

44.

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo in 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 23. redni seji dne 14. 7. 2025 sprejel

**ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Labod****I. UVODNE DOLOČBE****1. člen
(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – UPB1; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Labod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3488.

**2. člen
(vsebina OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni (besedilo tega odloka) in grafični del ter spremljajoče gradivo. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je določen v tem odloku in vsebuje poglavja:

1. načrtovane prostorske ureditve;
2. zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
3. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
4. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
5. dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev in
6. drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1. Vplivi in povezave
2. Omejitve v prostoru
3. Ureditvena situacija - pritličje
4. Zazidalna situacija
5. Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture
6. Načrt prometne ureditve
7. Karakteristični prerezi območja
8. Načrt gradbenih parcel

9. Prostorske ureditve za varovanje in varstvo pred nesrečami

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljske presoje
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
9. Povzetek za javnost

(5) Tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo OPPN so sestavine vezane mape OPPN. Strokovne podlage in elaborat ekonomike, naveden v prejšnjem odstavku, so shranjeni v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM).

**3. člen
(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Območje urejanja: območje zemljišč, ki se urejajo z OPPN.
- Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dopustnih dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- Območje za razvoj stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavb in je prikazan v grafičnem delu OPPN. Območje je določeno za nadzemni del stavbe z izjemo dostopov do podzemnih delov stavb, ki lahko ležijo izven območja za razvoj stavb. Podzemni deli stavb so lahko medsebojno povezani znotraj posameznih ureditvenih enot.
- Prekriti del gradbene parcele stavbe obsega površine, ki so pozidane s stavbami (vključno s podzemnimi deli stavb, balkoni, napušči, nadstreški) in pripadajočimi pomožnimi objekti ali so urejene kot utrjene zunanje površine.
- Raščeni del gradbene parcele stavbe obsega tiste zunanje površine na gradbeni parceli stavbe, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja, odtekanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije, lahko so namenjene zunanjemu bivanju. Preostali del gradbene parcele stavbe je prekriti del gradbene parcele stavbe.
- Javna površina: grajena ali zelena površina, namenjena splošni rabi (pod enakimi pogoji namenjena vsem), kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.
- Bruto tlorisna površina je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s predpisom, ki ureja izračun površin stavb ali bruto tlorisna površina gradbenih inženirskih objektov, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo predpisa, ki ureja izračun površin stavb.
- Faktor izrabe gradbene parcele je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina stavbe skupna površina vseh polnih etaž stavbe. V izračunu se upošteva skupna bruto površina vseh stavb na gradbeni parceli.

**4. člen
(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BTP: bruto tlorisna površina

- GJI: objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)
- TP: transformatorska postaja
- UE: ureditvena enota

II. TEKSTUALNI DEL

NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtuje osrednje območje centralnih dejavnosti, ki se nameni bivanju, oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter umesti nova osnovna šola. Območje se prenovi oz. programsko prestrukturira v smislu dviga urbanih in bivanjskih kakovosti po pogojih, ki jih določa OPN.

(2) Pri poseganju v prostor se na območju OPPN izboljša obstoječe stanje s primernejšimi navezavami na javno cestno omrežje, boljšimi ureditvami za pešce, kolesarje in druge trajnostne oblike prometa na območju, ki se funkcionalno navežejo na sosednje enote urejanja prostora. Za izboljšanje prometne povezanosti se izvede notranja mreža dostopnih poti in površin za mirujoči promet, obstoječe peš in kolesarske poti se izboljšajo. Izvedejo se nove ali izboljšane ureditve za trajnostne oblike prometa. Načrtuje se ustrezne navezave na sosednja območja - možnost peš oziroma kolesarske povezave iz območja OPPN v smeri Marofa in v smereh sosednjih enot urejanja prostora. Izboljša se prehodnost iz smeri Seidlove ceste proti območju Marofa in predvidi rešitve za ureditev dodatnih parkirnih mest za potrebe pokopališča.

(3) Za obstoječe objekte, ki niso predvideni za odstranitev, se določijo usmeritve za njihovo redno rabo in izboljšanja z vidika rekonstrukcije, dozidave in/ali programske nadgradnje.

6. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega okvirno 7,56 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 73/5, 73/6, 74/5, 74/6, 76/4, 78/4, 743/3, 743/4, 742, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 827, 829/1, 828, 825/1, 826, 829/2, 829/6, 829/4, 829/3, 825/2, 808/2, 808/1, 824, 832, 822, 823, 809/1, 809/3, 811/2, 811/1, 814, 813, 818, 819, 812, 820, 821, 817, 816, 815, 806, 807, 809/4, 833, 840, 841, 842/2, 842/1, 843, 844, 845/1, 837/2, 837/3, 836/2, 836/3, 838, 920, 921, 752/3, 752/2, 752/1, 830/4, 839, 829/5.

(2) Zemljišča na območju OPPN so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča v enoti urejanja prostora z oznako NMA_02_OPPN, NMA_06 in delu enote NMA_05.

(3) V primeru odstopanj od navedenih parcelnih števil v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil se upošteva grafični prikaz ureditev in tangiranih parcel.

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano območje se nahaja severovzhodno od starega mestnega jedra v Novem mestu, jugozahodno od območja tovarne

zdravil Krka in v bližini reke Krke. Osrednji del območja obsega zemljišča nekdanje tovarne Labod, na katerih se nahajajo obstoječi objekti z opuščeno proizvodno dejavnostjo. Na območju je umeščena enota javnega vrtca in Gasilsko-reševalni center Novo mesto, ki bo dejavnost preselil na drugo lokacijo. V bližini vrtca se nahaja večstanovanjskastavba, na vzhodnem vogalu pa tri enostanovanjske stavbe.

(2) Območje se prometno navezuje na Seidlovo cesto, ki je glavna mestna cesta. Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati in semaforizirati obstoječe križišče Seidlova cesta – Labod.

(3) Na območju so tri javne poti, ki se na glavno cesto priključijo na južnem delu območja. Teren se dviga proti severozahodu območja proti Marofu. Jugovzhodni in severovzhodni rob območja določajo obstoječe prometnice in strnjena okoliška pozidava, jugozahodni rob pokopališče Ločna, zahodni rob objekt vrtca ter severozahodni rob Marof. Območje je vidno izpostavljeno s Seidlove ceste ter okoliške pozidave na zahodni strani.

