

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Graben/2

faza: dopolnjen osnutek

Pripravljaivec:

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Investitor:

**Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto
Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto**

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



**GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Kočvarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**

Novo mesto, september 2022

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Graben/2**
- Faza: **DOPOLNJEN OSNUTEK**
- Identifikacijska številka: **ID 2119**
- Številka projekta: **P-2019/38**
- Pripravljač: **Mestna občina Novo mesto,
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**
- Investitor: **Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto
Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**



Gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o.
8000 Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31



- Datum: **september 2022**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

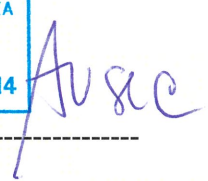
**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**

KSENIJA AVSEC

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.

PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1214

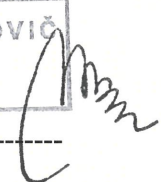


- Odgovorni projektanti:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**

**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G - 1134**

mag. MOJCA RADAKOVIČ
univ. dipl. inž. grad.
IZS G-1134



- Sodelavci: **Nika Miletič, mag. inž. kraj. arh.
Simon Orač, grad. teh.**

Občinski podrobni prostorski načrt Graben/2 je na svoji redni seji dne sprejel naslednji organ:

- Občinski svet Mestne občine Novo mesto

Žig organa:

Odgovorna oseba:

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2 je objavljen v naslednjem uradnem glasilu:

Dolenjski uradni list, št. z dne

KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

ODLOK

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2:
Dolenjski uradni list, št. z dne, stran

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN.....	11
2. OBMOČJE UREJANJA	12
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA	12
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA	13
3. UMETITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR	13
3.1 UREDITVENE ENOTE IN PODENOTE	13
3.2 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI	13
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	14
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov	14
3.3.2 Vrste dejavnosti	16
3.4 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	16
3.4.1 Ožja območja urejanja	16
3.4.3 Glavni dostopi	18
3.4.4 Zemljišča v javni rabi	19
3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel	19
3.4.6 Odstranitev obstoječih objektov	22
4. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO	23
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GJI	23
4.2 PROMETNO OMREŽJE	23
4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje	23
4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve prometnega omrežja	24
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE	25
4.4 RAZSVETLJAVA CESTNIH POVRŠIN	26
4.5 PLINOVODNO OMREŽJE	26
4.6 RABA ENERGIJE	26
4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	26
4.8 VODOVODNO OMREŽJE	26
4.8.1 Pitna voda	27
4.8.2 Požarna voda	27
4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE	27
4.9.1 Odpadne komunalne vode	27
4.9.2 Odpadne padavinske vode	28
4.10 RAVNANJE Z ODPADKI	28
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	29
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE	29
6.1 SPLOŠNI POGOJI	29
6.2 VARSTVO OKOLJA	29
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom	29
6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka	30
6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda	31

6.2.4 Varstvo gozdov	31
6.2.5 Varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč	31
6.2.6 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem	32
6.2.7 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem	32
6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV.....	33
6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin	33
6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti	33
6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal	33
6.4 OHRANJANJE NARAVE	33
7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	34
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	34
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM	35
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM	35
8. NAČRT PARCELACIJE	36
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE	36
10. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV	37
11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	37
11.1 DODATNE OBVEZNOSTI	37
11.2 ORGANIZACIJA GRADBIŠČA	38
11.3 PROSTORSKI UKREPI	38
12. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN	39

GRAFIČNI DEL

1.a Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Pregledna situacija	M 1: 5000
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Ureditvena situacija	M 1: 1000
6. Ureditvene enote	M 1: 2500
7.a Prečni prerezi terena – obstoječe stanje	M 1: 1250
7.b Prečni prerezi terena – predvideno stanje	M 1: 1250
7.c Prostorski pogledi	
8. Načrt parcelacije	M 1: 1000
9. Prometna in komunalno – energetska infrastruktura	M 1: 1000
10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, kulturne dediščine in varstvo pred nesrečami	M 1: 1000
11. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2500

SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. IZVLEČEK IZ OPN
2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA
4. STROKOVNE PODLAGE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE
8. POVZETEK ZA JAVNOST

NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Za pripravo OPPN izhodišča oziroma smernice in mnenja k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/2 (OPPN Graben/2) (Dolenjski uradni list, št. 22/20, 22/22), podajo naslednji nosilci urejanja prostora:

a) IZHODIŠČA – SPLOŠNE SMERNICE, PRVA MNENJA, DRUGA oziroma KONČNA MNENJA

VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
 - izhodišča št. 35024-67/2020-2 z dne 31. 8. 2020
 - prvo mnenje št. 35024-47/2022-2 z dne 21. 3. 2022
 - drugo mnenje

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
 - izhodišča št. 350-74/2020-3 - DGZR z dne 28. 5. 2020
 - prvo mnenje št. 350-74/2020-6 - DGZR z dne 29. 3. 2022
 - drugo mnenje

PODROČJE OBRAMBE:

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
 - izhodišča št. 350-51/2020-2 z dne 28. 5. 2020
 - prvo mnenje št. 350-51/2020-4 z dne 10. 3. 2022
 - drugo mnenje

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

4. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto
 - izhodišča ministrstva št. 35012-71/2020/4 z dne 22. 6. 2020
 - mnenje št. 35012-71/2020-3340-25 z dne 25. 8. 2022
 - drugo mnenje

OHRANJANJE NARAVE:

6. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto
 - izhodišča št. 6-III-216/2-O-20/AŠP z dne 25. 5. 2020
 - prvo mnenje št. 3563-0007/2022-2 z dne 22. 3. 2022
 - drugo mnenje

PROMETNO OMREŽJE:

7. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
 - izhodišča niso bila podana
 - prvo mnenje št. 3512-0177/2022-2 (665) z dne 16. 3. 2022
 - drugo mnenje

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

8. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto

- izhodišča št. 30-1/2020-21654 z dne 1. 6. 2020
- prvo mnenje št. 3196 z dne 16. 3. 2022
- drugo mnenje

PLINOVODNO OMREŽJE:

9. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

- izhodišča št. DŽ-50/2020 z dne 8. 6. 2020
- prvo mnenje DŽ-26/2022 z dne 16. 3. 2022
- drugo mnenje

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

10. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto

- izhodišča št. 17610201-00171202005190003 z dne 9. 6. 2020
- prvo mnenje št. 106620 – NM/261-SH z dne 9. 3. 2022
- drugo mnenje

11. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče

- izhodišča niso bila podana
- prvo mnenje št. novomesto01/22-SO z dne 4. 4. 2022
- drugo mnenje

12. T-2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana

- izhodišča niso bila podana
- prvo mnenje št. 102/2022 z dne 11. 2. 2022
- drugo mnenje

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

13. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

- izhodišča št. 63-DF-248/2020 z dne 12. 6. 2020
- prvo mnenje št. 63-DF-161/2022 z dne 22. 3. 2022
- drugo mnenje

VARSTVO GOZDOV

14. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto

- izhodišča niso bila podana
- prvo mnenje št. 3407-120/2020-5 z dne 14. 3. 2022
- drugo mnenje

VARSTVO RIBJEGA HABITATA, RIBJIH VRST IN DRSTIŠČ

15. Zavod za ribištvo Slovenije, Spodnje Gameljne 61a, 1211 Ljubljana-Šmartno

- izhodišča niso bila podana
- prvo mnenje št. 14. 3. 2022
- drugo mnenje

VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

16. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
- izhodišča niso bila podana
 - prvo mnenje št. 3504-43/2022/2 z dne 9. 3. 2022
 - drugo mnenje

OKOLJE IN PROSTOR

17. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
- izhodišča niso bila podana
 - prvo mnenje št. 35034-25/2020-2550-4 10922-07 z dne 11. 4. 2022
 - drugo mnenje

b) CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) po 40. členu ZVO-1.

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

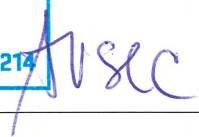
IZJAVLJAM,

da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

KSENIJA AVSEC

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1214



Št. projekta: P – 2019/38

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh. PA PPN, ZAPS 1214

Novo mesto, september 2022

ODLOK

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2:

Dolenjski uradni list, št. z dne, stran

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

Ureditvena enota/podenota: sklop ene ali več gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

Objekti so:

- glavni objekt, ki je glavni namen graditve na gradbeni parceli in se po predpisih o urejanju prostora klasificira kot osnovni objekt na gradbeni parceli;
- spremljajoči objekt, ki je glavnemu objektu pripadajoči objekt in se uporablja za namen dopustnih spremljajočih dejavnosti;
- pomožni objekt, ki je glavnemu objektu pripadajoči objekt, se uporablja za namene glavnega objekta in nima samostojnega namena. Pomožni objekti v javni rabi se lahko gradijo tudi na zemljiščih v javni rabi, na katerih ni glavnega objekta, kadar je njihov namen skladen z namenom, določenim s tem OPPN ali drugim izvedbenim prostorskim aktom;
- gradbeni inženirski objekt je objekt prometne infrastrukture, cevovod, elektronsko komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt so tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli.

Zidovi so:

- oporni zid, ki je oporna konstrukcija, ki varuje brežino;
- podporni zid je podporna konstrukcija, ki varuje (podpira) nasip.

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Gradbena meja je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe ne smejo preseči; lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Pri določanju gradbene meje se upoštevajo podrobnejši pogoji iz priročnika Regulacijski elementi, MOP, januar 2020.

Fundus stavbe je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe. Za obstoječe stavbe se fundus povzame po geodetskem načrtu. Kadar geodetski načrt ni izdelan, se fundus stavb povzame iz katastra stavb (površina: obris) ali oceni na podlagi razpoložljivih ortofoto ali satelitskih posnetkov.

Zemljišče v javni rabi je zemljišče ali del zemljišča, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem.

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežje državnega in lokalnega pomena, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb, za druge namene v javnem interesu ter v splošni rabi.

Pomen kratic

Kratice, uporabljene v tem OPPN, imajo naslednji pomen:

- MONM – Mestna občina Novo mesto,
- UE – ureditvena enota/podenota,

- GJI – gospodarska javna infrastruktura,
- TP – transformatorska postaja,
- EKK – elektrokabelska kanalizacija,
- PM – parkirno mesto,
- EUP – enota urejanja prostora.

Koncept urejanja prostora

Predvidena je gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine) ter pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture, vključno z zelenimi površinami. Slednje se urejajo z namenom in na način, da se zmanjša vidna izpostavljenost objektov na območju urejanja v odnosu do okoliške krajine.

Območje urejanja se oblikuje na dveh manjših in enem večjem zazidalnem otoku ob lokalni cesti LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta).

