

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na \_\_. redni seji dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Labod (OPPN 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. Izsek iz OPN – NRP z območjem urejanja
2. Izsek iz OPN – GJI z območjem urejanja
3. Omejitve v prostoru
4. Vplivi in povezave
5. Obstoječe zemljiške parcele z območjem urejanja
6. Ureditvena situacija
7. Zazidalna situacija
8. Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture
9. Načrt prometne ureditve
10. Prerezi območja
11. Načrt gradbenih parcel
12. 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 prostorskega akta
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 ene ali več stavb in je prikazan v grafičnem delu OPPN. Območje je določeno za nadzemni del stavbe z odmiki od meja gradbenih parcel, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo ter vzdrževanje objektov in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami itn.. Vkopani deli objektov so lahko medsebojno povezani.
- 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.
- Objekt gospodarske javne infrastrukture: gradbeni inženirski objekt ali omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.
- Interne ceste: ceste znotraj območja urejanja.

### **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 je v območju OPPN treba izboljšati obstoječe stanje s primernejšimi navezavami na javno cestno omrežje, boljšimi ureditvami za pešce, kolesarje in druge trajnostne oblike prometa v območju, ki se funkcionalno navežejo v 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 senove 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-Novo 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, 825/1, 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, 756, 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 v 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) 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-Novo mesto: 986/6 - izvedba priključkov na cestno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Novo mesto: 986/6 - izvedba priključkov na vodovodno omrežje,
- v katastrski občini 1456-Novo mesto: 837/1, 845/2 in 986/6 - izvedba priključka na elektroenergetsko omrežje.

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

(5) 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. V območju je umeščena enota javnega vrtca in Gasilsko-reševalni center Novo mesto, ki bo dejavnost preselil na drugo lokacijo. Umeščena je tudi večstanovanjska stavba s sedmimi stanovanji.

(2) Območje se prometo navezuje na Seidlovo cesto, ki je glavna mestna cesta. Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v širšem vplivnem območju OPPN je treba razširiti obstoječe križišče Seidlovea 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 iz obstoječih prometnic (z izjemo Andrijaničeve ceste) ter okoliške pozidave.

(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.

## **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 po predpisih, ki določajo razvrščanje objektov glede na zahtevnost,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi v skladu z veljavnim OPN.

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

## **10. člen (vrste dopustnih del in gradenj)**

(1) Na območju OPPN so dopustne:

- novogradnje,
- dozidave,
- nadzidave,
- rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitve objektov oz. njegovih delov,
- sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

(2) Na območju OPPN so na obstoječih objektih, ki so predvideni za odstranitev 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.

## **11. člen (lega objektov)**

(1) Gradnja glavnih in pomožnih stavb je dopustna na območju za razvoj stavb, ki je prikazano v grafičnem delu OPPN. 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 odmikom 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 odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(4) Odmiki stavb od meje gradbene parcele so lahko manjši, če so utemeljeni na podlagi določitve ustreznih distančnih površin v skladu s pogoji državnega prostorskega reda.

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

## **12. člen**

### **(velikost in oblikovanje glavnih objektov)**

(1) Velikost glavnih objektov in tlorisni gabariti niso enotno predpisani. Tipološko prevladuje točkovni vzorec pozidave, ki ga tvorijo večji atrijski objekti in manjši točkovni objekti.

(2) Višinski gabariti niso enotno predpisani, teži se k višinski usklajenosti znotraj posameznih ureditvenih enot kot tudi na celotnem območju urejanja.

(3) Število podzemnih etaž ni omejeno.

(4) Podrobnejši pogoji glede oblikovanja posameznih stavb so podani v členih, ki predpisujejo ureditve v posameznih ureditvenih enotah.

## **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 zdrsra in ograditev: ograje, zaščitne ograje na igriščih oporni in podporni zid
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- Ekološki otoki, 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) Ob vsakem objektu se na lastni gradbeni parceli uredijo dostopi in manipulativne površine (utrjene odprte površine) ter zelene površine (raščeni del). Delež raščenelega dela na območju mora znašati minimalno 0,30, pri čemer se na teh površinah dopušča tudi ureditev pohodnih površin v največjem obsegu 15%, če njihova izvedba omogoča hitro ponikanje vode.