(4) Ob severovzhodnem robu območja poteka glavna cesta II2 reda G2 105/1511. Ob jugovzhodnem robu poteka glavna mestna cesta LG 299272, na katero se na južnem delu območja navezujejo javne poti z obravnavanega območja in sicer JP 799261, ki poteka ob jugozahodnem robu območja, JP 799262, ki poteka od jugovzhodnem in vzhodnem delu območja, od koder se od nje odcepi tudi javna pot JP 799263.

(5) Zaradi gradnje novih navezav na omrežja GJI in ureditve prometnih površin so potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 740, 803/10 in 805/1 - rekonstrukcija vodovodnega omrežja,
- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 986/6 - izvedba priključkov na cestno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 70/13, 73/5, 74/5 in 79/4 - izvedba intervencijske poti s priključkom na cestno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 986/6 - izvedba priključkov na vodovodno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 986/6, 850 in 849 - izvedba priključka stavbe 6 na obstoječe kanalizacijsko omrežje
- v katastrski občini 1456-Nov mesto: 832, 831/2, 836/1, 837/1, 845/2 in 986/5 - izvedba priključka na elektroenergetsko omrežje.

(6) Potek meje in posegi zunaj območja urejanja so razvidni iz grafičnega prikaza Zbirna situacija GJI (List 5).

8. člen

(dopustne dejavnosti)

Na območju OPPN so poleg bivanja na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti in v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje dejavnosti:

- Osnovna dejavnost: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo, terciarne dejavnosti, promet in skladiščenje le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti, kvartarne dejavnosti,
- Dopustne spremljajoče dejavnosti: sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti.

9. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) Dopustna je gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- 11 stanovanjske stavbe
 - 11220 Tri in večstanovanjske stavbe,
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
 - 12 nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12201 Stavbe javne uprave,
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
 - 12301 Trgovske stavbe: razen trgovine z motornimi vozili,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtomehanična delavnica,
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo,
 - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: v ambulantah, zdravstvenih posvetovalnicah in veterinarskih ambulantah in klinikah
 - 12650 Stavbe za šport
 - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, gasilski domovi, stavbe za nastanitev sil za zaščito, reševanje in pomoč
 - 21 objekti prometne infrastrukture,
 - 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - 24 drugi gradbeno inženirski objekti
 - 24110 Športna igrišča,
 - 24122 Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
 - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (2) Dopustna je gradnja:
- pomožnih in spremljajočih objektov v skladu z veljavnim OPN,
 - gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi v skladu z veljavnim OPN.

(3) Dopustna je postavitvev začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(4) V varovalnem pasu javnih cest je prepovedano postavljanje objektov za oglaševanje.

10. člen

(vrste dopustnih del in gradenj)

(1) Na območju OPPN je dopustna izvedba vseh gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, če so namenjena izvedbi s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Na območju OPPN so do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev dopustni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta;
- začasna raba prostora, če ni v nasprotju s pogoji začasne rabe

prostora po predpisih o urejanju prostora.

11. člen

(lega objektov)

(1) Gradnja glavnih in pomožnih stavb je dopustna na območju za razvoj stavb, ki je prikazano v grafičnem prikazu Zazidalna situacija (List 4). Na tem območju je dopustna tudi gradnja gradbenih inženirskih objektov, pomožnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev.

(2) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 1,0 m dopustna gradnja pomožnih objektov z eno polno etažo in odklikom najmanj 2,0 m pri višjih pomožnih objektov.

(3) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 0,50 m dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter drugih pomožnih objektov, ki niso stavbe. Manjši odklik je dopusten ob soglasju upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(4) Brez odmika od meje gradbene parcele je dopustna gradnja objektov prostorskih ureditev, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega odloka, objekti GJI s priključki nanje in urejene odprte površine.

(5) Kote pritličij pri stavbah, ki mejijo na javni prostor, se smiselno prilagajajo kotam javnega prostora.

12. člen

(velikost in oblikovanje glavnih objektov)

(1) Tipološko prevladuje točkovni vzorec pozidave, ki ga tvorijo večje atrijske stavbe z oznako 1, 2 in 8 in manjše točkovne stavbe z oznako 3, 4, 5, 6 in 7. Stavbe namenjene družbenim dejavnostim (oznaka 9, 10 in 11) so lahko raznolike in sestavljene tipologije, v grafičnih prikazih tega odloka so prikazane okvirno in se pri projektiranju za gradbeno dovoljenje lahko prilagodijo glede na potrebe in zahteve za izvajanje družbenih dejavnosti. Oznake stavb so določene v grafičnem prikazu zazidalna situacija (List 4). Objekti znotraj posamezne ureditvene enote morajo biti medsebojno skladni, tako da tvorijo povezavo prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov in streh. Teži se tudi k oblikovni usklajenosti na celotnem območju urejanja. Velikost posameznih objektov je določena z območjem za razvoj stavb.

(2) Višinski gabariti so predpisani po posameznih ureditvenih enotah, teži se k višinski usklajenosti znotraj posameznih ureditvenih enot kot tudi na celotnem območju urejanja. Dopustna so odstopanja od predpisanih največjih dopustnih višin zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši tehnični deli objektov (npr. dimnik, stolp, antene, strelovodi, dvigala) lahko višji od najvišjih gabaritov posameznih objektov.

(3) Število podzemnih etaž ni omejeno.

(4) Vsi poslovno-stanovanjski objekti imajo dvodelno volumensko zasnovo: spodnji pritlični, parterni del, ki obsega skupni del stavbe z vhodom in dele stavbe v javni rabi, ter zgornji, praviloma stanovanjski del, ki ga tvorijo preostale etaže nad pritličjem. Izjema so stavbe namenjene družbenimi dejavnostim in objekta z oznako 5 in 6, ki sta poslovna objekta.

(5) Vsi poslovno-stanovanjski objekti morajo pri oblikovanju upoštevati:

- Javni programi se z glavnim vhodom odpirajo v okolico objekta, sekundarni oziroma servisni vhod pa je lahko umeščen v prostor atrija. Odprti gostinski vrtovi v notranjosti atrija, izven linije objekta niso dopustni. Gostinski vrtovi morajo biti od pritlične fasade odmaknjeni najmanj 1,50 m, da je omogočen javni prehod. Na gostinskih vrtovih so lahko nameščeni senčniki.

- Fasadni rob pritličja je lahko zamaknjen v notranjost fasadne ravnine največ 3,00 m glede na preostale nadzemne etaže. Dodatni nadstreški v pritlični etaži niso dovoljeni.