Koridor lokalne ceste, ki razdeli zemljišče pobudnika, se rekonstruira skupaj z vsemi pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, pri čemer se dogradi tudi s površinami za pešce in kolesarje (predmet posebnega projekta). Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo vsi obstoječi dovozi.

Višine objektov so predvidene v treh višinskih pasovih. Prvi in drugi pas sta določena vzdolž lokalne ceste, tretji pas pa obsega osrednje območje centralnih dejavnosti ter južni pas območja centralnih dejavnosti na meji s kmetijskimi zemljišči v UE B. Določeni so glede na višinske kote okoliškega terena ter maksimalne kote pozidave na sosednjih zemljiščih in razvidni iz grafičnega načrta 7.b *Prečni prerezi terena – predvideno stanje*.

2. OBMOČJE UREJANJA

2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA

Območje urejanja je del EUP NDR_04_OPPN, ki se nahaja na vzhodni strani Novega mesta, in sicer na lokaciji Graben, kjer se na obeh straneh lokalne ceste nahaja skupina nestanovanjskih stavb z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje.

Velikost obravnavanega območja je približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5, 220/4 in 1247/3, vse k. o. 1482-Ragovo.

Območje urejanja na jugozahodni strani meji na lokacijo z objekti kmetije ter nato poteka proti severovzhodu ob lokalni cesti vse do lokacije nekdanje »klavnice«, ki jo zaobjame s potekom po robu brežine reke Krke, nato zopet prečka lokalno cesto in poteka ob robu makadamske poti vzdolž gozda ob Slatenskem potoku, se na jugovzhodni strani zalomi po robu kmetijskih zemljišč do poljske poti na južni strani, se spet zalomi in poteka proti po robu lokacije kmetije do izhodiščne točke.

Potek meje preko zemljiških parcel je razviden iz grafičnega načrta 3 – *DKN s prikazom območja urejanja*.

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

2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA

Zaradi rekonstrukcije prometnega omrežja, izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro ter pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok, tudi v povezavi z določbami poglavja 10. *Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev*, bodo predvidoma potrebni nekateri posegi izven območja urejanja.

Seznam tangiranega veljavnega prostorskega akta in izdelane projektne dokumentacije za rekonstrukcijo lokalne ceste je razviden iz grafičnega načrta 11 - *Prikaz vplivov in povezav s sosednimi območji*, pri čemer posegi predvideni s tem OPPN lahko segajo izven območja urejanja ali v območje urejanja sega del izdelane projektne dokumentacije za sosednja območja. Posegi na stičnih točkah se detajlno medsebojno uskladijo v fazi projektiranja.

3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

3.1 UREDITVENE ENOTE IN PODENOTE

Območje urejanja je razdeljeno na:

- UE A - območje proizvodnih dejavnosti;
- UE B - območje centralnih dejavnosti (UE B1 – večji zazidalni otok, UE B2 – manjši zazidalni otok);
- UE C - območje prometne infrastrukture (UE C1 – lokalna cesta, UE C2 – javna pot za dostop do kmetijskih zemljišč, UE C3 – prometna površina).

3.2 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

Z načrtovanimi ureditvami se posega tudi v območja lokalnega infrastrukturnega omrežja, zato se upošteva predpisane odmike od obstoječe oziroma predvidene infrastrukture ter usmeritve upravljavcev zaradi posegov v varovalne pasove.

Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Še naprej se dopušča nemoten dostop do kmetijskih zemljišč (na nekategorizirano poljsko pot na parc. št. 217/2, k. o. 1482-Ragovo) južno od območja urejanja. V splošnem pa velja, da se za dovoze in dostope, če bodo zaradi gradnje le-ti (začasno) prekinjeni, po potrebi uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter delovno in naravno okolje. Zagotovljen mora biti stalen dostop urgentnim vozilom.

Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

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

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

Investitor v času gradnje zagotovi vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda,

prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) se zagotovi takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

V območju urejanja je, za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti, v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove objekte po CC-SI klasifikaciji:

UE A

a) Glavni objekti:

- 12203 - Druge poslovne stavbe
- 12510 - Industrijske stavbe
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

b) Spremljajoči objekti:

- 12112 - Gostilne, restavracije in točilnice
- 12301 - Trgovske stavbe
- 12302 - Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 - Oskrbne postaje (bencinski servis)
- 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
- 1274 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče in gasilski dom
- 24110 - Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: zelenice in druge urejene zelene površine

c) Pomožni objekti:

- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava
- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev: vratarnica, nadstrešnica
- 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, zaščitna ograja na igrišču, oporni in podporni zid
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

UE B

a) Glavni objekti:

- 12112 - Gostilne, restavracije in točilnice
- 12203 - Druge poslovne stavbe
- 12204 - Konferenčne in kongresne stavbe
- 12301 - Trgovske stavbe
- 12302 - Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 - Oskrbne postaje (bencinski servis)
- 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12510 - Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt
- 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo:

- 12650 - Stavbe za šport
- 1274 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče in gasilski dom za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: zelenice in druge urejene zelene površine.

b) Spremljajoči objekti:

- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišča
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine

c) Pomožni objekti:

- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine
- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev: vratarica, nadstrešnica
- 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 24110 - Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: zelenice in druge urejene zelene površine
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, oporni in podporni zid
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

UE C

a) Glavni objekti:

- 2112 - Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane in gozdne ceste
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, oporni in podporni zid
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

b) Spremljajoči objekti:

- 12303 - Oskrbne postaje (bencinski servis)

c) Pomožni objekti:

- 12420 - Garažne stavbe: kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava
- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnica
- 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, oporni in podporni zid
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti in nadomestna gradnja;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- začasni objekti skladno z določili tega OPPN in Pravilnikom o začasnih objektih (Uradni list RS, št. 79/22).

