve geodetskega načrta (obarvano rdeče)

V sklopu izdelave strokovnih podlag je potrebno na podlagi 68. člena ZUreP-3 izdelati tudi elaborat ekonomike.

7. Usmeritve in zahteve občine za načrtovanje

Izdela naj se strokovna rešitev načrtovanih prostorskih ureditev, ki mora ob upoštevanju že izdelanih strokovnih podlag vključevati rešitve za razvoj novih stavb s pripadajočimi zemljišči za njihovo gradnjo in obratovanje, rešitve za rekonstrukcijo obstoječih objektov in omrežij prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, minimalne komunalne opreme; objektov in ureditev, ki se načrtujejo kot ukrep varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin ter objektov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Strokovna rešitev naj vključuje tudi prikaz vplivnega območja pričakovanih posameznih vrst vplivov načrtovanih objektov na okolico, ki se izdela v skladu s predpisi, ki določajo vsebino projektne dokumentacije.

Pri izdelavi OPPN naj se upoštevajo PIP-i iz OPN in sicer v skladu z 38. členom Zurep-3, ki določa: V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, ki so dopustna pri izdaji gradbenega dovoljenja, če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere na območju izvedbenega akta oziroma na sosednjih območjih ter niso v nasprotju z javno koristjo.

Poleg tega poudarjamo, da naj v skladu z (2) odstavkom 127. člena ZureP-3 vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora na njegovem območju urejanja, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

7.1. Dopustne dejavnosti

V OPPN se v območju urejanja predvidijo poslovne in storitvene dejavnosti v kombinaciji z bivanjem ob hkratnem možnem upoštevanju potreb lastnikov zemljišč. Dejavnosti se podrobneje določi v skladu z veljavno uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti.

7.2. Usmeritve za načrtovanje

Vse predvidene ureditve morajo biti navezane na obstoječo ali kvalitetno in kvantitetno izboljšano ali na novo zgrajeno javno infrastrukturo. Zagotovljeni morajo biti vsi zakonski in podzakonski akti na področju urbanističnega načrtovanja in graditve objektov v Republiki Sloveniji s podzakonskimi akti v obliki pravilnikov ter normativi.

Predvsem je treba zagotoviti, da se ureditveno območje in tangirana sosednja območja funkcionalno povežejo. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje naj bo zasnovano primerno namembnosti območja z upoštevanjem značilnosti okoliške pozidave.

Prostorski načrt naj določi prostorsko izvedbene pogoje v podrobnosti, ki bo omogočala izdajo gradbenega dovoljenja.

Arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev:

V OPPN se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja,
- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanje javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmogljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

Pri določanju pogojev in rešitev iz prvega odstavka se smiselno uporabljajo določbe pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta glede prostorskih izvedbenih pogojev in določbe izvedbenega dela veljavnega občinskega prostorskega načrta o splošnih in podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojih. Odstopanja od navedenih prostorsko izvedbenih pogojev morajo biti utemeljena v strokovnih podlagah.

Morebitne dodatne pobude, ki bodo podane v času seznanitve javnosti z izhodišči za pripravo osnutka OPPN, mora izdelovalec v sodelovanju z naročnikom oz. pripravljavcem posebej strokovno ovrednotiti in jih smiselno vključiti v OPPN.

Načrt parcelacije:

Načrt parcelacije mora vsebovati načrt parcel s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel in objektov v naravo v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Načrt parcelacije naj se izdelata tako, da posamezne parcele za gradnjo obsegajo zemljišče, ki omogoča nemoteno rabo obstoječih in načrtovanih objektov s pripadajočimi površinami, pri čemer se upošteva njihov namen, velikost, zmogljivost in tlorisna zasnova, kakor tudi morebitne druge površine in objekte, ki služijo skupnim potrebam dejavnosti načrtovanih v OPPN in širše.

V OPPN naj se določijo pogoji za parcelacijo zemljiških parcel tako, da se zemljiške parcele lahko delijo ali združujejo le skladno z Načrtom parcelacije. Določijo se odstopanja od Načrta parcelacije, ki se dopustijo kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj dopustnih s OPPN pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali površin grajenega javnega dobra.

V načrtu parcelacije morajo biti posebej določene in prikazane površine, ki bodo predstavljale javne površine (javne ceste in dostopne poti, parkirišča, itd.).

Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro:

Na podlagi strokovnih podlag se za načrtovane prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture določijo potek in zmogljivosti novih oziroma prenovljenih objektov in omrežij ter horizontalni in vertikalni odmiki med posameznimi vodi ter njihova križanja, kakor tudi zasnove rešitev priključevanja načrtovanih objektov na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Določijo se tudi lokacijski in tehnični pogoji in usmeritve za projektiranje priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ter na druga infrastrukturna omrežja s tolerancami. Oskrba

območja z GJI se dimenzionira za celotno območje načrtovanega OPPN po podatkih, ki jih zagotovita naročnik in Mestna občina Novo mesto.

Minimalna komunalna oprema se določi na podlagi določil veljavnega občinskega prostorskega načrta. V OPPN se določi, na katera omrežja in objekte gospodarske javne infrastrukture ter javnega dobra se morajo posamezni objekti oziroma površine obvezno priključiti. Če bo predvidena etapna oz. fazna izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, je treba določiti tudi etapnost oz. faznost ureditve komunalne opreme.



Slika 5: Prikaz cestnega in železniškega omrežja na DOF-u.

Legenda:

Ceste: LG 299261– glavna mestna cesta (Ljubljanska cesta), JP 799451 (Klemenčičeva ulica), LZ 299252 (Bršljin – Y razcep), JP 799406 (Kettejev drevored), JP 799405 (Kolodvorska ulica), LC 295041 (Straška cesta),

Železniška proga: št. 80 Metlika- Novo mesto-Ljubljana

Tekoči motorni promet:

- pri načrtovanju prometne ureditve je treba predvideti priključek na obstoječo oz. na načrtovano cestno omrežje,
- predvideti je treba priključke in uvoze znotraj območja urejanja,
- predvideti je treba dostope do zalednih zemljišč,
- zagotovljene morajo biti površine za pešce, javna razsvetljava in odvodnjavanje meteornih voda.

Mirujoči motorni promet:

Za vse objekte in dejavnosti je potrebno v območju urejanja zagotoviti zadostno število parkirnih mest v skladu z veljavnimi normativi in določili OPN MONM. Število zahtevanih parkirnih mest, navedenih OPN MONM, je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe, v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

Zelene površine:

V sklopu območja je potrebno glede na določila OPN o minimalnem zagotavljanju zelenih površin predvideti tudi zelene površine.

Kanalizacija:

Zagotoviti je treba navezave na obstoječi oz. rekonstruiran kanalizacijski sistem ter predvideti morebitne nove kanale, kjer jih danes še ni ali pa so dotrajani. Odvajanje fekalne in meteorne kanalizacije je treba predvideti v ločenem sistemu.

Vodovod:

Predvideti je potrebno dograditev vodovodnega omrežja ter zagotoviti navezave na obstoječi vodovodni sistem, ki je zgrajen le na delu območja.

Elektrika:

Preučiti je treba možno navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje in/ali predvideti novo TP.

Plin:

Predvidi naj se priključitev na mestno plinsko mrežo.

Telekomunikacije:

Če je potrebno predvideti nove lokalne TK vode in naprave, se ugotoviti možnost navezovanja na obstoječe TK vode in naprave.

Javna razsvetljava:

Predvidi se javna razsvetljava.

Oskrba z alternativnimi viri energije:

Določijo se tudi pogoji in usmeritve za rabo alternativnih virov energije.

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in prostorskih pogojev:

V OPPN naj se določijo pogoji glede odstopanja od načrtovanih rešitev in prostorskih pogojev.

8. Roki in faznost izdelave

Roke za izdelavo Gradiv iz te projektne naloge bodo naročniki, pripravljavec in izdelovalec podrobneje opredelili v pogodbi, katere sestavni del je ta projektna naloga.

Izdelava OPPN bo potekala v naslednjih fazah:

1. Faza: izdelava strokovnih podlag
2. Faza: izdelava izhodišč za pripravo osnutka OPPN in posvetovanje oziroma seznanitev javnosti ter NUP z vsebino izhodišč (objava na spletni strani občine, seznanitev lastnikov sosednjih zemljišč in pridobitev smernic NUP);
3. Faza: izdelava osnutka OPPN:
 - izdelava osnutka OPPN (na podlagi strokovnih podlag, smernic NUP in predlogov javnosti),
 - pridobitev prvih mnenj NUP;
4. Faza: izdelava dopolnjenega osnutka OPPN:
 - pregled in analiza mnenj (izdela izdelovalec in priloži h gradivu za dopolnjen osnutek);
 - izdelava dopolnjenega osnutka OPPN;
 - priprava gradiva in obrazložitve za javno razgrnitev na sedežu pripravljavca in obravnavo na odborih občinskega sveta in občinskem svetu MONM;
 - javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN in javna obravnava;