- Fasadni plašč mora biti v nevpadljivih barvah. Signalne ali fluorescentne barve niso dopustne. Slepe fasade objektov niso dovoljene.

- Fasadni plašč stavb je mogoče oblikovati z odvzemanjem volumna (ložami) in z dodajanjem volumna (balkoni). Balkoni so lahko medsebojno povezani. Strehe stavb so ravne. Ravne strehe so zasnovane kot zelene strehe. Izvedba zelene strehe ni obvezna na delu strehe, kjer so nameščeni fotonapetostni paneli. Pri postavitvi fotonapetostnih naprav se v odvisnosti od velikosti objektov upoštevajo zahteve veljavne zakonodaje in drugih podzakonskih predpisov.

- Tehnične naprave na fasadah niso dovoljene. Dovoljeno jih je umeščati le na podlagi enotne rešitve za celotno območje.

- Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zakrite z vidika javnega prostora ali vključene v oblikovno zasnovano stavbo.

13. člen

(velikost in oblikovanje pomožnih objektov)

(1) Morfologija gradnje pomožnih objektov na območju OPPN mora smiselno povzeti značilnosti gradnje glavnih objektov, dopustni so tudi sodobnejši pristopi k arhitekturnemu oblikovanju.

(2) Na območju za razvoj stavb in izven njega je dopustna gradnja naslednjih pomožnih objektov:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoarji za nafto in plin, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

- 21122 Parkirišča izven vozišča

- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti: vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode

- 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, razgledne ploščadi, opazovalnice in odprti grajeni prostori na drevesu

- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev: ograje, zaščitne ograje na igriščih oporni in podporni zid

- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

- Zbiralnica, objekti za oglaševanje in informacijski pano, urbana oprema in spominska obeležja, naprave in gradbeni elementi za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja

14. člen

(urejanje odprtih površin)

(1) Odprte površine se uredijo kot funkcionalna in oblikovno skladna celota, ki dopolnjuje program soseske in se smiselno navezuje na okoliške površine.

(2) S preoblikovanjem reliefa se odprte površine v soseski navežejo na posamezne načrtovane objekte in ureditve v soseski, zagotovijo se tudi zvezne navezave na okoliške površine. Zagotovi se povezanost

zelenih površin znotraj soseske z zaledjem. V sami soseski se uredijo javne in poljavne odprte površine med stavbami in v atrijih - trgi, park, otroška in športna igrišča. Vzpostavijo se peš povezave preko soseske. Na obrobju soseske se na stiku z Andrijaničevo cesto vzpostavi zelena bariera, zelene površine se uredijo tudi v bližini vrtca.

(3) Zagotovita se javna dostopnost in neovirana raba odprtega prostora. Uredijo se utrjene površine in omrežje poti za pešce in kolesarje. Vse ureditve morajo biti prilagojene za funkcionalno ovirane osebe.

(4) Obcestni prostor Siedlove ceste s kolesarsko stezo in pločnikom se uredi kot enotna, oblikovno skladna in prepoznavna poteza.

(5) Na območju se uredijo odprte površine, ki obsegajo dostope in manipulativne površine (utrjene zunanje površine) ter zelene površine. Delež odprtih bivalnih površin mora znašati najmanj 35% površine območja posameznih UE, od tega se del zelenih površin uredi na raščinem terenu (ki mora znašati najmanj 50% minimalno zahtevanih odprtih bivalnih površin). V ureditveni enoti UE-5 so ti deleži lahko manjši.

(6) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji se zagotovi najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m² površin za igro z žogo za večje otroke in mladostnike ter najmanj 7,5 m² površin, urejenih za igro otrok do 12 let starosti, in sicer 4,0 m² kot opremljeno igrišče in 3,5 m² za zelene površine. Navedena površine se uredijo na gradbenih parcelah, površine za igro z žogo za večje otroke in mladostnike se uredijo kot površine v javni rabi na območju ali v bližini. Del odprtih zelenih in rekreacijskih površin na območju osnovne šole se uredi za potrebe javne rabe širše soseske, površine se do realizacije načrtovanih prostorskih ureditev urejajo kot začasna raba prostora. 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 m².

(7) Območje zunanjih parkirnih površin se ozeleni z drevoredi, ki so umeščeni tako, da pripomorejo k blaženju mikroklimatskih pogojev.

(8) Premoščanje višinskih razlik terena se prvenstveno ureja z brežinami. Izjemoma so dopustni oporni ali podporni zidovi do višine 1,50 m, če pa se izvedejo kot kaskade, so lahko tudi višji. Zidovi višine nad 0,50 m se ozelenijo, njihova izvedba pa mora biti obrazložena in utemeljena v projektni dokumentaciji.

(9) Za zasaditve se uporabijo drevesne vrste s srednje veliko ali veliko krošnjo; dopustne so samo sorte z naravno rastjo krošenj, ne pa tudi sorte s stebastimi ali majhnimi kroglastimi krošnjami. Zasaditev se izvede z avtohtonimi ali avtohtonim podobnimi vrstami drevnine, odpornimi na mestno klimo. Tujerodne invazivne vrste in visokoalergene vrste ter srebrnolistne in zlatolistne vrste se ne sadijo. Zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

(10) Površine trgov in atrijev se uredijo kot delno utrjene in delno zelene površine, tako da se v zelenih otokih ugodne razmere za rast drevnine in zadrževanje padavinske vode. Ob novi cesti se vzdolž površin za pešce in kolesarje uredijo sklenjene poteze dreves.

(11) Na območju med stavbami 1, 2, 4 in 6 se uredi skupna sklenjena parkovna površina z otroškim igriščem. Območje se reliefno modulira na način, da se višinske razlike lahko uporabijo za oblikovanje

ambienta. Na delu območja se uredi površina/poglobitev za občasno zadrževanje meteorne vode. Povezovalne poti medsebojno povezujejo predprostore posameznih stavb. Med objektom 1 in 4 se uredijo manjše večnamenske površine za šport, preko površine se omogoči dovoz. Poleg igrišča v okviru parkovne površine v središču soseske se prostor za igro uredi tudi na območju družbenih dejavnosti, v navezavi s pešpotmi preko območja in v zaledje.

(12) Utrjene površine se oblikujejo na način, da se zagotovita oblikovna skladnost in čitljivost površin za pešce in kolesarje, univerzalna graditev in uporaba objektov ter zagotovi ustrezen nivo za ranljivejše udeležence.

