

**Faza: OSNUTEK (predlog)**

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZureP-3) in na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto, na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK  
o Spremembah in dopolnitvah  
občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci**

**1. člen  
(predmet sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (Uradni list RS, št. 78/08) – v nadaljnjem besedilu: SD OPPN. Zaradi jasnosti uporabe predpisa se besedilo odloka v celoti nadomesti tako, da se glasi:

**» I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen  
(podlaga za SD OPPN)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22- uradno prečiščeno besedilo – UPB1; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci.

(2) SD OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 3404.

**2. člen  
(vsebina in oblika SD OPPN)**

(1) SD OPPN vsebujejo tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del SD OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.

(3) Grafični del SD OPPN je sestavina vezane mape SD OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

**3. člen  
(spremljajoče gradivo)**

(1) Spremljajoče gradivo SD OPPN vsebuje:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
- Usmeritve
- Mnenja nosilcev urejanja prostora (*v nadaljnjih fazah*)
- Elaborat ekonomike (*v nadaljnjih fazah*)
- Mnenje o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost (*v nadaljnjih fazah*)

(2) Spremljajoče gradivo je del vezane mape SD OPPN razen Strokovnih podlag iz 5. točke

predhodnega odstavka, ki so shranjene v posebni mapi in se hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto.

## **II. TEKSTUALNI DEL SD OPPN**

### **4. člen (pomen izrazov)**

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje SD OPPN.
- (2) Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel ali njihovih delov s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Gradbena parcela: zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (4) Površina za gradnjo stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo zahtevnih in manjzahtevnih stavb ter gradbeno inženirskih objektov, ki so stavbe, na kateri je gradnja možna pod pogoji tega odloka. Na površini za gradnjo stavb je poleg stavb dovoljena tudi gradnja vseh ostalih gradbeno inženirskih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, parkirišča, zelenice, brežine in podobno).
- (5) Gospodarska javna infrastruktura: prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.
- (6) Praviloma pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če pa to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstop od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.
- (7) Uporabljeni izrazi, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot jih določa OPN oziroma določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov na dan uveljavitve tega odloka.

### **5. člen (pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EKK: elektrokabelska kanalizacija,
- EO: ekološki otok,
- EUP: enote urejanja prostora,
- FZ: faktor zazidanosti,
- FZP: faktor zelenih površin,
- G: glavna cesta
- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- GP: gradbena parcela,
- JP: javna pot,
- JZC: južna zbirna cesta,
- K: klet,
- KČN: komunalna čistilna naprava,
- MKČN: mala komunalna čistilna naprava,
- MONM: Mestna občina Novo mesto,
- O: okoljska infrastruktura,

- P: pritličje,
- PM: parkirno mesto,
- PNR: podrobna namenska raba,
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi),
- TP: transformatorska postaja,
- UE: ureditvena enota.

## **1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

### **6. člen (koncept urejanja območja)**

(1) Na območju urejanja, kjer se izvajajo izravnave terena, se nahaja le objekt nekdanjega poslovnega kompleksa Kolpe, s SD OPPN pa se načrtuje gradnja objektov za poslovno gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo (območje gospodarske cone – IG), ureditev površin, ki bodo omogočile obratovanje in razvoj teh dejavnosti, zelenih površin ter prometnih ureditev in ureditev komunalne, energetske ter ostale infrastrukture.

(2) Sanacija se bo izvajala na način, da bo v končni fazi območje oblikovno in funkcionalno celovito ter poenoteno, z ozelenitvijo območja pa bo zmanjšana vidna izpostavljenost objektov do okolice.

(3) Dostop na območje je z južne strani, z glavne ceste G2-105/0256 Novo mesto – Metlika (v nadaljnjem besedilu: glavna cesta ali Belokranjska cesta), in sicer v prvi fazi preko rekonstruiranega priključka, v končni fazi pa preko načrtovanega krožnega križišča v sklopu načrtovane južne zbirne ceste (v nadaljnjem besedilu: JZC).

(4) Notranje prometno omrežje poteka po terenu na način, da je omogočen dostop do vseh gradbenih parcel. Objekti se v okviru posameznih GP izvedejo na višinsko različnih platojih. Višinske razlike med platoji se prednostno urejajo z brežinami, kjer takšna izvedba ni možna ali pa ni racionalna, se zavarovanje brežine izvede s podpornimi zidovi.

(5) Osnovna strukturna os umeščanja stavb je predvidena v smeri obstoječih in predvidenih prometnic jugozahod–severovzhod ter praviloma vzporedno s plastnicami. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na glavno cesto, kamor se odpirajo pogledi. Ustvaril se bo točkovno-linijski vzorec zazidave s praviloma pravokotnimi volumni, tlorisne dimenzije pa bodo določene v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti GP oz. ob upoštevanju dopustnih faktorjev zazidanosti in izrabe. Višina stavb je do največ 15 m za stavbe ob glavni cesti ter do 18 m za stavbe v notranjosti območja ter na jugozahodni strani. Na robu severozahodnega dela pa je višina lahko tudi več, pri čemer stavbe ne smejo preseči zgornjega roba brežine.

(6) Brežine severozahodnega roba se sanirajo in ozelenijo z namenom zaščite brežin in vidne izpostavljenosti. Ostale zelene površine se zagotovijo ob objektih v okviru zunanjih ureditev.

(7) Območje se priključuje na obstoječo GJI, ki jo je za potrebe novih ureditev potrebno dograditi, mestoma pa prestaviti. Načrtovana je gradnja energetske (elektrika, plin), komunikacijske (TK) in okoljske (kanalizacija, vodovod) infrastrukture znotraj območja, ki se praviloma umešča v prometne površine.

### **7. člen (obseg in meja območja urejanja)**

(1) Območje urejanja se nahaja na južnem robu naselja Novo mesto ob glavni cesti. Opuščeno vojaško območje, kjer se izvajajo izravnave terena, je namenjeno sanaciji oziroma urbanizaciji. Območje je nepozidano z izjemo objekta nekdanjega poslovnega kompleksa Kolpe.

(2) Večji del obravnavanega območja je opredeljen kot EUP NRV\_07\_OPPN, na severu pa je v območje zajet tudi del EUP NRV\_06 (območje zapuščenega kamnoloma Poganci).