- 1. obravnava na odborih Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: OS) in na seji OS MONM;
 - proučitev pripomb iz javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu ter priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov;
 - sprejem stališč do pripomb.
5. Faza: izdelava predloga OPPN:
- izdelava predloga OPPN v skladu s sprejetimi stališči do pripomb in predlogov;
 - pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora;
6. Faza: usklajen predlog OPPN:
- izdelava usklajenega predloga OPPN: 30 dni po roku za pridobitev drugih mnenj,
 - druga obravnava in sprejem usklajenega predloga OPPN na Občinskem svetu Mestne občine Novo mesto in njegovim odborom v drugi obravnavi; objava odloka v uradnem glasilu (naročnik);
7. Faza: sprejet prostorski akt:
- objava odloka v uradnem glasilu MONM (naročnik); 15 dni po sprejemu na občinskem svetu,
 - priprava končnih elaboratov sprejetega prostorskega akta (izdelovalec): 7 dni po sprejemu na občinskem svetu.

9. Obseg naloge, oblika gradiva in avtorske pravice

Izdelovalec mora OPPN izdelati v skladu s to projektno nalogo, pogodbo, sklepom o pripravi OPPN ter Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) ob upoštevanju določb ZUreP-3 in v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki so dostopna na spletni povezavi:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>

Gradiva, ki jih je potrebno izdelati v postopku priprave OPPN s strani izdelovalca in predati MONM, so:

- strokovne podlage (2 izvoda),
- izhodišča za pripravo osnutka OPPN kot gradivo za seznanitev javnosti in pridobitev smernic NUP (1 izvod),
- osnutek za pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (1 izvod),
- dopolnjen osnutek OPPN za javno razgrnitev (2 izvoda)
- predlog stališč do pripomb, podanih v času javne razgrnitve (1 izvod)
- predlog OPPN v skladu s stališči do pripomb in predlogov (1 izvod)
- usklajen predlog OPPN za sprejem (1 izvod)
- kompletiran sprejet dokument z vsemi prilogami (3 izvode)
- povzetek za javnost za fazo javne razgrnitve (15 izvodov, format A3)
- elaborat ekonomike (2 izvoda) – priloga vsake faze od vključno osnutka naprej

V fazi strokovnih podlag izdelovalec OPPN pripravi oceno stroškov izgradnje javne komunalne opreme po posameznih komunalnih objektih in možnih funkcionalno zaključenih celotah, ki jo smiselno včleni v elaborat ekonomike kot obvezno strokovno podlago OPPN na podlagi 68. člena ZUreP-3.

Izdelovalec odstopi MONM svoje materialne avtorske pravice na izdelani nalogi, ki je predmet te projektne naloge, za namen reprodukcije, predelave in distribuiranja v okviru opravljanja nalog iz pristojnosti MONM. Dokumentacija, ki jo pridobi MONM, je njena last. MONM lahko digitalne in analogne podatke uporabi kot strokovno podlago v primeru kasnejših sprememb in dopolnitev prostorskega akta oziroma pri pripravi drugih strokovnih gradiv ter jih preda izdelovalcu teh gradiv.

Vse gradivo se izdelava v digitalni in analogni obliki, skladno z določili predpisov o prostorskem načrtovanju in Tehničnimi pravili, ki so navedena zgoraj. Digitalna in analogna oblika dokumenta morata biti med seboj vsebinsko skladni.

Vse faze odloka o OPPN se izdelava tako, da je skladen z nomotehničnimi smernicami in tehnično pripravljen po pogojih predpisa o registru pravnih aktov lokalnih skupnosti. Navodila so objavljena na spletni strani RPLS: <https://www.rpls.si/DostopZaLokalneSkupnosti.aspx>

V vsaki fazi izdelave OPPN (vključno s strokovnimi podlagami) se digitalno gradivo naročniku odda tudi v aktivni obliki, t.j. v odprtem formatu (tekst v .doc in grafika v .dwg, .shp).

Število analognih izvodov posameznih faz bo določena v pogodbi med naročnikom in izdelovalcem, katere priloga bo ta projektna naloga.

Pripravili:

Viktorija Tekstor
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za razvoj in prostor

VIR:

- obstoječe strokovne podlage in prostorski akti MONM.