(13) Na trgih, igriščih in drugih utrjenih površinah se namesti urbana oprema, predvsem kot večnamenski elementi za sedenje, druženje in igro. Vsi elementi urbane opreme se oblikovno uskladijo z arhitekturnimi objekti in oblikovanem utrjenih ter zelenih površin.

(14) Dostopi za intervencijske površine se uredijo na delih tlakovanih in prometnih površinah na območju, ki omogočajo dostop do delovnih površin.

15. člen **(ureditvene enote)**

(1) Območje urejanja je razdeljeno na ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):

- UE-1: javno cestno omrežje,
- UE-2: poslovno-stanovanjski del jug,
- UE-3: poslovno-stanovanjski del sever,
- UE-4: poslovni del vzhod,
- UE-5: poslovno-stanovanjski del zahod,
- UE-6: poslovno-stanovanjski del severozahod,
- UE-7: območje družbenih dejavnosti,
- UE-8: zeleni pas z javno potjo.

(2) Ureditvene enote se delijo na podenote s številčno oznako.

16. člen **(UE-1 – javno cestno omrežje)**

V ureditveni enoti UE-1 se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev, parkirišča ter koridorji za glavne vode gospodarske javne infrastrukture. Javno cestno omrežje sestavljata Cesta 1 in Cesta 2.

17. člen **(UE-2 – poslovno-stanovanjski del jug)**

(1) Predvidena je izgradnja dveh poslovno-stanovanjskih stavb in poslovne stavbe ter pripadajočih zunanjih površin.

(2) Stavba 1 v podenoti 2-1 ima atrijsko zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Minimalna velikost atrija mora znašati 15 % velikosti BTP največje nadzemne etaže. Največja dopustna etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +182,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +208,50 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so vkopane. Uvoz v kletne etaže s ceste 2 je v pretežnem delu umeščen znotraj prtilične etaže, umestitev uvoza in rampe v atrij ni dopustna. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu.

Prehodi skozi atrij so javni in jih ni dovoljeno zapirati. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž.

(3) Stavba 4 v podenoti 2-2 ima točkovno zasnovo. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 1,50. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +186,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +212,50 m nad morjem. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so v praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž.

(4) Stavba 5 v podenoti 2-3 ima točkovno zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +180,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +206,50 m nad morjem. Pritlična etaža je namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu, nadstropne etaže pa poslovnim prostorom.. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Do izgradnje stavbe 5 se na obstoječi stavbi in pripadajočih zemljiščih lahko izvajajo:

- novogradnje, od tega samo nadzidave in dozidave,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno koristi,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(5) Vkopani deli posameznih stavb se izven območja za razvoj stavb lahko funkcionalno povežejo z drugimi objekti znotraj in zunaj ureditvene enote.

(6) V podenoti 2-4 in 2-5 se uredijo javne odprte površine, gradnja stavb ni dopustna.

18. člen **(UE-3 – poslovno-stanovanjski del sever)**

(1) Predvidena je izgradnja dveh poslovno-stanovanjskih stavb in pripadajočih zunanjih površin.

(2) Stavba 2 v podenoti 3-1 ima atrijsko zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Minimalna velikost atrija mora znašati 15 % velikosti bruto tlorisne površine največje nadzemne etaže. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +190,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +216,50 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Prehodi skozi atrij so javni in jih ni dovoljeno zapirati. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo

na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Stavba je delno vkopana. Stanovanjem z dostopom do zunanjšega terena je dopustno urediti zasebne zelene atrije, pri čemer morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni vsaj 4,00 m.

(3) Stavba 3 v podenoti 3-2 ima točkovno zasnovo. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,00. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +190,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +216,50 m nad morjem. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Stavba je delno vkopana. Stanovanjem z dostopom do zunanjšega terena je dopustno urediti zasebne zelene atrije, pri čemer morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni vsaj 4,00 m.

(4) Na severovzhodnem delu se s ceste 2 uredi dostop za intervencijska vozila.

(5) Vkopani deli posameznih objektov se izven območja za razvoj stavb lahko funkcionalno povežejo z drugimi objekti znotraj in zunaj ureditvene enote.

(6) V podenoti 3-3 in 3-4 se uredijo javne odprte površine, gradnja stavb ni dopustna.

19. člen

(UE-4 – poslovni del vzhod)

(1) Predvidena je izgradnja poslovne stavbe 6 in pripadajočih zunanjih površin. Zaradi izpostavljenosti lokacije naj bo arhitekturno oblikovanje objekta reprezentančno, s čimer se vzpostavi nova prostorska dominantna, saj predstavlja vzhodno vstopno točko v mesto. V objektu umeščanje varovanih prostorov ni dopustno.

(2) Stavba 6 v podenoti 4-1 ima točkovno zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 3,00. Etažnost objekta znaša največ P+10, vendar ne manj kot P+6. Kota pritličja se nahaja na +177,50 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +218,00 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih in pritličnih etažah in niso obrnjene na ulično stran. Zaradi višinske razlike in prilagajanja terenu je pritlična etaža (P) odprta na nivoju pločnika ob Seidlovi cesti, namenjena je predvsem poslovnim prostorom in javnemu programu. Visoko pritličje je zaradi višinske razlike odprto na nivoju terena na severozahodni strani. Zaradi višinske razlike terena je dopustna izvedba vmesnih medetaž, ki pa morajo biti prav tako odprte proti Seidlovi in Andrijaničevi cesti. BTP nadstropnih etaž 5-10 ne sme presegati 50 % BTP etaž 2-4.

(3) Do izgradnje stavbe 6 se na obstoječih objektih lahko izvajajo:

- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(4) Vkopani deli posameznih objektov se izven območja za razvoj stavb lahko funkcionalno povežejo z drugimi objekti znotraj in zunaj ureditvene enote.

(5) Do izgradnje stavbe 6 je potrebno obstoječim objektom zagotoviti dostop in povezave na gospodarsko javno infrastrukturo.

20. člen

(UE-5 – poslovno-stanovanjski del zahod)

(1) Predvidena je izgradnja poslovno-stanovanjske stavbe in pripadajočih zunanjih površin.

(2) Stavba 8 v podenoti 5-1 ima atrijsko zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,50. Minimalna velikost atrija mora znašati vsaj 20 % velikosti bruto tlorisne površine največje nadzemne etaže. Etažnost objekta znaša največ P+6, vendar ne manj kot P+3. Kota pritličja se nahaja na +179,50 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +206,00 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Uvoz v kletne etaže s ceste 2 je v pretežnem delu umeščen znotraj pritlične etaže, umestitev uvoza in rampe v atrij ni dopustna. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Prehodi skozi atrij so javni in jih ni dovoljeno zapirati. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu stavbe, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presegati 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž.