(3) Velikost obravnavanega območja je približno 5,7 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 543/1-del, 543/2-del, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/19, 543/20, 543/21, 543/22, 543/23, 543/24, 543/25, 543/26, 543/27, 543/28, 543/29, 543/30, 543/31, 543/32, 546/10, 1161/4, 1128/2-del (glavna cesta), 456/16-del, 456/17-del, 456/6-del, vse k.o. Gotna vas.

(4) Parcele v območju urejanja, navedene v prejšnjem členu, so povzete iz geodetskega načrta. V primeru, da znotraj območja OPPN pride do zemljiško-lastniških sprememb, se parcelacija smiselno nadomesti z novimi parcelami.

(5) Območje urejanja je na severu in vzhodu obdano z gozdom in s površinami v zaraščanju na območju kamnoloma. Na južnem delu prevladujejo kmetijske površine, vzhodno od glavne ceste teče potok Težka voda.

(6) Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega prikaza, list št. 3.2. – Območje SD OPPN in ostali prostorski akti na GN.

### **8. člen (posegi izven območja urejanja)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni nekateri posegi izven območja urejanja, potek katerih je prikazan v grafičnem delu.

(2) Posegi, predvideni s tem odlokom, lahko segajo izven območja urejanja ali v območje urejanja sega del izdelane projektne dokumentacije za sosednja območja. Posegi na stičnih točkah se detajlno medsebojno uskladijo v fazi projektiranja.

### **9. člen (ureditvene enote)**

Območje urejanja je razdeljeno na pet ureditvenih enot:

- UE1 – Območje dejavnosti poslovno gospodarske cone,
- UE2 – Območje prometne in ostale infrastrukture,
- UE3 – Območje sanacije brežin,
- UE4 – Območje prometne navezave na EUP NRV\_06 (CD),
- UE5 – Območje rekonstrukcije glavne ceste.

## **2. UMEMTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji**

#### **10. člen**

(1) Območje urejanja je zapuščeno vojaško območje, ki na severu zaobjame manjši del zapuščenega kamnoloma. Bližina glavne ceste, načrtovane JZC ter stičišča vzhodne in zahodne povezovalne ceste 3. razvojne osi (razcep Poganci) zagotavlja ugodno strateško lego območja. Rešitve, načrtovane s temi SD OPPN, bodo zagotovile sanacijo in racionalno izrabo obstoječega degradiranega prostora.

(2) Do izvedbe JZC se območje urejanja napaja z glavne ceste preko rekonstruiranega priključka, pri čemer se obstoječi priključek ukine. Sočasno z rekonstrukcijo priključka se rekonstruira tudi del glavne ceste, ki se naveže na obstoječe stanje. Po izvedbi JZC, ki poteka med načrtovano zahodno novomeško obvoznico in glavno cesto, bo primarni dostop na območje SD OPPN s krožnega križišča. V tej fazi se tudi del glavne ceste, rekonstruirane v prvi fazi, naveže na rešitve JZC in preuredi do končnega profila po posebnem projektu v sklopu ureditve celotne Belokranjske ceste.

(3) Dostop do obstoječega objekta in stanovanjskega naselja Poganski vrh se ohrani po obstoječi

javni poti JP 799557 (v nadaljnjem besedilu: javna pot). Po izvedbi JZC se del javne poti ukine in priključi h gradbeni parceli, območje stanovanjskega naselja Poganški vrh pa se napaja preko JZC.

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

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

## **2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin**

### **11. člen**

#### **(vrste gradenj, del in drugih ureditev)**

(1) Na območju urejanja so dopustni:

- gradnja novega objekta (nova gradnja ali prizidava, legalizacija),
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta, ki pa ne sme biti v neskladju s konceptom urejanja in namembnostjo območja,
- redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- odstranitev objekta,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela,
- začasni objekti skladno z določili tega odloka in predpisi o začasnih objektih,
- gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike na objektih in na objektom pripadajočih gradbenih parcelah, ob upoštevanju lokalnega energetskega koncepta in varstvenih režimov.

(2) Gradnja GJI, vključno s priključki nanjo, je dopustna na celotnem območju urejanja, če ni v nasprotju z režimi varstva ali varstvenimi usmeritvami.

(3) Na celotnem območju urejanja so dopustne naslednje ureditve, če niso v nasprotju z varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij okolja in narave ter varovanjem prometne varnosti na občinskih in državnih cestah:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja zunanjih teras – platojev, pešpoti, zunanjih stopnic, skladno z dejavnostjo tudi umestitev otroških igral ipd.),
- umestitev urbane opreme,
- postavitve turističnih oznak, spominskih obeležij,
- trajna sprememba reliefa.

### **12. člen**

#### **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je predvideno za poslovno gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (gospodarska cona – IG), in sicer so na območju urejanja dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti).

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v stavbah dopustne naslednje dejavnosti, ob upoštevanju prvega odstavka tega člena in dopustnih odstopanj iz prve alineje prvega odstavka 46. člena tega odloka:

- (C) Predelovalne dejavnosti, razen 19 Proizvodnja koksa in naftnih derivatov, 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov;
- (D) Oskrba z električno energijo, plinom in paro;
- (E) Oskrba z vodo; ravnanje z odplakami; saniranje okolja;
- (F) Gradbeništvo;
- (G) Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil;
- (H) Promet in skladiščenje, razen 50 Vodni in 51 Zračni promet;
- (I) Gostinstvo;
- (J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti;
- (L) Poslovanje z nepremičninami;
- (M) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;
- (N) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
- (O) Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti;
- (P) Izobraževanje;
- (S) Druge dejavnosti.

(3) Ureditvene enote UE2, UE4 in UE5 se namenijo za gradnjo prometnic ter komunalno-energetske in ostale infrastrukture.

(4) UE3 se nameni za sanacijo in ureditev brežin.