(6) Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji se na območju zagotovi najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m<sup>2</sup> površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m<sup>2</sup> površin za igro z žogo za večje otroke in mladostnike ter najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin, urejenih za igro otrok do 12 let starosti, in sicer 4,0 m<sup>2</sup> kot opremljeno igrišče in 3,5 m<sup>2</sup> za zelene površine. Če na gradbeni parceli stavbe s šestimi ali več stanovanji ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m<sup>2</sup> na stanovanje) zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m, tako da bo stanovalcem omogočena njihova trajna uporaba. 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>.

(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 stebrastimi 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 objekti 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 ambience. Na delu območja se uredi površina/poglabitev 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 manjši 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.

(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 v 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: poslovno-stanovanjski 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 z številčno oznako.

### **16. člen** **(UE-1 – interno 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. Interno cestno omrežje sestavljata Cesta 1 in Cesta 2.

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

(1) Predvidena je izgradnja treh poslovno-stanovanjskih objektov in pripadajočih zunanjih površin.

(2) Objekt 1 v podenoti 2-1 ima atrijsko zasnovano. Največja dopustna etažnost objekta znaša P+6. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede kot terasna etaža po pogojih OPN.

(3) Objekt 4 v podenoti 2-3 ima točkovno zasnovano. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Etažnost objekta znaša P+6. 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 kot terasna etaža po pogojih OPN.

(4) Objekt 5 v podenoti 2-1 ima točkovno zasnovano. Etažnost objekta znaša P+6. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede kot terasna etaža po pogojih OPN. Do izgradnje objekta 5 se na obstoječem objektu lahko izvajajo:

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

(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 2-4 se uredijo javne odprte površine.

(7) V podenoti 2-5 se uredijo javne odprte površine.

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

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



(2) Objekt 2 v podenoti 3-1 ima atrijsko zasnovu. Etažnost objekta znaša P+6. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede kot terasna etaža po pogojih OPN.

(3) Objekt 3 v podenoti 3-2 ima točkovno zasnovu. Sestavljen je iz dveh lamel povezanih s komunikacijskim površinami. Etažnost objekta znaša P+5. Pritlična etaža je namenjena servisnim prostorom. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede kot terasna etaža po pogojih OPN.

(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 se uredijo javne odprte površine.

## **19. člen**

### **(UE-4 – poslovno-stanovanjski del vzhod)**

(1) Predvidena je izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin. Zaradi izpostavljene lokacije naj bo arhitekturno oblikovanje objekta reprezentančno, s čimer se vzpostavi nova prostorska dominanta, saj predstavlja vzhodno vstopno točko v mesto.

(2) Objekt 6 v podenoti 4-1 ima točkovno zasnovu. Etažnost objekta znaša P+10. 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 odprto na nivoju terena v zaledju in povezano z objektom 4. Zaradi višinske razlike terena je dopustna izvedba vmesnih medetaž, ki pa morajo biti prav tako odprte proti Seidlovi in Andrijaničevi cesti. Nadstropne etaže so namenjene poslovnim in stanovanjskim prostorom.

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

- rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- 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.

## **20. člen**

### **(UE-5 – poslovno-stanovanjski del zahod)**

(1) Predvidena je izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin.

(2) Objekt 8 v podenoti 5-1 ima atrijsko zasnovu. Etažnost objekta znaša P+6. Parkirne površine so predvidene v kletnih etažah, ki so popolnoma vkopane. Pritlična etaža je prehodna, namenjena je servisnim prostorom in javnemu programu. Nadstropne etaže so praviloma namenjene stanovanjem. Zaradi prilagajanja orientaciji in naklonu terena se zadnja etaža izvede kot terasna etaža po pogojih OPN.

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

- nadzidave in dozidave,

- rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela,
- 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. Dopusna 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 obstoječega večstanovanjskega objekta. Vhodi v garažni objekt se uredijo z različnih nivojev.

(2) Obstoječi večstanovanjski objekt v podenoti 6-2 se ohrani, uredijo se pripadajoče zunanje površine.