(3) Do izgradnje stavbe 8 se na obstoječih objektih za potrebe zaščite in reševanja lahko izvajajo:

- novogradnje, od teh samo nadzidave in dozidave,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

21. člen

(UE-6 – poslovno-stanovanjski del severozahod)

(1) Na mestu obstoječega objekta na zahodu enote in na osrednjem delu se v podenoti 6-1 uredijo javne parkirne površine. Dopustna je tudi izgradnja večetažnega garažnega objekta, ki je delno vkopan in lahko sega tudi v podenoto 6-2, s čimer se izkoristi višinska razlika in omogočijo dodatne parkirne površine za stanovalce večstanovanjskega objekta. Vhodi v garažni objekt se uredijo z različnih nivojev. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,60, faktor izrabe pa večji od 2,00. Kota pritličja se nahaja na +180,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +190,00 m nad morjem.

(2) Predvidena je izgradnja stanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin. Stavba 7 v podenoti 6-2 ima točkovno zasnovo. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa večji od 2,00. Etažnost objekta znaša največ P+4, vendar ne manj kot P+2. Kota pritličja se nahaja na +188,00 m nad morjem, zaradi prilagoditve terenu so dopustna odstopanja $\pm 1,00$ m. Največja višina objekta ne sme presegati +205,50 m nad morjem. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so delno vkopane. Zaradi prilagajanja

orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede samo na delu objekta, pri čemer BTP zadnje etaže ne sme presega 70 % BTP ostalih nadstropnih etaž. Stavba je delno vkopana. Stanovanjem z dostopom do terena je v višjih etažah mogoče urediti zelene atrije.

(3) Do izgradnje predvidenih objektov se na obstoječih objektih Seidlova cesta 29 a in 31 in pripadajočih zemljiščih lahko izvajajo:

- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(4) Do izgradnje večetažnega garažnega objekta se lahko uredijo parkirne površine,

22. člen

(UE-7 – območje družbenih dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno družbenim dejavnostim.

(2) Podenota 7-1 je namenjena obstoječemu otroškemu vrtcu z možnostjo širitve ter ureditvi pripadajočih manipulacijskih in parkirnih površin z dostopom do javnega cestnega omrežja. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa ne večji od 2,00.

(3) Podenota 7-2 je namenjena izgradnji nove osnovne šole in telovadnice ter ureditvi pripadajočih manipulacijskih in parkirnih površin z dostopom do javnega cestnega omrežja. Rešitve se pridobijo z izvedbo javnega natečaja, v katerem se pridobijo arhitekturne rešitve šole in pripadajočih objektov ter krajinskoarhitekturne rešitve za ureditev odprtih površin, vključno z vzpostavitev javnih površin za funkcionalno in oblikovno navezavo šole in stanovanjske soseske na zeleno zaledje Marofa. Faktor zazidanosti ne sme biti večji od 0,50, faktor izrabe pa ne večji od 2,00.

(4) Podenoti 7-3 in 7-4 sta namenjeni etapni ureditvi zunanjih površin za potrebe otroškega vrtca in osnovne šole.

23. člen

(UE-8 – zeleni pas z javno potjo)

Na trasi obstoječega kolovoza se uredi sprehajalna in intervencijska pot. Naveže se na obstoječe omrežje sprehajalnih poti na območju Kosove doline in Marofa (Situlska pot).

24. člen

(parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom iz grafičnega prikaza 8 (Načrt gradbenih parcel), na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN.

(2) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(3) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so na območjih javnih površin dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo objektov družbene infrastrukture, javnih cest in druge infrastrukture, namenjene izvajanju gospodarskih javnih služb.

(4) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so dopustna tudi odstopanja v skladu z določili tega odloka.

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

25. člen

(splošno)

(1) Gradnja GJI s priključki je dopustna v vseh ureditvenih enotah oziroma na celotnem območju urejanja.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upoštevata obstoječa in predvidena GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja prikažejo detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet vozišč in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljalcev ter se pridobi njihova mnenja.

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

(5) Izvedba 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 mnenjem upravljalca posameznega omrežja.

(6) 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 upravljalca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v okviru načrtovanih (novih in rekonstruiranih) prometnic v podzemni izvedbi, na območju državne ceste pa izključno v podzemni izvedbi.

(8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljalcev.

26. člen

(cestno omrežje)

(1) Glavni vstop do območja se ohranja preko obstoječega križišča na Seidlovi cesti. Križišče se semaforizira po ločenem projektu. Na Seidlovi cesti se uredi nov priključek do parkirnih površin pod objektom 1 po sistemu desno-desno. Javno cestno omrežje predstavljata cesta 1 in cesta 2. Cesta 1 se uredi kot območje omejene hitrosti, Cesta 2 pa kot

območje skupnega prometnega prostora.

(2) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo na območju glavne ceste je treba vložiti projektno dokumentacijo v pregled in potrditev upravljavcu državne ceste in pridobiti pozitivno mnenje za izvedbo del na podlagi veljavne področne zakonodaje.

27. člen (cesta 1)

(1) Cesta 1 se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 799261, na odseku od priključka na Seidlovo cesto v smeri proti vrtcu, v dolžini cca 125 m. Cesta 1 se do parkirišč otroškega vrtca predvidi z mešanimi površinami za kolesarje in pešce na vzhodni strani in površinami za pešce na zahodni strani vozišča. Cesta 1 se od parkirišč otroškega vrtca do večstanovanjske stavbe predvidi s površinami pešce na vzhodni in zahodni strani vozišča. Rekonstrukcija dela Ceste 1 od Seidlove ceste do priključka za UE-5 in semaforizacija priključka na Seidlovi cesti se izvede v sklopu obnove Seidlove ceste po ločenem projektu. Rekonstrukcija Ceste 1 na odseku od priključka za UE-5 do območja vrtca se izvede ob izvedbi gradbenih posegov v UE-5. Na konce Ceste 1 se uredi obračališče za vozila.