### **13. člen** **(vrste objektov)**

(1) Na območju urejanja so dopustni objekti, namenjeni poslovno gospodarskim dejavnostim, ki se po predpisu o razvrščanju objektov uvrščajo med:

- V UE1:

1 / *Stavbe*:

12 / *Nestanovanjske stavbe*:

- 121 Gostinske stavbe; le 12112 Gostilne, restavracije in točilnice in 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
- 125 Industrijske stavbe in skladišča;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena; le 12360 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe; le 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev in 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 / *Gradbeni inženirski objekti*:

21 / *Objekti prometne infrastrukture*:

- 211 Ceste;

22 / *Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi*;

23 / *Industrijski kompleksi*; razen 2301 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin in 2303 Objekti kemične industrije;

24 *Drugi gradbeni inženirski objekti*:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

- V UE2, UE4 in UE5:

2 / *Gradbeni inženirski objekti*:

21 / *Objekti prometne infrastrukture*:

- 211 Ceste;

22 / *Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi*;

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

#### **14. člen (usmeritve za ureditev gradbenih parcel)**

(1) Na GP je dopustna gradnja več glavnih, spremljajočih in pomožnih objektov ter začasnih objektov.

(2) GP so določene na način, da imajo dostop s prometne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo ter da omogočajo gradnjo objektov iz prejšnjega odstavka s pripadajočimi ureditvami (manipulativne površine, parkirišča, zelenice) za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Med objekti mora biti zagotovljena požarna varnost. Oblikuje se lahko tudi več dostopov na posamezno gradbeno parcelo ter več vhodov v objekte. Kota platoja GP se prilagodi koti dostopne ceste.

(3) Pri umeščanju objektov na parcelo ter zunanji ureditvi je potrebno upoštevati dopustno izrabo prostora: FZ do 0,70 in FZI do 1,50 ter na posamezni gradbeni parceli zagotoviti najmanj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin.

(4) Znotraj GP se opredelijo površine za gradnjo stavb po določilih 15. člena.

#### **15. člen (površina za gradnjo stavb)**

(1) Površina za gradnjo stavb je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija in določena z odmiki: 5 m od meje GP ter najmanj 10 m od severnega in severozahodnega roba meje območja urejanja.

(2) Na površini za gradnjo stavb se stavbe oz. gradbeno inženirske objekte, ki so stavbe, umešča tako, da je zagotovljena gradnja, redna raba in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarna varnost, intervencija, zaščita pred rušitvami itn., da so omogočene funkcionalne prometne povezave ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.

(3) Vse zunanje ureditve v sklopu stavb (manipulativne površine, PM, zelenice ipd.), funkcionalni elementi stavb ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za njihovo funkcioniranje. Odmik funkcionalnih elementov stavbe od meje GP je lahko 2 m, v primeru manjšega odmika pa je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Izven površine za gradnjo stavb se lahko izvedejo tudi kletne etaže ter del stavbe, ki je hkrati tudi podporna konstrukcija pri premagovanju višinskih razlik med platoji.

(4) Na površini za gradnjo stavb se lahko izvedejo tudi izključno gradbeno inženirski objekti (parkirne in/ali manipulativne površine ipd.).

(5) Z delitvijo ali združevanjem GP se deli oz. združuje tudi površine za gradnjo stavb, pri čemer se pri delitvi površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki od parcelnih mej, ki so določeni v prvem odstavku tega člena.

### **2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

#### **16. člen (pogoji za umestitev in oblikovanje stavb)**

(1) Oblikovanje in umestitev stavb naj bo s poudarjenim oblikovanjem ob javni poti oz. glavni cesti ter notranjih cestah. Stavbe večjih volumnov morajo biti oblikovane na način, da se zmanjšuje monolitna

pojavnost v prostoru – lahko s členitvijo fasad ali s členitvijo volumna. Upravni (pisarniški) del je potrebno oblikovno ločiti (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega dela stavbe (prodajnega, servisnega, skladiščnega, proizvodnega ipd.).

(2) Prikaz umestitve in dimenzije stavb v grafičnem delu (list št. 5.2.1 in 5.2.2 Ureditvena situacija) je zgolj informativen glede na poenotenost ter optimalno rešitev celotnega območja. Pri nadaljnjem načrtovanju stavb so obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje ter gradnjo, določeni v tem odloku. Stavbe se lahko umeščajo kjerkoli znotraj površine za gradnjo tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno funkcioniranje (zadostne manipulativne, parkirne in zelene površine) in vzdrževanje posamezne stavbe.

(3) Maksimalen dopusten FZ na GP, kjer so predvidene stavbe, je do 0,70, FZI pa 1,5.

(4) Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Definirana je kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot. Stavba ima členjen volumen s kubusnimi izsidki, prizidki, z zamikom dveh enot ipd. Oblikovanje stavbe naj bo sodobno, ob upoštevanju njene funkcije in tehnologije.
- Osnovna strukturna os umeščanja stavb je predvidena v smeri obstoječih in predvidenih prometnic jug–jugozahod in jugovzhod–severovzhod ter vzporedno s plastnicami.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne in so odvisne od funkcije stavbe in velikosti GP.
- *Vertikalni gabarit:* Višina stavb je do največ 15 m za stavbe ob glavni cesti ter do 18 m za stavbe v notranjosti območja ter na jugozahodni strani. Na robu severozahodnega dela pa je višina lahko tudi več, pri čemer stavba ne smejo preseči zgornjega roba brežine. Možna je izvedba ene ali več kletnih etaž.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Streha:* Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z nižjim naklonom strešin, do 20 °. Možna je kombinacija streh ene vrste poševnih streh z ravnimi strehami. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* Predvidi se enostavno oblikovanje stavb z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na glavno cesto in na notranje ceste.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za gradnjo stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne manipulativne in parkirne površine. Stavbe morajo biti umeščene tako, da so zagotovljeni ustrezni odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezno površino za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.
- *Dostopi na parcelo:* Dostopi se uredijo z notranje dostopne ceste glede na končno organizacijo stavbe na parceli ter njeno zasnovo.
- *Kota pritličja / kleti:* določa se v odvisnosti od nivelete dostopne ceste in je maks. 0,60 m nad urejenim terenom oziroma lahko tudi več, v kolikor to izhaja iz funkcije objekta.

