

### 3.6.1 Obrazložitev in utemeljitev OPPN

Pobudnik ter investitor (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) priprave OPPN Graben/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) na pretežnem delu območja enote urejanja prostora EUP NDR\_04\_OPPN (prej EUP NM/16-OPPN-c) je podjetje Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto, ki je s svojo dejavnostjo locirana na nasprotnem bregu reke Krke v oddaljenosti okrog 1 km.

Območje predvidenega OPPN se nahaja na vzhodni strani območja Novega mesta, na lokaciji Graben. V naravi jo predstavlja skupina nestanovanjskih stavb na obeh straneh lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta), z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje. Objekti na južni strani lokalne ceste so ograjeni, na severu le deloma, medtem ko zunanje neograjene površine predstavljajo deloma makadamske in asfaltirane površine namenjene parkiranju, preostali dve pa sta v naravi travniški površini.

Na podlagi določil OPN se območje ureja z OPPN. Območje predmetne EUP je pretežno namenjeno ureditvam centralnih dejavnosti, v delu razvoju proizvodnih dejavnosti manjšega obsega, na manjšem delu ob lokalni cesti pa so prometne površine. Na delu območja je v EUP že uveljavljen OPPN (OPPN Graben/1), na preostalem delu, za katerega se pripravljajo OPPN Graben/2, pa se urejajo poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti za dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ\_01 (območje Tovarne zdravil Krka). V območju je dopustno tudi skladiščenje z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjene dopolnjevanju dejavnosti logistike za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ\_01.

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen dovoljenih dejavnosti, definiranje zazidalnih otokov ter pogojev parcelacije, zunanja ureditev z zelenimi in manipulativnimi površinami, ureditev prometne infrastrukture s prometno varnimi in preglednimi priključki ter ostale okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

Investicijska namera za pripravo (delnega) OPPN na območju enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c zajema zemljišča pobudnika s parc. št. 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4 ter dodatno še zemljišče lokalne ceste v lasti/upravljanju MONM s parc št. 1247/3, vse k.o. 1482-Ragovo. Območje predvidenega OPPN meri okrog 4,8 ha.

#### 3.6.1.1 Postopek priprave OPPN

Postopek priprave OPPN poteka po ZUreP-2 in se je začel z izdelavo elaborata izhodišč, ki je bil tudi javno predstavljen od 15. 5. 2020 do vključno 5. 6. 2020 zainteresirani javnosti, nosilcem urejanja prostora in drugim udeležencem urejanja prostora. Po javni predstavitvi in pridobitvi pripomb s strani vključene javnosti ter nosilcev urejanja prostora je bil oblikovan elaborat končnih izhodišč - Izhodišča za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (oktober 2020), ki so bila potrjena s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/2 št. 350-11/2019, ki ga je dne 18. 11. 2020 potrdil župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 24. 11. 2020 objavljen v Dolenjskem uradnem listu, št. 22/20) ter kasneje zaradi uskladitve z večjo spremembo OPN (SD OPN 2 – Dolenjski uradni list št. 16/22) spremenjen in dopolnjen (Dolenjski uradni list, št. 22/22 z dne 14. 9. 2022). Z novimi določili OPN je bil posledično, pri pripravi gradiv, usklajen tudi OPPN.

V nadaljevanju so bile izvedene naslednje faze priprave OPPN:

- pridobitev Odločbe Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana št. 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) po 40. členu ZVO-1;
- izdelava Elaborata Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben (št. 046\_a/2020, izdelal: Arhej d.o.o., Ljubljana, marec 2021);

- izdelava strokovnih podlag (maj 2021);
- izdelava osnutka OPPN (februar 2022);
- pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (marec - avgust 2022);
- izdelava dopoljenega osnutka OPPN (september 2022);
- javna razgrnitev (22. 9. – 23. 10. 2022) in javna obravnava (12. 10. 2022) ter prva obravnava na odborih in na seji Občinskega sveta MONM (oktober 2022);
- proučitev pripomb, priprava predloga stališč do podanih pripomb ter sprejem stališč do pripomb (december 2022);
- izdelava predloga OPPN (marec 2023).

Potrebno je izvesti še naslednje faze priprave OPPN:

- pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora;
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava na odborih in sprejem na seji Občinskega sveta MONM;
- objava v Dolenjskem uradnem listu.