(2) Cesta 1 se do otroškega vrtca predvidi v profilu:

- vozni pas	
2 x 3,00 m	6,00 m
- površina za pešce - levo	
1 x 2,00 m	2,00 m
- mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	
1 x 3,50 m	3,50 m
- bankina / berma	
2 x 0,50 m	1,00 m
SKUPAJ:	12,50 m

(2) Cesta 1 se od otroškega vrtca predvidi v profilu:

- vozni pas	
2 x 3,00 m	6,00 m
- površina za pešce - levo	
1 x 2,00 m	2,00 m
- površina za pešce - desno	
1 x 2,00 m	2,00 m
- bankina / berma	
2 x 0,50 m	1,00 m
SKUPAJ:	11,00 m

28. člen (cesta 2)

(1) Cesta 2 se izvede kot nova gradnja v skupni dolžini okvirno 300 m. Cesta je predvidena v različnih tipskih prečnih profilih. Na prvem odseku se uredi obojestransko in enostransko vzdolžno parkiranje ob vozišču, na desni strani se uredi pločnik kot mešana površina za pešce in kolesarje. Na koncu odseka 1 se izvede manjše krožno križišče s povoznim otokom, ki služi tudi kot obračališče. Odsek 2 se prične v mini krožnem križišču in zaključi pri osnovni šoli. Odsek 2 se uredi kot območje skupnega prometnega prostora, čemur se lahko prilagodi fizični izgled ceste oziroma oblikovanje skupnih prometnih površin. Na koncu odseka 2 se uredi obračališče. Do izgradnje obračališča, se v podenoti 7-3 obračališče uredi na utrjeni površini odcepa intervencijske poti severno od objekta 2 ali v sklopu javnih parkirišč.

(2) Cesta 2 odsek 1 v najširšem prečnem profilu:

- vozni pas:	
2 x 3,00 m	6,00 m
- pas za vzdolžno parkiranje	
2 x 2,50 m	5,00 m
- mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	
1 x 3,50 m	3,50 m
- pločnik – levo	
1 x 1,60 m	1,60 m
- bankina / berma	
2 x 0,50 m	1,00 m
SKUPAJ:	17,10 m

(3) Cesta 2 odsek 2 v najširšem prečnem profilu:

- skupna prometna površina:	
1 x 6,00 m	6,00 m
- pravokotno parkiranje ob vozišču – desno	
1 x 5,00 m	5,00 m
- bankina / berma – levo, desno	
2 x 0,75 m	1,50 m
SKUPAJ:	12,50 m

29. člen (parkirne površine)

(1) V večstanovanjskih stavbah je za stanovanja do velikosti vključno 60 m² uporabne površine (brez shramb, balkonov in teras) treba zagotoviti 1 parkirno mesto na stanovanje, za stanovanja nad 60 m² do vključno 90 m² 1,5 parkirnega mesta, za večja stanovanja pa 2 parkirni mesti. Za kolesa je potrebno zagotoviti 2 PM na stanovanje ter dodatno 1 PM na 5 stanovanj za obiskovalce.

(2) V odvisnosti od dejavnosti in velikosti morajo stavbe in prostori za poslovno-trgovske dejavnosti zagotavljati 1 PM/30-80 m² BTP za avtomobile in 1-2 PM/100m² za kolesa.

(3) Število zahtevanih parkirnih mest je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

(4) Na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest za obiskovalce, dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno. Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah v javni ali zasebni lasti z različnimi režimi uporabe. Poleg tega se zagotovi zadostno število parkirnih mest z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Parkirne površine urejene na terenu, razen površin v UE-7, se urejajo kot javne parkirne površine.

(5) Skupno zahtevano število parkirnih mest za objekte je potrebno zagotoviti ob izpolnjevanju pogoja, da se za objekte brez parkirnih površin najprej izvede parkirne površine, šele za tem ali istočasno pa objekte.

(6) Del parkirnih površin za kolesarje mora biti nadkritih in varnih, praviloma naj bodo umeščene v bližini vhodov v objekte.

30. člen **(površine za pešce in kolesarje)**

(1) Znotraj območja se vodenje kolesarjev in pešcev ureja z ločenimi površinami ob Cesti 1 in Cesti 2 - odsek 1. Ob Cesti 2 - odsek 2 pa so pešci in kolesarji vodeni po vozišču, ki se uredi kot območje skupne prometne površine. Potrebno je zagotoviti ustrezen nivo prometne varnosti za ranljivejše udeležence z upoštevanjem veljavne zakonodaje s tega področja. Prostemu prehodu pešcev in kolesarjev so namenjene tudi javne površine med posameznimi stavbami.

31. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Oskrba z vodo se zagotavlja z izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga izvaja fazno glede na potek gradnje objektov.

(2) Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo. V sklopu predvidenega vodovoda se uredi javno hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti. Podzemni hidranti se predvidijo izjemoma, če postavitvev nadzemnega hidranta ni možna.

(3) Vse stavbe morajo imeti vodomerne jaške izven objekta in na začetku parcele na stalno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih in prometnih površinah ni dovoljena, razen pod posebnimi pogoji upravljavca vodovoda.

(4) Oskrba z vodo mora biti skladna z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o oskrbi s pitno vodo ter tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

(5) V primeru izvedbe predvidenih novogradenj pred izvedbo predvidene rekonstrukcije vodovoda od Francoskega znamenja do Seidlove ceste, se te lahko začasno priključijo na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture.

32. člen **(odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda)**

(1) Odvajanje komunalnih odpadnih vod se zagotovi z izgradnjo javne komunalne kanalizacije in delno rekonstrukcijo mešane kanalizacije na območju urejanja.

(2) Padavinske odpadne vode se odvaja v predvidene zadrževalno-ponikalne sisteme.

(3) Komunalna in padavinska kanalizacija se izvajata fazno glede na potek gradnje objektov.

(4) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti skladno z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehničnim pravilnikom o javni kanalizaciji.

(5) V primeru izvedbe predvidenih novogradenj pred izvedbo delne rekonstrukcije Seidlove ceste, se te lahko začasno priključijo na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture.

33. člen **(plinovodno omrežje)**

Preko območja potekata lokalni distribucijski plinovod in daljinski prenosni plinovod. Obstoječe plinovodno omrežje se ohranja. Gradnja

v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

34. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Na območju so predvideni dve transformatorski postaji. Izvede se SN povezava na obstoječ jašek J10 v Ločenskem križišču preko vzankanja SN kablovoda do novo predvidene TP na SV delu obdelovanega območja in od tu naprej do nove TP na SZ delu obdelovanega območja. TP se lahko umeščajo v stavbe ob upoštevanju predpisanih zahtev.