3.3.2 Vrste dejavnosti

Območje urejanja je predvideno za različne poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti za dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01, skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine), in sicer so:

- v UE A so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti);
- v UE B so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti, gradbeništvo; terciarne dejavnosti: dejavnosti prometa in skladiščenja, ki so dopustne le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti). Dejavnost skladiščenja se dopusti z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjene dopolnjevanju dejavnosti logistike za potrebe gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01, vendar le do 49 % površine ureditvene enote;
 - v UE C pa so dopustne osnovne dejavnosti (kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti) ter spremljajoče dejavnosti (trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov).

Farmacevtske in kemijske proizvodnje se na lokaciji na Grabnu ne dopušča.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v objektih dopustne naslednje dejavnosti:

UE A

- Proizvodnja živil (C 10), Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav (C 25), Proizvodnja drugih strojev in naprav (C 28), Popravila in montaža strojev in naprav (C 33), Oskrba z električno energijo, plinom in paro (D 35), Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode (E 36), Ravnanje z odpadki (E 37), Kopenski promet; cevovodni transport (H 49), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52) ter Skladiščenje (H 52.1).

UE B

- Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (G 45), Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (G 47), Dejavnost strežbe jedi in pijač (I 56), Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost (M72), Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene delavnosti (N 82), Izobraževanje (P 85), Druge storitvene dejavnosti (S 96), Vzdrževanje in popravila motornih vozil (G 45.2), Druga oskrba z jedmi (I 56.29), Dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic (S 96.01), Nudenje celovitih pisarniških odločitev (N 82.11), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52) ter Skladiščenje (H 52.1).

Dejavnost skladiščenja v UE B1 se v obstoječih objektih na parc. št. 220/4, 220/6, 220/7 in 220/9, vse k. o. 1482-Ragovo, klasificiranih kot 1252002 skladišča in z veljavnim uporabnim dovoljenjem dopusti le za čas trajanja objekta oziroma do njegove rušitve ali eventualne spremembe namembnosti.

3.4 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

3.4.1 Ožja območja urejanja

UE A - območje proizvodnih dejavnosti

Obstoječe stavbe:

Obstoječe legalno zgrajene stavbe na parc. št. 216/1, 216/4, in 216/5, vse k. o. 1482-Ragovo, se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustne so rekonstrukcije, odstranitve objektov in vzdrževalna dela. Dopustne so prizidave, preoblikovanje streh v ravne strehe in v primeru odstranitve gradnja novih stavb, vse skladno s pogoji za novogradnje v UE A.

Glavni in spremljajoči objekti:

- **Dopustni objekti:**
 - nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju;
 - objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov, fasad in streh;
- **Tlorisni gabariti:** pravokoten tloris. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov (lamel) na osnovni volumen glavne stavbe (L, T ipd. oblike, niz stavb), in sicer v različnih horizontalnih in vertikalnih gabaritih glede na glavno stavbo;
- **Višinski gabarit:**
 - ne sme presegati višinske kote 182,50 m n. v.;
 - Opomba: Višinska kota je bila določena na podlagi izmerjenih podatkov iz Geodetskega načrta, kjer so razvidne kote kapi obstoječe stavbe nekdanje »klavnice« na parc. št. 216/1 in 316/4, obe k.o. 1482-Ragovo, in sicer kote kapi orientirane proti lokalni cesti (182,43 m, 182,97 m, 182,96 in 182,55 m n. v.).*
 - dopustno je odstopanje od višinske kote za +50 cm, vendar le za namestitve različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav ipd.), ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin (praviloma proti fasadnemu pasu, ki je najbolj odmaknjen od najpomembnejšega javnega prostora);
 - dopustna je podkletitev objektov, lahko tudi za namen parkiranja;
 - globina in etažnost podzemnih delov, ki so v celoti vkopani, ni omejena;
- **Streha:**
 - ravne (do 6° naklona). Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni ter tudi zelene strehe;
- **Fasade:**
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« velike fasadne ploskve;
 - neprofilirane enobarvne fasade niso dopustne;
 - nesvetleče, v pastelnih (sivo-rjavih, peščenih barvnih tonih ter v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah);
 - oblikovanje glavne fasade, ki meji na lokalno cesto, mora biti kakovostno, reprezentativno in prepoznavno, z upoštevanjem kvalitet sosednjega prostora;
 - stranske fasade po obodu območja urejanja se barvno oblikujejo tako, da se kar v čim večji možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom;
 - uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne strukturne členitve fasad z rastrji, mrežami ipd., uporaba različnih materialov kot npr. kovina, omet, beton, les ipd.);
 - morebitne inštalacije na fasadi (npr. klimatske naprave ipd.) se nameščajo tako, da so vidni/slišni vplivi na območje gradiča Graben minimalni.

UE B - območje centralnih dejavnosti

UE B1

Obstoječe stavbe:

Obstoječe legalno zgrajene stavbe na parc. št. 220/9, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4, vse k. o. 1482-Ragovo, se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustne so rekonstrukcije, odstranitve objektov in vzdrževalna dela. Dopustne so prizidave, preoblikovanje streh v ravne strehe in v primeru odstranitve gradnja novih stavb, vse skladno s pogoji za novogradnje v UE B.