Skladno z določili Zakona urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) je bil kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN, ob upoštevanju Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, 199/21 – ZureP-3), izdelan tudi Elaborat ekonomike za pripravo odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, september 2022, dopolnitev februar 2022).

### 3.6.1.2 Vključevanje javnosti

Prva seznanitev javnosti je bila že v fazi izdelave elaborata Izhodišč, s katerim je bila seznanjena tudi javnost tako, da je bil predlog Izhodišč javno razgrnjen od 15. 5. 2020 do vključno 5. 6. 2020 zainteresirani javnosti, nosilcem urejanja prostora in drugim udeležencem urejanja prostora. Na predlog izhodišč so lahko vsi udeleženci urejanja prostora in zainteresirana javnost (vključno s Krajevno skupnostjo) podajali pripombe, predloge ali usmeritve. Ta javni poziv je bil objavljen na povezavi:

<https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2020051314043732/>

Druga seznanitev javnosti je bila izvedena v fazi dopoljenega osnutka OPPN, in sicer z javno razgrnitvijo (22. 9. – 23. 10. 2022) in javno obravnavo (12. 10. 2022) in je potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto. V času javne razgrnitve so lahko vsi zainteresirani podali pisne pripombe in predloge k razgrnjenemu dopoljenemu osnutku prostorskega akta. Javno naznanilo za navedeno je objavljeno na povezavi:

<https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2020051314043732/>

V času izdelave predmetnega OPPN so bili lastniki zemljišč po pošti obveščeni o javni razgrnitvi dopoljenega osnutka, in sicer 22. 9. 2022, pripombodajalci na dopoljen osnutek OPPN pa so bili po elektronski pošti (20. 12. 2022) in po navadni pošti seznanjeni s stališči do pripomb, ki so javno objavljena na povezavi:

<https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2020051314043732/>

### 3.6.1.3 Upoštevanje pravil Zakona o urejanju prostora in Prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

## **a) Zakon o urejanju prostora**

Upoštevanje temeljnih pravil:

- **17. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja); 18. člen ZUreP-3**

Postopek priprave OPPN se vodi pregledno in odprto, ob sodelovanju vseh udeležencev. Že v fazi izhodišč je bila izvedena javna razgrnitev oziroma seznanitev javnosti, v nadaljevanju postopka pa je bila izvedena še ena javna razgrnitev, kar je razvidno iz prejšnjega poglavja. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave OPPN dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca. Zagotovljeno je sodelovanje in usklajevanje interesov različnih udeležencev v prostoru (državnih in občinskih nosilcev urejanja prostora), vključno z lastniki predmetnega in sosednjih zemljišč.

- **18. člen (vrednotenje vplivov); 19. člen ZUreP-3**

V postopku priprave prostorskega akta se na podlagi predpisov, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, definira potrebnost izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je tako na podlagi izdelanega gradiva izdalo Odločbo št. 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021, da v postopku priprave OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) 40. členu ZVO-1.

- **20. člen (racionalna raba prostora); 21. člen ZUreP-3**

Pobudnik tega OPPN ima na območju urejanja v lasti več objektov za katera so pridobljena gradbena oziroma uporabna dovoljenja. Obstoječi objekti so tudi dejansko v uporabi za potrebe dejavnosti pobudnika. Z OPPN tako pobudniku dajemo samo pravno podlago, da bodisi še naprej ohranja obstoječo pozidavo ali pa da obstoječe starejše objekte (najstarejši iz leta 1900, trije iz leta 1960 in eden iz leta 1995), ki funkcionalno ne dosegajo sodobnih standardov oziroma potreb dejavnosti pobudnika, odstrani ter zgradi nove, po pogojih OPPN in skladno z namensko rabo prostora. Območje urejanja se sicer nahaja na robu naselja, kmetijskih in gozdnih površin ter na dislocirani lokaciji, še vedno pa v neposredni bližini obvoznice (Andrijaničeve in Levičnikove ceste), ki je delno tangirana s kulturno dediščino, pri čemer so upoštewane usmeritve pristojnega zavoda oziroma ministrstva. V samem OPPN so podana tako določila glede oblikovanja nove pozidave kakor tudi za urejanje zelenih površin v sklopu urejanja gradbenih parcel, medtem ko je rekonstrukcija lokalne ceste predvidena po obstoječi trasi.