(2) Za potrebe NN in SN vodov se predvidi nova cevno elektro kabelska kanalizacija. Na lomu trase in odcepu od glavne trase se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij. Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

(3) Na celotnem območju urejanja je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

35. člen **(cestna razsvetljava)**

(1) V sklopu predvidenih cest se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Kabli se vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce, v cevni kabelski kanalizaciji. Tip stebrov in njihova višina se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije in ne presega višine 4 m.

(2) Predvidena je tudi postavitve novega odjemnega mesta s krmiljenjem javne razsvetljave. Pozicija OJR je poleg TP. Vsa križanja in vzporedno vodenje naprav javne razsvetljave se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. Svetilke morajo omogočati večstopensko regulacijo jakosti svetlobnega toka.

(3) Razsvetljava mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesaženju.

36. člen **(omrežje elektronskih komunikacij)**

(1) Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe ustrezno dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Na Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije se sporoči namero o načrtovani gradnji in poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo.

(2) Preko dela območja urejanja potekajo podzemni telekomunikacijski vodi, ki jih je potrebno na območju urejanja delno prestaviti na območja novih javnih površin.

(3) Za oskrbo območja urejanja se v okviru javnih površin izvede TK kabelsko kanalizacijo. Predvidi se priključitev načrtovanih objektov na TK omrežje.

(4) Vsa križanja in vzporedno vodenje telekomunikacijskih vodov se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi, kot tudi pod

nadzorom oz. v soglasju z TK upravljalcem.

(5) Na celotnem območju OPPN Labod se vzpostavlja maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju.

37. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo pogoji energetskih predpisov in 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).

38. člen (ravnanje z odpadki)

1) Način zbiranja in odvoz določenih vrst komunalnih odpadkov morata biti skladna s predpisi o zbiranju, odvozu in odstranjevanju komunalnih odpadkov v Mestni občini Novo mesto.

(2) Med gradnjo in med obratovanjem načrtovanih objektov se upoštevajo predpisi s področja ravnanja z odpadki.

(3) Odpadki se pred oddajo v nadaljnje ravnanje izvajalcu javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, pooblaščenemu zbiralcu in pooblaščenemu predelovalcu odpadkov, začasno skladiščijo na za to določeni in urejeni lokaciji.

(4) Za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število zbiralnic v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano odlaganje odpadkov in so dostopne posebnim vozilom za odvoz odpadkov v zbirni center. Investitor gradnje o lokaciji in številu odjemnih mest za odpadke ter ekoloških otokov pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

(5) Zbiralnice se uredijo kot tlakovane površine, ki se ogradijo, lahko pa tudi nadkrijejo z nadstreškom. V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitve košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani. Oblikovanje teh objektov in ureditev se uskladi s preostalo urbano opremo na območju urejanja.

(6) Zbiralnice se lahko uredijo tudi znotraj stavb, vendar morajo biti dostopni z zunanje strani.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE, OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

40. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Posegi na območju spomenika Novo mesto – Pokopališče Ločna (EID 1-08719) niso dopustni razen prenove javne ceste in gospodarske javne infrastrukture izven ograje pokopališča, morebitni posredni vplivi naj se zmanjšajo na najmanjšo možno mero.

(2) Na območju kulturnega spomenika Novo mesto – Francosko znamenje na Mestnih njivah (EID 1-08669) in njegovem vplivnem območju so dopustne samo ureditve zelenih površin in pešpoti brez opaznih posegov v relief.

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

41. člen (varstvo tal in voda)

(1) Vsi posegi na ali v tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in fotodokumentirati stanje tal. Izvesti se mora primerjava stanja tal pred in po posegu. Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal tako, da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu, na neutrnjenih tleh. S tem se omili degradiranost tal zaradi poslabšanja teksture tal. Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti erozijo tal. Čim manj tal naj se prekrija z nepropustnimi materiali.

(2) Pred vsakim gradbenim posegom je na potencialno onesnaženem območju potrebno izvesti predhodne preiskave tal.

(3) V času gradnje so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla (podtalnico). Čiščenje in pranje delovnih strojev se sme izvajati samo na za to predvidenih in opremljenih površinah (za ta namen pripravljenih delovnih platojih).

(4) V zemeljske nasipe in tampone se ne vgrajujejo materiali, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili tla.

(5) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi mora biti v pokritih prostorih urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna skleda.

(6) Vse izkopane plasti tal se začasno skladiščijo ločeno glede na njihovo

sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Rodovitna zemlja – živica se deponira ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m. Rodovitna zemlja se odstrani, začasno skladišči ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odda zbiralcem odpadkov ali izvajalcem obdelave podatkov.

(7) Na mestih, kjer je predvidena ureditev otroških igrišč, je treba pred njihovo ureditvijo ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju otroških igrišč ustrezala kriterijem kot jih predpisuje veljavna zakonodaja. Če bo na območju predvidenem za otroška igrišča ugotovljena prekomerna onesnaženost tal, je treba za ureditev igrišča smiselno uporabiti določila Odloka o določitvi otroškega igrišča v vrtcu Anice Černejeve – Enota Mavrica in otroškega igrišča v vrtcu Zarja – Enota Ringa raja v Mestni občini Celje za degradirano okolje in o programu ukrepov za izboljšanje kakovosti tal na teh območjih (Uradni list RS, št. 53/19).

42. člen (varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

43. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da se območje urejanja uvršča v III. kategorijo varstva pred hrupom.

(2) Stavbi osnovne šole in vrtca ter stavbi 3 in 7 so locirane na območju, kjer bodo ravni hrupa skladne oziroma nižje od mejnih vrednosti, ki veljajo za mirno območje na prostem.

(3) Na osnovi računskega akustičnega modela za plansko leto 2045 je bilo ugotovljeno, da bodo stavbe 4, 5 in 6 na posameznih fasadah obremenjene čezmerno. Za vse fasade s hrupom čezmerno obremenjenih stavb je potrebno dimenzionirati ustrezni zunanji ovoj, da bodo ravni hrupa znotraj stavbe skladne z mejnimi vrednostmi, ki jih določa področna zakonodaja.

(4) S primerno zasnovano stavb in uporabo aktivnih ter pasivnih ukrepov se omeji hrup cestnega prometa znotraj stavb. Pri projektiranju zunanjega ovoja stavb je treba za posamezno fasado upoštevati podane vrednosti hrupa za nočni čas z dodatkom 6 dB(A) najglasnejše ure v nočnem času, ki je pridobljen na osnovi celoletnega štetja prometa na števnem mestu AŠM 118 – Nm obvoznica, ki ga upravlja DRSI. Navedene vrednosti so prikazane v strokovni podlagi Študija hrupa za območje OPPN Labod v Novem mestu (PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., december 2024) spremljajočega gradiva tega odloka. Navedene vrednosti so skladne s predpisom o zvočni zaščiti stavb osnova za določevanje ustreznega stavbnega pohištva in prezračevanja.