Glavni in spremljajoči objekti:

- **Dopustni objekti:**
 - nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju;
 - objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov, fasad in streh;

- Tlorisni gabariti: pravokoten tloris. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov (lamel) na osnovni volumen glavne stavbe (L, T ipd. oblike, niz stavb), in sicer v različnih horizontalnih in vertikalnih gabaritih glede na glavno stavbo;
- Višinski gabarit:
 - stavbe na manjšem zazidalnem otoku v UE B2 in stavbe v 20 m pasu ob lokalni cesti (razvidno na grafičnem načrtu 7.b - *Prečni prerezi terena – predvideno stanje*) na večjem zazidalnem otoku ne smejo presegati najvišje kote slemena obstoječe stavbe za industrijsko rabo - nekdanje »klavnice« (189,54 m n. v.), ki se nahaja na nasprotni strani lokalne ceste;
 - stavbe v osrednjem območju in na južni strani večjega zazidalnega otoka (razvidno na grafičnem načrtu 7.b - *Prečni prerezi terena – predvideno stanje*) ne smejo presegati višine 20 m in najvišje kote bližnje vzpetine (192,30 m n. v.) na južno ležečih kmetijskih zemljiščih;
 - dopustno je odstopanje od višine 20 m, vendar le za namestitve različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav, manjših strojnic za dvigala ipd.) višine cca 3,5 m in ne več kot 4 m, ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin (praviloma proti fasadnemu pasu, ki je najbolj odmaknjen od najpomembnejšega javnega prostora);
 - dopustna je podkletitev objektov, lahko tudi za namen parkiranja;
 - globina in etažnost podzemnih delov, ki so v celoti vkopani, ni omejena;
- Streha:
 - ravne (do 6° naklona). Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni ter tudi zelene strehe;
- Fasade:
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« velike fasadne ploskve;
 - neprofilirane enobarvne fasade niso dopustne;
 - nesvetleče, v pastelnih (sivo-rjavih, peščenih barvnih tonih ter v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah);
 - oblikovanje glavne fasade, ki meji na lokalno cesto, je kakovostno, reprezentativno in prepoznavno, z upoštevanjem kvalitet sosednjega prostora;
 - stranske fasade po obodu območja urejanja se barvno oblikujejo tako, da se kar v čim večji možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom;
 - uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne strukturne členitve fasad z rastri, mrežami ipd., uporaba različnih materialov kot npr. kovina, omet, beton, les ipd.).

UE B2

Na manjšem zazidalnem otoku ob lokalni cesti na jugozahodni strani je dopustno urejanje po pogojih za UE B1.

UE C - območje prometne infrastrukture

Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste v UE C1, s priključki na zemljišča v UE A in UE B ter ureditev javne poti za dostop do kmetijskih zemljišč v UE C2. Območje UE C3 se ureja ob upoštevanju omejitev v priobalnem pasu reke Krke in varovalnem pasu lokalne ceste. Posegi na prometnem omrežju so podrobneje opisani v poglavju 4.2 *Prometno omrežje*.

Opomba: Razlog predstavitve sedanjega dostopa do kmetijskih zemljišč, ki poteka preko zemljišča pobudnika med UE B1 in UE B2, in sicer ob rob kmetije Krnc oziroma na južnem robu UE B2 in ob zahodnem robu UE B1, je v funkcionalni zaokrožitvi zemljišča pobudnika.

3.4.3 Glavni dostopi

Na območje urejanja se dostopa preko obstoječega javnega prometnega omrežja. Glavno prometno in dostopno žilo (tudi za pešce in kolesarje) predstavlja občinsko prometno omrežje, in sicer lokalna cesta LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas. Z nje so urejeni cestni priključki v UE A (priključek 1) in v UE B (priključka 2 in 3). Do parkirne površine v UE C3 se lahko dostopa preko območja UE A ali z javnega prometnega omrežja.

Znotraj območja urejanja se uredi interna cestna mreža z dostopi na posamezne gradbene parcele.

3.4.4 Zemljišča v javni rabi

Zemljišča v javni rabi obsegajo območje prometnih površin v UE C1 in UE C2 s pripadajočo GJI. Izjema je UE C3, ki se jo lahko kot zemljišče v javni rabi opredeli, če bo to potrebno.

Gradnje objektov GJI ter druge ureditve na zemljiščih v javni rabi, določene s tem OPPN, so v javnem interesu. V javnem interesu so tudi vsi začasni posegi na zemljišča, ki bodo potrebni za gradnjo in urejanje teh površin v času izvajanja del.

3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

UE A in UE B

Celotno območje se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko arhitekturnim oblikovanjem, upoštevajoč, da gre za lego, ki meji na odprt nepozidan prostor na jugu in vzhodu, na severu pa na vplivno območje kulturne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (EŠD 10837).

Na gradbenih parcelah je dopustna gradnja več glavnih, spremljajočih in pomožnih objektov ter začasnih objektov.

Zasnova dejavnosti na posamezni parceli obsega lociranje objektov, razporeditev parkirnih oziroma manipulativnih površin ter ureditev zelenih in drugih površin. Odprte skladiščne in odprte prodajne površine so lahko locirane le v notranjosti gradbenih parcel. Oblikuje se lahko tudi več dostopov na posamezno gradbeno parcelo ter več vhodov v objekte.