- **21. člen (prepoznavnost naselij in krajine); 22. člen ZUreP-3**

Območje urejanja se nahaja na robu kmetijskih površin in gozda. Omejitveni faktor sta tudi reka Krka in Slatenski potok. Pri načrtovanju območja je bil preverjen vpliv na okolico v smislu vidne izpostavljenosti lokacije novih stavb. Novi vertikalni gabariti so zastavljeni tako, da so vplivi na okoliško krajino čim manjši oziroma da novi objekti višinsko ne izstopajo iz obstoječe krajinske podobe. Predvideni so trije višinski pasovi s katerimi se regulirajo višine grajene strukture na območju urejanja, ki se ravnajo glede na višine (kapno in slemensko lego) objekta nekdanje klavnice ob lokalni cesti ter na višino bližnje vzpetine.

V OPPN je tudi posebej definirana zasnova urejanja zelenih površin na območju urejanja, in se nanaša na urejanje zelenih pasov in brežin na gradbenih parcelah ter zasaditev v obcestnem prostoru z avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo. Na območju urejanja so tako predvidene naslednje funkcionalne ureditve oziroma funkcije dreves:

- drevored kot regulacijski element zelenega sistema vzdolž lokalne ceste z drevesi enake vrste in velikosti z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (poudarek linije glavne prometnice na območju urejanja) in senčenja večnamenske poti ob lokalni cesti;
- drevesa na parkirnih površinah z namenom senčenja oziroma ustvarjanja ugodnejših mikroklimatskih razmer;
- razpršeni organski vzorec drevesnih vrst znotraj obveznih zelenih pasov kot ekološki zeleni koridorji in vizualne vegetacijske pregrade na robovih območja urejanja;
- posamezna drevesa in razpršeni organski vzorec drevesnih vrst v sklopu zunanjih ureditev za zagotavljanje ugodnih mikroklimatskih pogojev.

Upoštewane pa so tudi usmeritve pristojnega zavoda za kulturno dediščino, prav tako pa je še vedno omogočen dostop do sosednjih kmetijskih in gozdnih zemljišč.

- 24. člen (razvoj poselitve); 25. člen ZUreP-3

Območje OPPN je načrtovano na območju ločenem od preostalega dela ureditvenega območja naselja. V neposredni bližini je le gruča stavb s poslovno in stanovanjsko namembnostjo, kjer velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19) ter stanovanjski in kmetijski objekti kmetije Krnc.

Območje predmetnega OPPN je sicer delno že pozidano, skladno s podrobnejšo namensko rabo pa je dopustna še dodatna zapolnitev zemljišča za gradnjo oziroma zaokrožitev novih stavb k obstoječi grajeni strukturi. Slednja se lahko ohrani ali poruši, na njenem mestu pa zgradi nove stavbe.

S predvideno rekonstrukcijo lokalne ceste, ki prečka območje OPPN in za katero je izdelana recenzirana projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021) bo tako do predmetnega območja kot tudi do bližnjega naselja Krka in posledično ostalih zalednih območij omogočena izboljšana prometna povezava s spremljajočimi infrastrukturnimi vodi ter večnamensko potjo za pešce in kolesarje. Slednja se pri naselju Krka naveže na ločen most ob vzhodni novomeški obvoznici, predvideni z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN), s čimer je omogočena povezava tudi s poselitvenim območjem Novega mesta (Mačkovcem) na sosednjem bregu reke Krke.

- 26. člen (notranji razvoj naselja); 27. člen ZUreP-3

Območje je načrtovano tako, da se lahko bodisi ohranjajo in prenovijo obstoječi objekti ali pa se jih odstrani in nadomesti z novimi stavbami, pri čemer se območje oblikuje bolj kvalitetno, saj so hkrati določeni tudi pogoji za urejanje zelenih, prometnih in parkirnih površin. Pri tem so s svojimi usmeritvami sodelovali tudi pristojni nosilci urejanja prostora.

- 29. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih); 30. člen ZUreP-3

Območje urejanja je namenjeno dejavnosti pobudnika. Razdeljeno je na dve območji, ki se nahajata ob kategorizirani javni (lokalni) cesti, in sicer na obeh straneh. Ta se kot taka še naprej ohranja, saj v nadaljevanju vodi do sosednjega naselja oziroma povezuje primestno območje z Novim mestom. S projektom rekonstrukcije lokalne ceste je vzdolž vozišča predvidena tudi ureditev enostranskih površin za pešce in kolesarje. Kot javna površina bo dodatno opredeljena še pot, ki je načrtovana ob robu kmetije Krnc in v nadaljevanju vodi do kmetijskih površin, južno od območja urejanja, v uporabi pa bo tudi za sprehajalce ali kolesarje.