(5) Za zmanjšanje hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljenih s certifikati o zvočni

moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 19. uro, vendar ne ob nedeljah in dela prostih dneh.

44. člen

(varstvo pred onesnaženjem z gradbenimi odpadki)

(1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objektov, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov. Začasno se lahko skladiščijo znotraj posamezne gradbene parcele ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov.

(2) Na območju urejanja se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se zbirajo ločeno, v za to namenjenih zabojnikih, pri izvajalcu javne službe se uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se oddajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

(3) Odpadni gradbeni in izkopani material se ne odlaga v gozd ali na kmetijska zemljišča.

45. člen

(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN leži izven območij poplavljanja.

(2) Na podlagi veljavne zakonodaje je zaradi velikosti naselja na območju urejanja v vseh novih objektih potrebna ojačitev prve plošče, v sklopu nove osnovne šole pa gradnja zaklonišča osnovne zaščite.

(3) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o graditvi objektov.

(4) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti je treba ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

(5) Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,275 (g).

(6) Zemljišča s parc.št. 73/5, 73/6, 74/5 in 74/6 k.o. Novo mesto, na katerih ni predvidena gradnja stavb, ležijo na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

46. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odmikov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe.

(3) Za potrebe dostopa in manevriranja do intervencijskih in delovnih površin je potrebno dovozne poti in površine zasnovati skladno s smernicami.

(4) Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo iz vodovodnega omrežja in drugih virov.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

47. člen

(varstvo pred neionizirajočimi sevanji)

(1) Gradnjo objektov je potrebno načrtovati na način, ki bo preprečeval vstop radona v stavbe. Pri gradnji je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske predpise.

(2) Zaradi zaščite zdravja ljudi mora biti minimalen odmik stavb od virov EMS najmanj tolikšen, da mejne vrednosti za vire elektromagnetnega sevanja, ki veljajo za I. območje varstva pred EMS kot jih določa pripadajoči predpis, ki ureja elektromagnetno sevanju v naravnem in življenjskem okolju, ne bodo presežene.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

48. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Ureditve se izvedejo v smiselno zaključenih etapah komunalnega opremljanja in gradnje objektov, na način, da se smiselno upošteva celota in ne ovira izvedba komunalnega opremljanja preostalega dela območja.

(2) Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu.

(3) Obstoječi stanovanjski objekti na vzhodnem delu območja (UE-4), objekti GRC Novo mesto (UE-5), večstanovanjski objekt Seidlova 31 (UE-6) in poslovni objekt Labod (objekt 5 v UE-2) se lahko ohranijo, lahko pa se ti objekti nadomestijo z novimi ureditvami.

(4) Pred izgradnjo novih objektov na območju GRC NM (UE-5) in območju stanovanjskih hiš ob križišču Seidlove in Andrijaničeve ceste (UE-4) so dopustne spremembe namembnosti objektov oz. delov objektov, odstranitve objektov in vzdrževanje objektov. Na območju GRC NM (UE-5) je do preselitve Gasilsko reševalnega centra Novo mesto dopustna tudi gradnja pomožnih objektov ter postavitve začasnih objektov in ograj za potrebe zaščite in reševanja.

(5) V primeru izvedbe predvidenih novogradenj pred izvedbo predvidenih rekonstrukcij vodovoda od Francoskega znamenja do Seidlove ceste in delne rekonstrukcije Seidlove ceste, se te lahko začasno priključijo na obstoječe vode gospodarske javne infrastrukture.

DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

49. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so tudi odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih, tehničnih rešitev ter pogojev, določenih s tem OPPN, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in okoljskih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z vidika racionalne izrabe prostora, s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, če z njimi soglašajo soglasodajalci, v čigar pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

(3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(4) Dopustna so odstopanja od zahtev urejanja odprtih površin, če se previdijo rešitve, ki zagotavljajo primerljivo funkcionalnost na manjši površini.

DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

50. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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 ostanki začasnih skladišč. Vse z gradnjo prizadete površine se sanirajo, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve odprtih površin. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Gradbišče se zavaruje pred erozijskim delovanjem voda.

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

(5) Med izvajanjem gradbenih del se zagotovi varnost v prometu in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov na območju urejanja in tudi zunaj njega. Zagotovijo se dostopi do kmetijskih in stavbnih zemljišč. Če bodo zaradi gradnje (začasno) prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadete obstoječe ceste in poti ter kmetijska zemljišča.

(6) Posegi na zemljišča zunaj območja urejanja kot začasni posegi med

gradnjo so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

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

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

51. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev in začasna raba prostora)

(1) Do začetka izvajanja načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

(2) Do začetka izvajanja gradenj je na območju urejanja dopustno:

- vzdrževanje in nemoteno obratovanje obstoječih objektov, objektov GJI in grajenega javnega dobra,
- odstranitve objektov oziroma delov objektov,
- začasna raba prostora, če ni v nasprotju s pogoji začasne rabe prostora po predpisih o urejanju prostora,
- pripravljalna zemeljska dela,
- izvajanje obstoječih kmetijskih dejavnosti na kmetijskih zemljiščih in
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

52. člen **(javna korist)**

(1) Gradnja s tem odlokem načrtovanih objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra, objektov družbene infrastrukture in javnih najemnih stanovanj je v javno korist.

(2) MONM ima na nepremičninah prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena predkupno pravico.

(3) Nepremičnine za gradnjo objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra in objektov družbene infrastrukture so prikazane v grafičnem prikazu 8 (Načrt gradbenih parcel).

53. člen

(veljavni prostorsko izvedbeni akti na območju OPPN)

Z dnem uveljavitve tega odloka so na območju OPPN Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10, 9/11 in 102/12 – DPN) na zemljiščih s parc. št. 73/5, 73/6 in 74/5, obe k.o. 1456-Novomesto dopustne ureditve, potrebne za ureditev sprehajalne in intervencijske poti.

USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

54. člen

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

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

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

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

55. člen

(hramba in nadzorstvo)

(1) OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto. Odlok se objavi tudi v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo inšpekcijske službe, pristojne po predpisih o urejanju prostora.

III. KONČNA DOLOČBA

56. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št. 350-0008/2023-264

Novo mesto, dne 15. julij. 2025

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