(3) V podenoti 6-3 se uredijo javne odprte 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 in izgradnji nove osnovne šole in telovadnice ter ureditvi manipulacijskih in parkirnih površin z dostopom do cestnega omrežja. Rešitve se pridobijo z izvedbo javnega arhitekturnega natečaja. Te morajo omočočati vzpostavitev javnih površin, ki povezujejo stanovanjsko sosesko z zelenim zaledjem Marofa.

(3) Podenoti 7-2 in 7-3 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 dostopna in sprehajalna pot, ki se naveže 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 dela OPPN (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 PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### **25. člen (splošno)**

(1) Gradnja GJI 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 prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet vozišč in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev 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 upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve 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 upravljavca 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 upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v okviru načrtovanih (novih in rekonstruiranih) prometnic v podzemni izvedbi.

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

### **26. člen (cestno omrežje)**

Glavni vstop v območje ostaja na lokaciji obstoječega priključka na Seidlovo cesto. Križišče pri priključku na Seidlovo cesto se semaforizira. Uredi se tudi dodatni dostop s Seidlove ceste do parkirnih površin pod objektom 1 po sistemu desno-desno. Javno cestno omrežje predstavljata cesta 1 in cesta 2. Cesta 2 se uredi kot območje umirjenega prometa.

### **27. člen (cesta 1)**

(1) Cesta 1 se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP799261, na odseku od priključka na Seidlovo cesto v smeri proti vrtcu, v dolžini cca 125 m. Cesta 1 se predvidi z mešanimi površinami za kolesarje in pešce na vzhodni strani in površinami za pešce na zahodni strani vozišča. Rekonstrukcija dela Ceste 1 do Seidlove ceste do priključka za UE-5 in semaforizacija priključka na Seidlovo cesto se izvede ob začetku gradnje. Rekonstrukcija Ceste 1 na odseku od priključka za UE-5 do območja vrtca se izvede ob izvedbi gradbenih posegov v UE-5.

(2) Cesta 1 se 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
– zelenica – 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
– SKUPAJ:		13,50 m

## **28. člen** **(cesta 2)**

(1) Cesta 2 se izvede kot nova gradnja. Cesta je predvidena v dveh različnih tipičnih profilih. Prvi odsek, v dolžini cca 180 m, se predvidi z izgradnjo površin za mešan promet pešcev in kolesarjev, drugi odsek, v dolžini cca 230 m, pa se predvidi kot območje skupnega prometnega prostora. Na koncu ceste se uredi obračališče. Do izgradnje obračališča v podenoti 7-3 se obračališče uredi na utrjeni površini odcepa intervencijske poti severno od objekta 2 ali v sklopu javni parkirišč.

(2) Cesta 2 odsek 1 se predvidi v profilu:		
– vozni pas:	2 x 3,00 m	6,00 m
– bankina / berma – levo	1 x 0,75 m	0,75 m
– parkirišče (delno tudi obojestransko)	1 x 2,50 m	2,50 m
– mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – desno	1 x 3,50 m	3,50 m
– SKUPAJ:		12,75 m

(3) Cesta 2 odsek 2 se predvidi v profilu:		
– skupna prometna površina:	1 x 6,50 m	6,50 m
– bankina / berma – levo, desno	2 x 0,75 m	1,50 m
– SKUPAJ:		8,00 m

## **29. člen** **(parkirne površine)**

(1) Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno zagotoviti 1 PM za avtomobile/stanovanje.. Za kolesa je potrebno zagotoviti 2 PM/ na stanovanje ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce.

(2) V odvisnosti od dejavnosti in velikosti morajo stavbe za poslovno-trgovske dejavnosti zagotavljati 1 PM/30-80 m<sup>2</sup> BTP za avtomobile in 1-2 PM/100m<sup>2</sup> 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 z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah zagotovi predpisano število parkirnih mest za obiskovalce, dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

(5) Skupno zahtevano število parkirnih mest za objekte v posamezni ureditveni enoti je potrebno zagotoviti znotraj te ureditvene enote ob izpolnjevanju pogoja, da se najprej izvede objekt ter zunanje ureditve s parkirnim površinami, potem pa objekt brez parkirnih površin.