- 33. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture); 34. člen ZUreP-3

Predvidene rešitve temeljijo na predhodno izdelanih strokovnih rešitvah, ob upoštevanju zasebnega in javnega interesa. Območje urejanja tako zajema del lokalne ceste za katerega je izdelana recenzirana projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021), ki je prikazana v točki 3.4 **STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE PROSTORSKEGA AKTA**. Projekt vključuje rekonstrukcijo in novogradnjo prometnega omrežja po obstoječi trasi, sočasno pa tudi vseh infrastrukturnih vodov s potekom v prometnem koridorju ter ureditev površin za pešce in kolesarje. Obstoječi objekti so sicer že priključeni na obstoječa omrežja, se pa pri novogradnjah lahko ti priključki izvedejo tudi na novo. Nova infrastrukturna omrežja so v največji možni meri načrtovana znotraj cestnih koridorjev (lokalne ceste in internih prometnic) z namenom, da se čim manj posega na sosednja zemljišča, pri čemer se zagotavlja racionalna raba prostora.

- 36. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev): 38. člen ZUreP-3  
Predvidene rešitve v OPPN temeljijo na predhodno izdelanih strokovnih podlagah, predstavljenih v točki 3.4 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE PROSTORSKEGA AKTA ter ob upoštevanju zasebnega in javnega interesa.

Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji so izdelani za celotno območje urejanja. Določena je tudi parcelacija območja, etapnost izvajanja (dodatno še za priključek 2) ter drugi pogoji kot npr. dopustna odstopanja od predvidenih rešitev, ki so določena na način, da ne bo prišlo do poslabšanja bivalnih in delovnih razmer na območju oziroma na sosednjih območjih in tudi ne do nasprotja z javno koristjo.

- 37. člen (merila za določanje gradbenih parcel stavb): 39. člen ZUreP-3  
Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel se upošteva razpoložljiv prostor, ki določa tudi velikosti načrtovanih objektov (npr. linijski za cestno omrežje, lastništvo zemljišč pobudnika), v povezavi z dostopom na posamezne parcele. Gradbene parcele so definirane tudi z ustrezno tlorisno zasnovo in tipologijo pozidave ter s predpisano stopnjo izkoriščenosti, v povezavi z določili OPN glede podrobnejše namenske rabe.

## **b) Prostorski red Slovenije**

V Prostorskem redu Slovenije so med drugim določena tudi splošna pravila za urejanje prostora, ki se nanašajo na zahteve in usmeritve za prostorsko načrtovanje, tehtanje javne koristi in zasebnega interesa, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, pripravo in upoštevanje strokovnih podlag, določitev in prikaz namenske rabe, členitev na funkcionalne in prostorske enote ter določitev in prikaz ureditvenega območja prostorskih aktov. Pri pripravi OPPN smo jih skušali v največji možni meri upoštevati, predvsem pri odnosu med javnim in zasebnim, da ne bi prihajalo do konfliktov, hkrati pa tudi z ustreznim oblikovanjem predvidenih stavb, s poudarkom na višinskih gabaritih, sicer pa tudi z ustrezno zunanjo ureditvijo, ki poleg parkirnih in manipulativnih površin vključuje še urejanje zelenih površin.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)  
Območje urejanja z OPPN in namenska raba prostora sta določena z OPN. Zemljišče v lasti pobudnika je namenjeno proizvodnim in centralnim dejavnostim, na manjšem delu prometnim površinam, skladno z določili veljavnega OPN. Podrobnejši pogoji urejanja sledijo usmeritvam iz OPN in veljajo tako za obstoječo kot tudi načrtovano novo pozidavo, za urejanje zelenih in javnih površin ter parkirišč.

Pri načrtovanju območja sodeluje več deležnikov, in sicer lastniki zemljišč ter nosilci urejanja prostora, v OPPN pa so vključena tudi določila glede varstva okolja, narave in kulturne dediščine. Predvidena je potresno varna gradnja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

S projektom rekonstrukcije lokalne ceste, ki prometno napaja tudi predmetno lokacijo, je načrtovano izboljšanje trajnostne mobilnosti, saj so poleg prenove infrastrukturnih omrežij načrtovane tudi nove površine za pešce in kolesarje.