Zunanja ureditev:

- Parkirne in manipulativne površine ter zelenice se uredijo odvisno od potreb dejavnosti in razpoložljivega prostora na parceli. Število parkirnih mest za posamezne dejavnosti se zagotovi skladno z določili OPN.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10 % zelenic. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem in v čim večji meri zasadijo z drevesi ter redno vzdržujejo. Usmeritve za ozelenitve določa 17. člen tega odloka.
- Način izvedbe premostitev višinskih razlik določa 17. člen tega odloka.

Ostalo:

- Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu s predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.



### **17. člen** **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

(1) Na vseh ureditvenih enotah je dopustna postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z namembnostjo območja, kamor se umeščajo, in določili OPN ter v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

(2) Enostavne in nezahtevne objekte je dopustno postavljati izven območja za gradnjo stavb. Minimalni odmik enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so po definiciji stavbe, je 1,5 m od meje sosednje ureditvene enote, GP oziroma cestišča. Minimalni odmik ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov od meje ureditvene enote, GP oziroma cestišča je 0,5 m. Manjši odmiki so dovoljeni le ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom. Ograje in oporne zidove je dopustno postavljati na in ob mejo ureditvene enote oziroma gradbene parcele, če s tem soglaša lastnik ali upravljavec sosednje parcele.

(3) Oblikovanje mora biti smiselno skladno z glavno stavbo. Vsi objekti morajo biti gradbeno kakovostni, oblikovno poenoteni ter skladni z vsebinskim konceptom urejanja celotnega območja.

(4) Ograje so maksimalne višine 2,5 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji. Ograje so žičnate oz. transparentne.

### **18. člen** **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Obstoječa stavba se lahko odstrani, če je moteča za nove ureditve, lahko pa se ohrani v obstoječem stanju, v obliki in poziciji tudi izven površine za gradnjo stavb.

(2) Dopustne so rekonstrukcije, odstranitve objektov in vzdrževalna dela. Dopustne so prizidave, preoblikovanje streh v ravne strehe in v primeru odstranitve ter gradnje novih stavb vse skladno s pogoji za novogradnje v 16. členu tega odloka.

### **19. člen** **(pogoji za urejanje zelenih in ostalih odprtih površin)**

(1) Zelene površine znotraj območja urejanja predstavljajo površine na območju sanacije brežin (UE3), zelenice v sklopu posameznih gradbenih parcel ter drevored ob javni poti.

(2) Zasaditve drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarjajo glavne smeri v prostoru, hkrati pa imajo funkcijo zelene bariere med cono in okolico, kar omogoča mehkejšo integracijo cone v okoliški prostor. Avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z zelenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici. Zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profil glavne ceste ter ne smejo ogrožati varnosti v cestnem prometu.

(3) Zelene površine, ki zavzemajo najmanj 10 % posamezne GP, se zatravi, hortikulturno uredi in v čim večji meri zasadi z drevesi ter redno vzdržuje. Vse brežine, oporni zidovi, zelenice in pasovi ob vseh cestah se ozelenijo tudi z drevesi in grmovnicami s ciljem zagotavljanja čim več zelenih površin (vključno z vertikalnim zelenjem), členjenja večjih manipulativnih površin in volumnov objektov ter senčenja poleti.

(4) Višinske razlike v terenu se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejše naklone brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko biološke ozelenitve. Brežine se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi ozelenitvami. Namesto brežin, višjih od 3 m, se lahko višinska razlika premosti z ozelenjenimi podpornimi zidovi, ki so na vizualno izpostavljenih mestih, gledano z glavne ceste, kaskadni do višine 1,5 m z vmesnimi ozelenitvami, lahko kombinirano z vmesnimi ozelenjenimi brežinami. Podporni zidovi so lahko ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča postavljeni tik do oz. na parcelno mejo, sicer pa tako, da se ob gradnji in njegovem vzdrževanju ne posega na sosednje

zemljišče.

(5) Pri premagovanju višinskih razlik lahko del stavbe (npr. kletna etaža) predstavlja podporno konstrukcijo med platoji.

(6) Zaradi lažje predstavitve poteka terena so v grafiki brežine prikazane le informativno, saj niso znane konkretne potrebe na posamezni GP, obseg brežin in obseg opornih zidov in s tem povezan tudi obseg posega na zemljišče.

## **20. člen (parcelacija)**

(1) Velikost in oblika GP je določena v grafičnem delu, list št. 6 Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo.

(2) Izhodišče za parcelacijo prikazuje površine posameznih sklopov na različnih višinskih platojih, ki so opredeljeni z notranjim prometnim omrežjem. Znotraj sklopov se glede na potrebe predvidenih programov lahko še naknadno določi GP. GP se lahko glede na potrebe posameznih programov združujejo, pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo, pri čemer mora biti omogočen dostop s prometnih površin, nove parcele pa morajo omogočati njihovo funkcionalno uporabo za namen, določen s tem odlokom.

(3) Pri določanju in urejanju GP so možna odstopanja v skladu z določili 14. in 47. člena odloka.

## **3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **21. člen (splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)**

(1) Območje urejanja je infrastrukturno delno opremljeno.

(2) Novozgrajeni objekti in ureditve se na obstoječo GJI predvidoma priključijo na južnem (elektrika) in severnem (vodovod, kanalizacija, plin, TK) delu območja urejanja. Obstoječe omrežje se za funkcioniranje območja po potrebi dograđi ali prestavi in poteka v glavnem v prometnicah.

(3) Gradnja GJI je dopustna v vseh UE.

(4) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(5) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova mnenja in soglasja.

(6) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, predstavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

(7) Izvedbo različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.

(8) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj

prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(9) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in v koridorjih javnih cest, v slednjih pa izključno v podzemni izvedbi.

(10) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

### 3.1 Prometna infrastruktura

#### 22. člen

#### (pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje SD OPPN se nahaja v varovalnem pasu in cestnem telesu državne glavne ceste II. reda, št. G2-105, na odseku 0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika (v nadaljevanju glavna cesta ali Belokranjska cesta), od km 1,813 do km 2,066 v smeri stacionaže državne ceste (relativne stacionaže določene v državnem pregledovalniku WEPS na podlagi predlaganega območja sprememb in dopolnitev prostorskega akta).

(2) Območje urejanja je dostopno preko kategorizirane javne poti JP 799557, ki se priključuje na glavno cesto in poteka po južnem robu območja urejanja z iztekom v romskem naselju Poganski vrh.