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

Znotraj območja se vodenje kolesarjev in pešcev ureja z ločenimi površinami ob cesti 1 in cesti 2 odseku 1, ob cesti 2 odseku 2 pa se promet pešcev in kolesarjev odvija na skupni prometni površini.

### **31. člen (vodovodno omrežje)**

(1) Oskrba z vodo se zagotavlja z izgradnjo novega javnega vodovodnega omrežja, ki ga se 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 postavitve 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.

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

(1) Odvajanje komunalnih odpadnih vod se zagotovi z izgradnjo javne komunalne kanalizacije, ki se jo naveže na obstoječi mešani zbirni kanal, ki poteka po jugozahodnem delu območja.

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

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

### **33. člen (plinovodno omrežje)**

(1) 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.

(2) Na območju urejanja velja prioriteta uporaba zemeljskega plina za ogrevanje, ki pa za pretežno stanovanjske stavbe dopušča pridobivanje končne energije za ogrevanje iz geotermalne, hidrotermalne ali aerotermalne energije s toplotnimi črpalkami.

### **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 določi v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(2) Predvidena je tudi postavitev 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.

(3) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

### **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.

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

### **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 energetskega predpisa 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 odpadkov morata biti skladna s predpisi o odvozu in odstranjevanju komunalnih odpadkov v MONM.

(2) Pri projektiranju, med gradnjo in med obratovanjem načrtovanih objektov se upoštevajo predpisi s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(3) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadki se oddajo pooblaščenim organizacijam, začasno pa se hranijo na odlagališču, urejenem za ta namen na predhodno določeni lokaciji. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki. Za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v celoti odgovoren investitor.

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

(5) Za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število ekoloških otokov v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano odlaganje odpadkov in so

dostopni posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo. Investitor gradnje o lokaciji in številu odjemnih mest za odpadke ter ekoloških otokov pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

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

(7) Ekološki otoki 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) Jugo zahodni rob območja se nahaja na območju spomenika Novo mesto – Pokopališče Ločna (EDŠ 8719).

(2) Zahodni del območja se nahaja v vplivnem območju spomenika Novo mesto – Francosko znamenje na Mestnih njivah (EDŠ 8669).

(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) 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).

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

(3) 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.

(4) Vse izkopane plasti tal se deponirajo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Plodna zemlja – živica se deponira ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

#### **42. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti presežanje 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 gre za območje III. kategorije varstva pred hrupom.

(2) S primerno zasnovo stavb in uporabo pasivnih ukrepov se omeji hrup cestnega prometa znotraj stavb.

(3) 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 dnevih.

#### **44. člen** **(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)**

(1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja.

(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 komunalnem podjetju se uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

#### **45. člen** **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje OPPN leži izven območij poplavljanja.

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

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

#### **ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **47. 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) 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 Gasilko reševalnega centra Novo mesto dopustna tudi gradnja pomožnih objektov ter postavitve začasnih objektov in ograj za potrebe zaščite in reševanja.

#### **DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

#### **48. člen (dopustna odstopanja)**

- (1) Dopustna so tudi odstopanja od funkcionalni, oblikovalskih in tehničnih rešitev, 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.

## DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### **49. 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 odlagališč materiala. 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 zagotovita varnost v prometu in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov na območju urejanja in tudi zunaj njega. Zagotovijo se dostopi do kmetijskih 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.

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

(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,
  - 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.

**51. člen**  
**(dodatne obveznosti)**

- (1) Gradnja javnih cest in ostale GJI ter objektov družbene infrastrukture je v javno korist.
- (2) MONM ima na območju OPPN predkupno pravico, ki jo uveljavlja predvsem zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo omrežij in objektov GJI ter grajenega javnega dobra, zaradi zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin in izvajanja aktivne zemljiške politike.
- (3) Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.
- (4) MONM oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje GJI, objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter objektov družbene infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice.

USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

**52. 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.

**53. 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 pristojne inšpekcijske službe.

III. KONČNA DOLOČBA

**54. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

Št. 350-[...]  
Novo mesto, dne \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

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