Na lokaciji se nahajajo starejši objekti (najstarejši iz leta 1900, trije iz leta 1960 in eden iz leta 1995), ki se s prenovo območja lahko ohranijo, rekonstruirajo oziroma sanirajo, lahko pa tudi odstranijo ter zgradijo novi objekti, prilagojeni sodobnim standardom in predpisom.

- 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)  
Lokacija se nahaja na robu Novega mesta in je dislocirana od ostale pozidave. Na sosednjih zemljiščih se nahajajo trgovina s tehničnim materialom in obstoječa stanovanjska stavba ter objekti kmetije (hiša, gospodarska poslopja), sicer pa je območje locirano ob občinski cesti, na robu kmetijskih in gozdnih površin. Na nižjeležečem terenu se nahaja reka Krka.



Trenutno je lokacija glede pozidanosti nezadostno izkoriščena, saj je pozidan le del območja. Z OPPN je predviden večji izkoristek, pri čemer se ohranjajo obstoječe linije v prostoru. Določena je gradbena meja in s tem linijski potek pozidave ob lokalni cesti, kar bo še poudaril obcestni drevored kot regulator zelenih površin. Tudi sicer so za območje določeni še drugi pogoji glede urejanja zelenih površin (obvezni zeleni pasovi, zasaditev parkirnih površin) z namenom, da se ustvari oblikovno kakovosten prostor, ne samo znotraj lokacije, ampak tudi v odnosu do okoliške krajine in sosednjih površin.

**- 27. člen (prenova naselij ali delov naselij)**

Skladno z določili OPN in urbanistične zasnove Novega mesta je na območju načrtovana izdelava OPPN, kjer se s podrobnejšim načrtovanjem določijo pogoji urejanja predmetnega prostora. Z OPPN se zagotovi pravna podlaga, da se območje lahko ustrezno ureja, skladno s predpisi in standardi, ob upoštevanju urbanističnih usmeritev iz OPN glede urejanja pozidave, zelenih površin, parkirišč, infrastrukture, ... pa tudi vseh nosilcev urejanja prostora, ki varujejo prostor, okolje, naravne vrednote in kulturno dediščino ter tudi upravljavcev infrastrukturnih omrežij in ostale pristojne službe.

**- 28. člen (nezadostno izkoriščena zemljišča)**

Pri načrtovanju izkoristka zemljišč so upoštevana določila za posamezno namensko rabo iz OPN. Faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel je:

- UE A - do največ 0,7, faktor izrabe (FI) pa do 1,50;
- UE B - do največ 0,6, faktor izrabe (FI) pa do 2,00.

Tudi prometno omrežje na območju OPPN je načrtovano dokaj racionalno in vključuje cestno telo (vozišče, površine za pešce in kolesarje) s pripadajočimi brežinami oziroma izravnanimi terena v obcestnem pasu. Predvideno prometno omrežje bo prometno napajalo širše območje, in sicer odsek od naselja Ragovo (z navezavo na »ločenski« most in Levičnikova cesta) do naselja Krka (z navezavo večnamenske poti na območje DPN), vmes pa tudi območje OPPN preko katerega poteka ter tudi sosednji lokaciji z obstoječo pozidavo. Pri tem so upoštewane pričakovane prometne obremenitve ter veljavni predpisi s področja gradnje cest. Predvideno je, da se z rekonstrukcijo lokalne ceste izboljša prometna dostopnost do lokacije predmetnega OPPN z obeh bregov reke Krke.

**- 33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)**

Območje proizvodnih dejavnosti na delu OPPN je definirano že z OPN. Pri določevanju pogojev urejanja manjšega proizvodnega območja so tako upoštewane usmeritve za tangirano enoto urejanja prostora ter tudi usmeritve za predmetno namensko rabo, skladno z določili OPN.

**- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)**

Na podlagi splošnih smernic in prvih mnenj različnih upravljavcev infrastrukture so v sklopu urejanja lokalne ceste predvidene tudi različne trase infrastrukturnih vodov (kanalizacija odpadnih in padavinskih voda (odvodnjavanje ceste), vodovod, elektrika, cestna razsvetljava, elektronske komunikacije, plinovod). Trase so načrtovane kot novogradnje, predstavitev obstoječih vodov ter zaščite obstoječih, kjer je to potrebno. V največji možni meri so zasnovane znotraj obstoječega cestnega koridorja, z racionalno zasnovanimi dolžinami tras, ki obenem predstavljajo skupne in z upravljavci posameznih omrežij usklajene infrastrukturne koridorje za gradnjo in urejanje različnih podzemnih vodov z namenom, da se tudi v tem smislu omogoči normalno funkcioniranje območij s pozidavo. Pri tem so upoštevana varovana območja (narava, kulturna dediščina) in obstoječ teren z namenom, da so vplivi na sosednja območja čim manjši.