(3) Rekonstrukcija glavne ceste, ki je predvidena s SD OPPN, se na jugu območja v končni fazi navezuje na predvideno rešitev JZC, do izvedbe JZC pa se rešitve navezujejo na obstoječe stanje. Na severovzhodni strani območja urejanja se rekonstrukcija glavne ceste, vključno z izvedbo peš in kolesarskih površin, navezuje na obstoječe stanje, in sicer v dolžini cca 60 m. Sočasno s priključitvijo območja SD OPPN na javno infrastrukturno omrežje se izvede še preostali del hodnika za pešce in kolesarske steze, vse do križišča na območju Jedinščice oziroma do meje območja SD OPPN.

(4) Do izvedbe JZC se območje urejanja napaja z glavne ceste preko rekonstruiranega priključka, pri čemer se obstoječi priključek v km 1,986 desno ukine. Nov priključek, cca 20 m severno od obstoječega, je oblikovan na os glavne ceste. Priključek se oblikuje za dvopasovni promet in je v krivini razširjen za srečevanje tovornega vozila z osebnim. S priključka se predvidi tudi dovoz v območje opuščenega peskokopa Poganci. Rekonstrukcija križišča z glavno cesto se oblikuje za  $VR=70$  km/h na glavni cesti, na priključni cesti pa se upošteva  $VR 50$  km/h.

(5) Po izvedbi JZC, ki poteka med načrtovano zahodno novomeško obvoznico in glavno cesto ter tangira območje urejanja na jugovzhodu in jugozahodu, bo primarni dostop na območje s krožnega križišča. V tej fazi (končna faza) se tudi del glavne ceste, rekonstruirane v prvi fazi, naveže na rešitve JZC in preuredi do končnega profila po posebnem projektu v sklopu ureditve celotne Belokranjske ceste.

(6) Za dostop do vseh predvidenih gradbenih parcel se dogradi notranje prometno omrežje, zasnovano s krožno dvosmerno cesto. Osrednje napajalna cesta območja ima enostranski prečni nagib 2,5 % in je z obeh strani omejena z robniki. Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi.

Karakteristični prečni prerez osrednje napajalne ceste območja znaša:

- vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00$ m
- bankina	$2 \times 0,50 = 1,00$ m
skupaj	7,00 m

(7) Pri dostopih do objektov, smetnjakov in drugih infrastrukturnih objektov, kjer je to potrebno, se izvedejo robniki v utopljeni obliki.

(8) Peš promet se odvija na površini za pešca, kjer te niso predvidene pa na cestnih površinah. Kolesarski promet znotraj cone se odvija na cestnih površinah.

(9) Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter njihovo ureditev skladno z določili OPN. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo pritličnih nadstrešnic. Dopustna je tudi gradnja

garažnih/podzemnih parkirnih prostorov. Večja parkirna in manipulativna površina se opremi z lovilcem olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

(10) Kot požarne poti se opredelijo vse notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu.

(11) 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 v skladu z določbami predpisa o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.

(12) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

(13) Postavitev objektov za oglaševanje na javnih površinah ni dovoljena.

(14) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva veljavne tehnične in ostale predpise ter standarde s področja gradnje, urejanja, uporabe, preglednosti, varnosti, stabilnosti, nosilnosti in vzdrževanja prometnega omrežja.

## **3.2 Energetska infrastruktura**

### **23. člen (električno omrežje)**

(1) Napajanje objektov, načrtovanih s SD OPPN, z električno energijo je v prvi fazi možno preko obstoječe transformatorske postaje, in sicer do skupne odjemne moči 0.6 MW oziroma do končnega izkoristka odjema. V kolikor pride do povečanja odjemne moči, se obstoječa TP, ki se nahaja ob obstoječem objektu Kolpa, razširi.

(2) Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(3) 20 kV kablovod tipa 3xNA2XS (FL)2Y 1X150/25 mm<sup>2</sup> naj bo položen v novo EKK, ki naj bo izvedena s PVC cevmi 4 x fi 160 mm ter jaški standardnih dimenzij.

(4) Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov po novi EKK (4 x fi 160 mm) od nove TP do posamezne priključne omarice odjemalca. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih tipiziranih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(5) Sekundarni vodi – nizkonapetostni elektroenergetski razvod je predviden v EKK skupaj z ostalimi komunalnimi vodi v glavnem v dovoznih cestah. Trasa je načrtovana tako, da so jaški postavljeni na medsebojni oddaljenosti od 40 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture. Novi 20 kV kablovodi se izdelajo v obbetonirani EKK s PVC cevmi  $\varnothing$  160 mm, jaški standardnih dimenzij in s potekom ob TK kabelski kanalizaciji. V primeru prestavitve obstoječih kablovodov je potrebno le te prestaviti v EKK, ki naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi  $\varnothing$  160 mm in standardnimi jaški.

(6) Pokrovi jaškov naj bodo dimenzionirani po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x fi 50 mm.

(7) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij, veljavni varnostni in tehnični predpisi/standardi s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu ter pri uporabi delovne opreme, varstva pri delu pred nevarnostjo električnega toka ter pogojev in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

#### **24. člen (razsvetljava cestnih površin)**

- (1) Zunanja razsvetljava znotraj območja urejanja se predvidi v sklopu novih ureditev ob prometnicah. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji.
- (2) Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin.
- (3) Predvidena razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

#### **25. člen (raba energije)**

- (1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.
- (2) Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

#### **26. člen (plinovodno omrežje)**

- (1) Za ogrevanje in drugo (gospodinjsko) uporabo je predvidena izgradnja / uporaba sekundarnega plinskega omrežja v sklopu plinovodnega omrežja Novega mesta. Napajanje območja je možno iz že zgrajenega plinovodnega omrežja v Regrči vasi oziroma na Jedinščici. Predvidena trasa plinovoda bo potekala večinoma v koridorju dostopnih cestah in ostalih komunalno energetskih vodih, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.
- (2) Po izgradnji omrežja je priključitev na plinovodno omrežje obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW. Za plinovod mora biti izveden hidravlični izračun premera cevi, hitrosti in tlačnih padcev glede na predvideno porabo plina oziroma toplotne moči objektov.
- (3) Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar, globina plinovoda pa mora znašati pod nivojem tal cca 1,0 m. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod objektom oziroma njegovimi elementi.
- (4) Na podlagi Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar je potrebno pri graditvi ostalih komunalnih vodov in graditvi objektov za zagotovitev obratovalne varnosti plinovoda in priključnih plinovodov izpolnjevati zahteve glede varnostnih odmikov in križanj. Varnostni pas oziroma ožji zaščitni pas plinovoda za plinovode z največjim delovnim tlakom do vključno 5 bar znaša 2 m na vsako stran glede na os plinovoda oziroma priključnih plinovodov.