Pri zasnovi parcele se upošteva gradbena meja. Pri tem velja, da se ob najpomembnejši javni prostor – vzdolž gradbene meje ob lokalni cesti lahko umestijo le glavni objekti, spremljajoči, pomožni in začasni objekti pa v globino gradbene parcele. Gradbena meja je razvidna iz grafičnega načrta 8 – *Načrt parcelacije*. Upoštevajo pa se še naslednji odmiki:

a) za glavne ali spremljajoče stavbe v UE A:

- 5,0 m od javne površine in UE C3;
- 10,0 m od meje z OPPN Graben/1;
- 4,0 m od meje gradbene parcele, ki meji na brežino nad reko Krko;
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

b) za glavne ali spremljajoče stavbe v UE B:

- 7,0 m od javne površine in meje gradbene parcele;
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi (velja za stavbe do višine 14,00 m) ter polovica višine višje stavbe od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi (velja za stavbe višine 14,00 m in več).

c) za pomožne stavbe:

- najmanj toliko, kot je od javne površine odmaknjena glavna stavba;
- 1,0 m od meje gradbene parcele pri pomožnih stavbah z eno polno etažo in 2,0 m pri višjih pomožnih stavbah;
- 1,0 m od drugih stavb na gradbeni parceli ter njihovih najbolj izpostavljenih delov pri pomožnih stavbah z eno polno etažo in 2,0 m pri višjih pomožnih stavbah.

d) Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati tudi geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost

sosednjih objektov in zemljišč. Pri gradnji objektov in drugih ureditvah, s katerimi se preoblikuje obstoječ teren, morajo biti upoštevani zadostni odmiki, da sosednje nepremičnine ne izgubijo trdnosti, stabilnosti ali opore.

e) Pri določanju odnikov stavb se upoštevajo najkrajše razdalje od njihovih najbolj izpostavljenih delov nad terenom, pri tem se ne upoštevajo naslednji stavbni členi:

- napušči, venci in deli stavbnega pohištva vključno s senčili, ki ne segajo več kot 1,0 m izven fasadne ravnine,
- balkoni, nadstreški, podesti in zunanja stopnišča pred vhodi v stavbe, ki ne segajo več kot 2,0 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5,0 m ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade,
- lože, pomoli in drugi izstopajoči stavbni členi, če ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine, niso daljši od 3 m, niso višji od dveh etažnih višin ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade;
- za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,30 m izven obstoječe fasadne ravnine in ne ovirajo uporabe javnega prostora.

Zmanjšani odmiki navedenih stavbnih členov niso dopustni pri določanju najmanjših odnikov pomožnih stavb od meje gradbene parcele.

f) Pri določanju odnikov gradbeno inženirskih objektov se upoštevajo najkrajše razdalje najbolj izpostavljenih delov objektov nad terenom in znašajo:

- najmanj 0,5 m od javne površine oziroma toliko, kot znaša njihova višina nad urejenim terenom na strani javnega prostora, če je te večja od 0,5 m;
- najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele.

Gradnja do meje gradbene parcele je dopustna le v primeru gradnje objektov GJI, opornih in podpornih zidov ter ograj.

g) Odmiki stavb od javne površine, meje gradbene parcele in medsebojni odmiki stavb so lahko manjši pri rekonstrukciji obstoječega objekta in novogradnji na mestu odstranjenega obstoječega objekta, če se mu v delu zmanjšanega odmika ne povečujejo gabariti.

h) Pri določanju odnikov začasnih objektov se upošteva gradbena meja, ki je razvidna iz grafičnega načrta 8 – *Načrt parcelacije*, medtem ko se pri odnikih začasnih objektov od drugih stavb upoštevajo določbe predpisov o začasnih objektih. Določila v podpoglavju 3.4.1 *Ožja območja urejanja* glede višinskih omejitev za UE A in UE B veljajo tudi začasne objekte.

Faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel je:

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

V izračunu FZ se upošteva skupna površina fundusov vseh stavb na gradbeni parceli, pri čemer skupna površina fundusa pomožnih stavb na gradbeni parceli ne sme presega fundusa glavne stavbe. V izračunu FI pa se upošteva skupna bruto površina vseh stavb na gradbeni parceli.

Objekti morajo povzemati orientacijo lokalne ceste, obstoječih objektov ali parcelnih mej. Shema nove pozidave se praviloma zasnuje na ortogonalni mreži za posamezno funkcionalno območje znotraj zazidalnega otoka.

Oblikuje se lahko več gradbenih parcel, z namenom omogočanja fleksibilnosti v oblikovanju razpoložljivega prostora. Gradbene parcele morajo predstavljati zaključene funkcionalne enote s preostalim območjem urejanja.

Teren na območju UE B se lahko uredi na več platojih, ki se med sabo povežejo z internimi cestnimi povezavami in potmi. Kote platojev so razvidne na grafičnem načrtu 8 – *Načrt parcelacije*, pri čemer so dopustna odstopanja $\pm 0,50$ m.m²

Na območju urejanja se upoštevajo še omejitve v priobalnem pasu reke Krke (15 m odmik od vodnega zemljišča) in Slatenskega potoka (5 m odmik od meje vodnega zemljišča).

Mirujoči promet

Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb, za kolesa, enosledna vozila in za polnjenje električnih vozil ter njihovo ureditev v skladu z veljavnimi predpisi in OPN. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo pritličnih nadstrešnic v velikosti do maks. 100 m² za posamezno nadstrešnico. Dopustna je tudi gradnja garažnih/podzemnih parkirnih prostorov.