**- 42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture)**

Lokalna cesta, ki prečka območje je obstoječa in se rekonstruira po že izdelani in recenzirani projektni dokumentaciji. Z vidika prometa se situacija izboljšuje, saj se z novimi ureditvami zagotavlja prometno varnost, pa tudi preglednost cestnih priključkov z območja OPPN, sočasno pa je za boljšo varnost pešcev in kolesarjev predvidena tudi ločena površina vzdolž vozišča, ki jim je namenjena. S tem se za različne (sedanje in bodoče) uporabnike prostora

zagotovi boljše prometne pogoje in tudi večja prometna varnost. V neposredni bližini (v naselju Ragovo) je tudi postajališče za avtobus mestnega prometa. V sklopu novega prometnega omrežja je načrtovana cestna razsvetljava, odvodnjavanje s prometnih površin ter urejanje prometne opreme in signalizacije.

Po robu območja OPPN, na meji s kmetijo Krnc, je predvidena še ureditev javne poti za dostop do kmetijskih zemljišč, hkrati pa bo namenjena tudi za eventualne sprehajalce.

Znotraj območja urejanja so predvidene interne ceste, ki so shematsko prikazana, točneje pa se oblikujejo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Vsem cestam na območju urejanja je določen karakteristični prečni profil glede na vrsto oziroma funkcijo prometnice. Pri tem se zagotovi tudi ustrezne zavijalne radije, ki omogočajo dovoz za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vzdlž lokalne cest je po zemljišču pobudnika predviden še linijski zeleni pas v obliki drevoreda.

**- 43. člen (načrtovanje cestne infrastrukture) in 44. člen (načrtovanje cestne infrastrukture v naselju)**

Preko območja OPPN poteka lokalna cesta, za katero je izdelan projekt rekonstrukcije - PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021), kjer so že bili preverjeni geometrijski in konstrukcijski elementi za prometne površine, da bodo zagotovljeni ustrezni prometnotehnični pogoji za varno uporabo ceste ob načrtovanih prometnih obremenitvah. Predvidena projektna hitrost znaša 40 km/h.

Prometne površine na območju OPPN (lokalna cesta, interne ceste ter pot do kmetijskih zemljišč) bodo prilagojene oziroma urejene za različne uporabnike (voznike, pešce, kolesarje) skladno z njihovo funkcijo ter tudi za funkcionalno ovirane uporabnike.

Investitorji objektov znotraj območja urejanja so dolžni v primeru, ko se dela po DPN še ne bodo začela izvajati, izvesti tudi rekonstrukcijo lokalne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, podvoza pod »ločenskim« mostom in priključka na glavno cesto G2-105/0255 Novo mesto (Krka-Revoz).

Pri urejanju območja ne sme priti do onesnaženja vodotoka te poslabšanja vodnih razmer ter erozije brežin.

**- 45. člen (načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce)**

Površine za pešce in kolesarje so predvidene z rekonstrukcijo lokalne ceste, ki delno poteka preko območja OPPN. Večnamenska pot se navezuje na preostalo prometno mrežo s površinami za pešce in kolesarje pri »ločenskem« mostu oziroma pri naselju Ragovo ter na ločen most za pešce in kolesarje, ki je predviden pri naselju Krka z DPN.

Dodatno bodo kolesarji in pešci lahko koristili tudi javno pot, ki sicer vodi do kmetijskih površin in se uredi ob meji s kmetijo Krnc.

Prometno omrežje je načrtovano prometno varno in pregledno, in sicer z ureditvijo prehodov za pešce in kolesarje, ureditvijo cestne razsvetljave ter namestitvijo ustrezne prometne opreme in signalizacije v skladu s predpisi. Vse prometne površine so predvidene z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane osebe. Vzdlž lokalne ceste bo načrtovan drevored kot linijski poudarek glavne prometnice preko območja OPPN, poskrbel tudi za prijetnejšo pot s senčenjem površin za pešce in kolesarje.

**- 50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij)**

Območje je že opremljeno z omrežjem elektronskih komunikacij. Ob rekonstrukciji lokalne ceste pa se za tovrstno omrežje zagotavlja ustrezen koridor, tudi za več operaterjev.