### **3.3 Komunikacijska infrastruktura**

#### **27. člen (omrežje elektronskih komunikacij)**

- (1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve

novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

(2) Omrežje se gradi iz cevne kableske kanalizacije ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti, pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi pa se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah, ki veljajo za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

### **3.4 Okoljska infrastruktura**

#### **28. člen (vodovodno omrežje)**

(1) Območje urejanja se severozahodno od območja SD OPPN naveže na javni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n. v., tlačno črto zagotavlja novi vodohran Dolnja Težka voda, na koti 264 m n. v.

(2) Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine pitne in požarne vode. Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja se ustrezno dogradi tudi hidrantno omrežje.

(3) Projektirano vodovodno omrežje je predvideno v NL izvedbi s cevmi profila najmanj 100 mm. Potek predvidenega vodovoda je v koridorju skupaj s plinovodom in naj v čim večji meri poteka v javnih površinah (ceste, kolesarske steze, hodniki za pešce ...).

(4) Pri dimenzioniranju cevovoda se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode,  $Q_p=10$  l/s. Vodovod se v celoti izvede iz LTŽ ali duktil cevi različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. Minimalni profil je DN 110 oziroma se prilagodi zahtevani količini požarne vode. Priključki objektov se izvedejo preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja je 1,00 m ali 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Za kompleks se upošteva en požar istočasno. Zaradi požarne varnosti objektov je treba predvideti tudi dodatne protipožarne ukrepe, ki se nanašajo tudi na zadostne zaloge požarne vode, za kar se izvede hidravlična preveritev vodovodnega sistema v času projektiranja objektov in znani končni požarni obremenitvi objektov. Dopusti se začasno reševanje požarne vode z izvedbo črpalne postaje in zadostnega volumna požarne vode, ki pa ne sme biti manjši od 110 m<sup>3</sup>.

(5) Novo javno vodovodno omrežje ter novi vodovodni priključki se projektirajo skladno z določili Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju MONM, DUL, št. 1/17 in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu na območju MONM, DUL, št. 21/17.

(6) Glede na predvideno rabo prostora se v nadaljevanju definira predvideno rabo vode.

(7) Pri zasnovi vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati dejstvo, da se tudi v bodoče ohranja nemotena oskrba z vodo za obstoječe romsko naselje Poganški vrh in območje Slovenske vojske, ki se nahajata južno od območja SD OPPN.

#### **29. člen (kanalizacijsko omrežje)**

(1) Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja SD OPPN je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema. Nov kanalizacijski sistem bo potekal večinoma v koridorju dostopnih cest, deloma pa preko predvidenih parcel objektov.

(2) Komunalne odpadne vode:

- Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda se predvidi po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

- Priključitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani obravnavanega območja in sicer preko črpališča in tlačnega voda z navezavo na gravitacijsko JV OFK v km 1.8+60,00 glavne ceste. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste in se na južnem robu naselja Jediščica priključi na obstoječi kanal.
- Do izgradnje javne kanalizacije z navezavo na kanalizacijski sistem Novega mesta se na območju SD OPPN dovoljuje izgradnja MČN, ki se dimenzionira skladno s predvideno obremenitvijo.
- Priključitev fekalne kanalizacije na javno kanalizacijsko omrežje v območju urejanja (severovzhodni del) se izvede sočasno z gradnjo cestne infrastrukture.

### (3) Padavinske odpadne vode:

- Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- Padavinske vode prednostno poniknejo na parcelah in se stekajo v sistem ponikovalnih komor s prelitjem v dodatni zadrževalnik. Na območju so predvideni 3 zadrževalniki. Iz njih se predvidi varnostni preliv v obstoječi sistem kanalizacije z izpustom v bližnji potok Težka voda. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko ustreznih lovilcev olj in maščob v meteorološko kanalizacijo in naprej v ponikovalni sistem.
- Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se lahko preko ustreznih lovilcev olj in maščob s prečnimi in vzdolžnimi nakloni spelje v drenažni sistem z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.
- Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, ki se lahko pred tem uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se le-to izvede izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah.

(4) Kanalizacija se gradi vodotesno ter iz kvalitetnih materialov.

(5) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacijskega omrežja se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

## **30. člen (ravnanje z odpadki)**

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja ravnanja z odpadki.

(2) Znotraj območja se uredita vsaj dva ekološka otoka. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, kartoni, lesni odpadki in dr., steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe.

(3) Na obravnavanem območju se bo uvedel individualen odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovcu. Prevzemno mesto je ustrezno urejena površina, kjer povzročitelji ostanke komunalnih odpadkov prepuščajo izvajalcu v tipiziranih zabojnikih za komunalne odpadke. Praviloma je ob javni poti, cesti ali pločniku in ga v skladu z dogovorom z uporabnikom določi izvajalec javne službe. Če zbirno mesto ni hkrati prevzemno mesto, so uporabniki dolžni zabojnike z odpadki na dan odvoza prestaviti iz zbirnega na prevzemno mesto.

(4) Predvideti je potrebno dostopne poti do odjemnih mest in obračališča za vozila.

(5) Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

(6) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z določili o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščenim organizacijam, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

#### **4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

##### **31. člen**

(1) Območje arheološkega najdišča Gotna vas prekriva skoraj tretjino površine območja SD OPPN. Kulturna dediščina še ni bila raziskana in jo je potrebno raziskati celovito (ne po delih), sicer lahko izgubi prostorski kontekst najdišča in s tem kakovost rezultatov raziskav.

(2) Arheološke raziskave bo potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja. V primeru, da se v postopku SD OPPN izkaže potreba po dodatnih raziskavah, se bodo le-te izvedle skladno s smernicami pristojnega zavoda.