Zunanje parkirne površine z več kot 5 PM se ozeleni z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirišča, ob upoštevanju omejitev v varovalnih pasovih infrastrukturnih objektov in vodov, in sicer praviloma eno funkcionalno drevo na 5 PM, le izjemoma grmovnice zaradi omenjenih omejitev. Pri tem se zagotovi dovolj ravnega prostora za drevesa v tleh ter oblikuje jasna meja med parkirnimi površinami in drevesi, da ne prihaja do poškodb dreves zaradi vozil. Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

Pomožni objekti

Oblikovni pogoji za postavitev pomožnih objektov:

- pomožni objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno usklajeni, tudi z glavnim(i) ter spremljajočim(i) objektom(i);
- varovalna ograja: namenjena fizičnemu varovanju industrijskih in poslovnih objektov, javnih cest, nestanovanjskih stavb in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost, če je višina do 2,2 m, izjemoma do 2,5 m (le v UE A in UE B), če je to nujno potrebno zaradi varovanja premoženja,
- igriščna ograja: namenjena razmejitvi športnega igrišča od javne ali druge površine, višina žične ograje do 4,5 m, zidana ograja ni dovoljena;
- oporni in podporni zidovi: arhitekturno se oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu ter oblikovno uskladijo s kakovostno oblikovanimi objekti na gradbeni parceli. Kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov. Zidovi, ki so višji od 1,0 m, se ozelenijo;
- rezervoarji: Če so vidno izpostavljeni, morajo biti rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnice) vkopani;
- urbana oprema: za izbor in oblikovanje urbane opreme ter urejanje javnega prostora se upoštevajo pogoji iz kataloga urbane opreme. Objekte in naprave za oglaševanje na javnih površinah je dopustno postavljati v skladu z določili občinskega predpisa o oglaševanju. Za navedena območja se praviloma uporablja urbana oprema, izdelana v kombinaciji z lesom;
- ekološki otok: stojna površina zabojnikov za odpadke se umesti na vidno neizpostavljeno lokacijo, ustrezno se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, ozeleni okolico s primerno grmovno zasaditvijo, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom ali poveže z zasnovo stavbe).

Oblikovanje okolice objektov

Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje travnatih brežin in teras ter gradnja opornih in podpornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo zidov. Oporni in podporni zidovi, armirane brežine in kamnite zložbe so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Zidovi, ki so predvideni na daljšem poteku se obvezno arhitekturno oblikujejo (npr. z vertikalnimi rastrskimi členitvami ipd.) ter ozelenijo z avtohtonimi plezalkami in grmovnicami. Gabioni niso dopustni.

Kaskadna postavitev zidov za premoščanje višinskih razlik ni dovoljena, so pa dovoljene kombinacije zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z brežinami.

Utrjeno brežino predstavlja armirana brežina, nagnjena proti višjeležečemu terenu. Naklon armirane brežine mora omogočati zazelenitev s pokrovnimi rastlinami. Pri tem velja, da se utrjene brežine gradijo skladno z določili v podpoglavju 7.1 *Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami*. Gradnja utrjenih brežin po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.

Preoblikovanje obstoječega terena se lahko izvede največ do 0,50 m od meje gradbene parcele. Na posamezni parceli so dopustni nasipi in vkopi do največ 3,0 m, razen v primeru prilagajanja sosednjim ureditvam GJL.

Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da se omogoči neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Zasnova zelenih površin

Zasaditve površin (zelenic, robnih zelenih pasov, zelenih otokov, brežin ipd.) morajo vključevati avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo, pri čemer se parkirne ploščadi z več kot 5 PM ozelenijo z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirne površine. Zasaditev območja naj vključuje tudi zimzeleno vegetacijo.

Na celotnem področju urejanja se opravi pregled prisotnosti invazivnih rastlinskih vrst in v kolikor so prisotne, se jih odstrani.

Zasaditev vegetacije v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah naj vsebuje nabor drevesnih in grmovnih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Pri tem se upošteva tudi prometno varnost in preglednost.

Na severni strani UE A se predvidi zeleni pas širine min. 10 m, ki predstavlja vegetacijsko pregrado z razpršenim organskim vzorcem drevesnih vrst (npr. lipovec, jerebika, glog ipd.) ter sočasno tudi vizualno bariero med območjem urejanja in območjem gradiča Graben.

Ker območje UE B v južnem delu meji na kmetijske površine, na vzhodu pa na nekategorizirano pot in gozd ob Slatenskem potoku, se uredi mejni zeleni pas širine min. 5 m, predvsem za zmanjšanje vidne izpostavljenosti stavb, ter kot ločnico med različnimi rabami prostora, ki se zasadi z različno avtohtono vegetacijo (drevesa, grmovje).

Oblikovni zaključek z avtohtono vegetacijo v obliki linijske zasaditve se uredi tudi vzdolž celotnega odseka ob lokalni cesti, in sicer v prvi fazi le tam, kjer prostor zaradi obstoječih objektov to dopušča (npr. vzdolž zemljišča s parc. št. 217/5, k. o. 1482-Ragovo), v bodoče pa zaradi rušitev obstoječih stavb še na preostalem poteku ob lokalni cesti.

Linijsko zasaditev se izvede v obliki eno ali dvorednega drevoreda avtohtonih drevesnih vrst, ki so posajena na razdalji 10 - 15 metrov z minimalno oddaljenostjo od objektov za polovico sadilne razdalje med drevesi (sadilna razdalja med drevesi je odvisna od končne višine uporabljenih drevesnih vrst).