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

Območje urejanja je predvideno za različne poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti, in sicer kot dopolnitev za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLC\_01, skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine).

Skladno s tem je določena tudi tipologija pozidave, območje pozidave (gradbena meja kot regulacijska linija pozidave), višine objektov v treh višinskih pasovih z regulacijo višin grajene strukture, odmiki od parcelnih mej, odmiki od vodotoka, kote platojev, gradbene parcele, oblikovanje objektov, stopnja izkoriščenosti zemljišč, ureditev obveznih zelenih pasov, zazelenitev parkirnih površin in preostalega območja z načrtom krajinske arhitekture.

Dodatno je predvideno še oblikovanje prometnih površin z rekonstrukcijo lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje, vzdolž katerih se oblikuje še (na zemljišču pobudnika) drevored kot linijski poudarek obcestnega prostora oziroma glavnega prometnega koridorja, hkrati pa zagotavlja prijetnejšo pot (senčenje).

Dimenzioniranje posamezne infrastrukture je usklajeno z veljavnimi predpisi, tehničnimi smernicami in standardi s področja gradnje cest ter gradnje ostalih infrastrukturnih vodov. V postopek priprave OPPN pa so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

**- 95. (načrtovanje zelenih površin) in 96. člen (načrtovanje drugih javnih odprtih prostorov)**

V OPPN je posebej definirana zasnova urejanja zelenih površin na območju urejanja, in se nanaša na urejanje obveznih zelenih pasov (v UE A širine min. 10 m na severni strani, v UE B pa min. 5 m po robu s kmetijskimi in gozdnimi površinami) in brežin na gradbenih parcelah ter zasaditev drevoreda v obcestnem prostoru. Zasaditve površin (zelenic, robnih zelenih pasov, zelenih otokov, brežin ipd.) morajo vključevati avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo.

Na območju urejanja so predvidene naslednje funkcionalne ureditve oziroma funkcije dreves:

- drevored kot regulacijski element zelenega sistema vzdolž lokalne ceste z drevesi enake vrste in velikosti z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (poudarek linije glavne prometnice na območju urejanja) in senčenja večnamenske poti ob lokalni cesti;
- drevesa na parkirnih površinah z namenom senčenja oziroma ustvarjanja ugodnejših mikroklimatskih razmer;
- razpršeni organski vzorec drevesnih vrst znotraj obveznih zelenih pasov kot ekološki zeleni koridorji in vizualne vegetacijske pregrade na robovih območja urejanja;
- posamezna drevesa in razpršeni organski vzorec drevesnih vrst v sklopu zunanjih ureditev za zagotavljanje ugodnih mikroklimatskih pogojev.

Priporoča se izbor rastlin, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal in sušo, zasaditev vegetacije v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor drevesnih in grmovnih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Pri urejanju zelenih površin se zagotovi oblikovno skladnost in povezanost z okolico, zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti, upošteva pa se tudi vplivno območje dreves ter ustrezen odmik od podzemnih infrastrukturnih vodov, pa tudi ustrezen čas sajenja. Natančen nabor rastlin za zasaditev območja skladno z njihovo funkcijo, sadilna razdalja med njimi, rastne razmere ipd. se določi na črtu krajinske arhitekture v fazi projektiranja, kar je obveznost investitorja po tem OPPN.

Definiran je celo delež zelenih površin, in sicer se na območju proizvodnih dejavnosti zagotovi vsaj 10% zelenih površin, v območju centralnih dejavnosti pa vsaj 20% zelenih površin. Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se izvede odprta zelena površina z urbano opremo in z drevesi za senčenje, površine najmanj 50 m<sup>2</sup>.

Upošteevane so tudi usmeritve pristojnega zavoda za kulturno dediščino, prav tako pa je še vedno omogočen dostop do sosednjih kmetijskih in gozdnih zemljišč. Javna prometna



površina na tej lokaciji je le obstoječa lokalna cesta in pot ob kmetiji za dostop do kmetijskih zemljišč.

Ker gre za dejavnost pobudnika, lokacija pa je tudi dislocirana od ostalega naselja, tu ni predvidenih drugih tovrstnih površin (kot npr. igrišč, parkov, drugih površin za rekreacijo, vrtičkov ipd.), kakor tudi ne drugih javnih odprtih prostorov (kot npr. trg ipd.).