#### **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 čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upošteva se veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

(2) Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

##### **33. člen (osončenje fasad in odprtih površin)**

Pri umestitvi stavb je treba upoštevati medsebojne odmike, ki bodo zagotovili ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Oblikovanje stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

##### **34. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)**

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju spada območje urejanja v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za predvideno dejavnost v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(3) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na



najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(4) V primeru preseženih emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom na način, da se prvenstveno zmanjša emisija hrupa na viru (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti ipd.).

### **35. člen** **(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

(1) Obremenitev zunanjega zraka zaradi načrtovanih dejavnosti mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o kakovosti zunanjega zraka. Dejavnosti, ki bi na obravnavanem območju lahko povzročile večje onesnaževanje zraka od predpisanega, niso dovoljene.

(2) Objekti se načrtujejo kot energetske učinkoviti. V največji meri se za ogrevanje in elektriko uporabijo obnovljivi viri energije. Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo preprečuje:

- prašenje z odkritih delov gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine.

### **36. člen** **(varstvo pred onesnaževanjem voda)**

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) je na območju urejanja predvideno v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

(2) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati. Padavinske odpadne vode je možno zbirati oziroma ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V kolikor ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je odpadne padavinske vode možno odvajati v javno kanalizacijsko omrežje. Pred izpustom v omrežje je potrebno urediti zadrževalnik voda. Onesnažene padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin se pred izpustom v naravni vodotok očistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

(4) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati tudi:

- Za vso škodo, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.
- V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
- V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Viška izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in

urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

- Predvideti je potrebno ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (npr.: zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).

### **37. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

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

### **38. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

Osvetljenost območja urejanja se projektira v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

### **39. člen (varstvo krajinskih značilnosti)**

(1) Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, ki je zaradi zemeljskega izkopa že degradiran. S predvidenimi ureditvami se izboljša kakovost mikrolokacije in krajinska slika širšega območja.

(2) Z ozelenitvijo posameznih parcel, linijskimi zasaditvami dreves ter sanacijo brežin robnega dela območja se teži k stanju, ki se bo v končni fazi vizualno vključilo v krajinsko sliko območja.

(3) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z ozelenitvijo.

(4) Pri zasaditvi in zatravitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter se uporabi avtohtono vegetacijo.

(5) Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(6) Načrtovani objekti morajo biti praviloma nižji od zgornjega roba zaledne brežine, da ne izstopajo iz krajinske slike širšega območja.

#### **40. člen (varstvo plodne zemlje in tal)**

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo gospodarno, in sicer tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine, da se omeji obseg poškodb tal na najmanjšo možno mero ter da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi. Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Zčasne deponije se locirajo in uredijo tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(3) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Viškov izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren, še posebej ne na občutljiva območja (npr. v gozd, na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka.

(4) Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja oziroma sanaciji gradbišča (humiziranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

(5) Pri urejanju območja SD OPPN je potrebno izdelati in upoštevati geološko geomehansko poročilo, ki podaja pogoje glede temeljenja objektov (plitvo temeljenje v hribinski podlagi in na saniranih tleh), izrabe izkopnih materialov, izvedbe povoznih površin in izvedbe vkopov.

#### **41. člen (varstvo gozdov)**

(1) Posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih (gozdni rob, gozdna tla, gozdna prometnica).

(2) Vse obstoječe dostope in dovoze do gozda je potrebno ohraniti oziroma jih v primeru ukinitve nadomestiti z novimi. Morebitna ukinitve obstoječih dostopnih prometnic je možna šele po izgradnji ustreznih nadomestnih prometnic.

(3) Odlaganje morebitnih viškov odkopane zemljine, gradbenih odpadkov in gradbenega materiala v gozdu ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno razprostiranje morebitnih viškov odkopane zemlje po gozdni površini ali obsipanje koreninikov stoječega gozdnega drevja.

#### **42. člen (ohranjanje narave)**

Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote, le meteorne vode z območja urejanja bodo preko zadrževalnika in varnostnega preлива speljane v obstoječi sistem kanalizacije in v naravno vrednoto, vodotok Težka voda.

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

#### **43. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje SD OPPN ne posega na vodovarstveno območje ali območje, ki bi bilo ogroženo zaradi poplav in visoke podtalnice. Nahaja se v erozijskem območju, kjer je pri načrtovanju in gradnji

potrebno upoštevati običajne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje.

(2) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter drugi predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov ter se preprečuje onesnaževanje okolja, ob morebitnih nezgodah pa se izvedejo ustrezni ukrepi ali posredovanje pristojnih služb.

(3) V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdelata dodatne geološke in hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter se na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(4) Na območju urejanja in v okolici ni dejavnosti, ki bi povzročila možnost razlitja nevarnih snovi.

(5) Na območju SD OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

#### **44. člen (varstvo pred požarom)**

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

(2) Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je določeno za posamezno skupino objektov.

(3) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja se zagotovi ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter 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 medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

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

(5) Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

#### **45. člen (varstvo pred potresom)**

(1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g.

(2) V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

(3) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

#### **46. člen (zaklanjanje)**

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeleževanji, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

### **7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **47. člen (etapnost)**

(1) Dopusča se etapna izvedba prostorskih ureditev na način, da posamezne etape znotraj območja urejanja predstavljajo zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Etapna izvedba je odvisna od potrebe po predvidenih ureditvah in časovno ni omejena.

(2) Etapnost izvajanja se nanaša tudi na zagotavljanje komunalne opreme in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje prostorskih ureditev in/ali objektov na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.

(3) Do izvedbe JZC se območje napaja z rekonstruiranega priključka, po izvedbi JZC bo primarni dostop na območje SD OPPN s krožnega križišča, ukine se tudi del javne poti JP 799557, ki se priključi h gradbeni parceli, območje stanovanjskega naselja Poganški vrh pa se napaja preko JZC.

(4) Enostavne, nezahtevne in začasne objekte se lahko gradi pred izvedbo ostalih objektov in ureditev, če je zagotovljeno njihovo funkcioniranje, njihova postavitve pa ne ovira končne rešitve območja.

(5) Sanacija brežin in urejanje zelenih površin se izvaja odvisno od gradnje objektov.

(6) Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se saniračasne površine deponij materiala ter zaključijo zunanje ureditve z ustreznimi poravnami, oblikovanjem brežin, zatrativami in zasaditvami.

### **8. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih REŠITEV**

#### **48. člen**

(1) Pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prostorskih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, energetskega, ekonomskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere ter zasnova ureditve SD OPPN.

(2) Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- od nabora dejavnosti, določenih s tem odlokom, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora in za predmetno EUP ter ob upoštevanju določb tega odloka glede varstva okolja;
- od umeščanja stavb: stavbe, prikazane v grafični prilogi, se lahko umeščajo kjerkoli znotraj površine za gradnjo stavb, pri čemer morajo biti umeščene tako, do so zagotovljeni ustrezni

- odmiki, ki zagotavljajo požarno varnost, ustrezni sanitarno-higienski pogoji (osončenje, prevetritev ipd.) ter ustrezna površina za normalno funkcioniranje (zadostne manipulativne, parkirne in zelene površine) in vzdrževanje posamezne stavbe;
- od navedenih kot v grafičnem delu, v kolikor so potrebna zaradi prilagoditve višinskim kotam dostopnih cest, višinskim kotam sosednjih GP oz. terenu ter zaradi prilagoditve zahtevam dejavnosti in obsegom manipulativnih površin;
  - od določitve GP: GP se lahko združujejo, glede na potrebe lastnikov in posameznih programov pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo, pri čemer mora biti, vključno z upoštevanjem vseh toleranc, omogočen dostop s prometnih površin. Z združevanjem gradbenih parcel se združi tudi površina za gradnjo stavb in dostopi (uvozi), pri delitvi pa se površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki, ki so določeni s tem odlokom;
  - pri načrtovanju prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih rešitev, in sicer od dimenzij, tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja ter ne onemogočajo gradenj glavnih stavb.

## **9. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE SD OPPN**

### **49. člen (dodatne obveznosti)**

(1) Investitor in izvajalci so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžni upoštevati naslednje pogoje:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov se izpolnjujejo zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
- Lastnik elektroenergetskih naprav ne prevzema nobene odgovornosti za škodo, ki bi nastala na obstoječih elektroenergetskih napravah zaradi gradnje obravnavanega objekta. Nadzor nad izvajanjem bo izveden na podlagi predhodnega obvestila o pričelih delih.
- Elektroenergetska infrastruktura v lasti upravljavca distribucijskega omrežja, ki je predvidena za demontažo, se odstrani šele po izgradnji ustrezne nadomestne elektroenergetske infrastrukture ter po podpisu pogodbe med investitorjem in upravljavcem distribucijskega omrežja o predaji le te v osnovna sredstva upravljavca distribucijskega omrežja.
- Investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v območju urejanja, skladno s smernicami in izdanim soglasjem za priključitev.
- Pred priključitvijo na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje mora investitor zaprositi upravljavca javnega vodovoda in kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, predstavitev infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Investitorja bremenijo tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, ter stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po njej.
- Investitor načrtovanih ureditev mora zagotoviti, da se pogoji za gospodarjenje z gozdovi in

- dostop do sosednjih zemljišč po izvedbenih posegih ne bodo poslabšali.
- Izvajalec del oziroma investitor mora prevzeti odgovornost in izvajati ukrepe za preprečevanje vnosa tujerodnih invazivnih vrst na sosednja gozdna zemljišča. Tujerodne invazivne vrste, ki bi se lahko pojavile na degradiranih površinah zaradi gradnje, je treba redno odstranjevati v času gradnje in tudi po izvedbi posega.

### **50. člen (organizacija gradbišča)**

(1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter vsi ostanki začasnih odlagalnišč materiala. Vse površine, prizadete z gradnjo, se sanirajo in ustrezno krajinsko uredijo, da se vzpostavi prvotno stanje. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju.

(4) Dela naj potekajo v dnevnem času. Zaradi svetlobnega onesnaževanja naj se gradbišča osvetljuje samo v primeru, če je to nujno potrebno.

## **III. GRAFIČNI DEL SD OPPN**

### **51. člen (vsebina grafičnega dela)**

1	Izsek iz OPN MONM:	
1.1	PNR s prikazom lege območja SD OPPN	M 1:5000
1.2	GJI s prikazom lege območja SD OPPN	M 1:5000
1.3	PSP s prikazom lege območja SD OPPN	M 1:5000
2	Območje obravnave v širšem prostoru:	
2.1	SD OPPN na pregledni karti	M 1:10000
2.2	SD OPPN na DOF	M 1:10000
3	Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:10000
4	Prikaz območja SD OPPN:	
4.1	SD OPPN in ostali prostorski akti na DOF	M 1:2500
4.2	SD OPPN in ostali prostorski akti na GN	M 1:1000
4.3	Stanje in omejitve v prostoru	M 1:2500
4.4	Lastništvo in javne površine	M 1:2500
5	Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja SD OPPN:	
5.1	Ureditvene enote	M 1:2000
5.2.1	Ureditvena situacija – 1. faza	M 1:1000
5.2.2	Ureditvena situacija – končno stanje	M 1:1000
5.3	Prezezi skozi območje	M 1:1000
6	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI – končno stanje	M 1:500
7	Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo	M 1:1000
8	Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	M 1:2000
9	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:2000

#### **IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **52. člen**

Do izvedbe načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

##### **53. člen**

###### **(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)**

(1) Do začetka gradenj je na območju urejanja dovoljeno:

- nemoteno delovanje zgrajenega obstoječega objekta,
- vzdrževanje obstoječih zunanjih ureditev (parkirišč, manipulativnih površin itn.),
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Navedeni posegi so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s temi SD OPPN, in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s temi SD OPPN.

##### **54. člen**

###### **(hramba SD OPPN)**

SD OPPN se v analogni in digitalni obliki hranijo in so na vpogled na sedežu MONM in sedežu Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

##### **55. člen**

###### **(nadzorstvo)**

Nadzor nad izvajanjem SD OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

##### **56. člen**

###### **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.«

Številka:

Novo mesto, dne

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
mag. Gregor Macedoni