Preoblikovani teren se naveže na obstoječega z mehкими prehodi (ozelenjene brežine ipd.). Prostorska ureditev se vpne v okoliško krajino tudi tako, da se znotraj posamezne ureditvene enote vzpostavi več zelenih pasov oziroma otokov z visokoraslo drevnino, ki bodo ublažili vidno izpostavljenost grajenega prostora in vsaj deloma ohranili videz vpetosti v naravno okolje.

V UE A se zagotovi vsaj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin, v UE B pa vsaj 20 % parkovnih, športnih ali drugih zelenih površin.

Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se izvede odprta zelena površina z urbano opremo in z drevesi za senčenje, površine najmanj 50 m².

3.4.6 Odstranitev obstoječih objektov

Zaradi novih gradenj in ureditev se predhodno ter skladno s projektno dokumentacijo (če predpisi o graditvi objektov to zahtevajo) odstranijo obstoječi objekti severno od lokalne ceste na parc. št. 216/1, 216/4, in 216/5 ter južno od lokalne ceste na parc. št. 220/9, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4, vse k. o. 1482-Ragovo.

4. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO

4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GJI

Gradnja GJI je dopustna v vseh UE.

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

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

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

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

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.

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

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

4.2 PROMETNO OMREŽJE

4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje

Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje ter pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, ki poteka preko območja urejanja v smeri severovzhod - jugozahod. Rekonstrukcija je predmet posebnega projekta, ki je na odseku na Grabnu tangiran z območjem urejanja. Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo tudi vsi obstoječi dovozi ali pa se njihovo število kasneje optimizira (npr. pri odstranitvi sedanjih in gradnji novih stavb) oziroma ustrezno zmanjša.

Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

Pri gradnji novega (internega) prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne zavijalne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje, morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrežno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18 in 63/19).

Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Upoštevajo se tudi ostali pogoji glede urejanja zelenih površin iz poglavja 3.4.1 *Ožja območja urejanja* in 6.3.2. *Varstvo krajinskih značilnosti*.

Večja oziroma javna parkirna in manipulativna površina se opreми z lovilecem olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

Postavitev objektov za oglaševanje na javnih površinah ni dovoljena.

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

- Zakon o cestah (ZCes-1) (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18, 123/21 – ZPrCP-F),
- Zakon o pravilih cestnega prometa (ZPrCP) (Uradni list RS, št. 156/21 - uradno prečiščeno besedilo, 161/21 – popr.),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05, 44/22 – ZVO-2),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1, 36/18),
- Pravilnik o kolesarskih površinah (Uradni list RS, št. 36/18),
- Pravilnik o kolesarskih povezavah (Uradni list RS, št. 29/18 in 65/19),
- Pravilnik o zaporah na cestah (Uradni list RS, št. 4/16),
- Pravilnik o rednem vzdrževanju javnih cest (Uradni list RS, št. 38/16),
- Pravilnik za izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah (Uradni list RS, št. 7/12),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19, 150/21),
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18, 199/21 – GZ-1),
- Pravilnik o gradbiščih (Uradni list RS, št. 55/08, 54/09-popr., 61/17-GZ, 199/21 – GZ-1),
- Odlok o občinskih cestah v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 4/17),
- Odlok o ureditvi cestnega prometa v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 8/15, 19/16, 23/16, 4/17, 15/17, 14/19, 18/20),
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 9/18),
- Odlok o nekategoriziranih cestah v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 95/07).

4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve prometnega omrežja

Rekonstrukcija prometnega omrežja oziroma lokalne ceste na predmetnem odseku je predvidena že z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19), vendar se je pri podrobnejšem projektiranju izkazalo, da predvidenega tipskega prečnega profila ne bo možno umestiti zaradi obstoječe pozidave, zato je bil v projektni dokumentaciji PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021) predviden nov tipski prečni profil na predmetnem odseku v skupni širini 11,0 m ter za projektno hitrost $v_{proj} = 30$ km/h. Ta je skladen z veljavnimi Pravilniki in specifikacijami s področja gradnje

cest ter potrjen s strani MONM. V projektu je tako predvidena gradnja in prestavitev oziroma zaščita nekaterih infrastrukturnih vodov (elektronskih komunikacij, SN električnih vodov in plinovoda), ureditev vozišča z odvodnjavanjem in cestno razsvetlavo s svetilkami ter nov tipski prečni profil lokalne ceste v skupni širini 11,0 m ter za projektno hitrost $v_{proj} = 30$ km/h. Slednji predvideva vozišče v širini 2 x 3,0 m z večnamensko potjo za pešce in kolesarje ob vozišču (ločena z robnikom) v širini 3,5 m in bankinama 2 x 0,75 m. Pri tem se upoštevajo in rekonstruirajo tudi sedanji priključki na območju urejanja, in sicer priključek v severni (industrijski) del v UE A v km 0+363.23 z dodatnim uvozom preko utopljenega robnika v km 0+398.64 ter rekonstrukcija dveh priključkov v južni del oziroma v UE B v km 0+278.21 in v km 0+379.20, ki je namenjen centralnim dejavnostim.

Znotraj posameznega zazidalnega otoka se ustrezno uredijo interne prometnice (lahko tudi s pločniki), z manipulativnimi in parkirnimi površinami. Maksimalni prečni profil interne ceste je 2 x 3 m (vozišče), s pločnikom širine 1,7 m ter z urejenimi bankinami, v skupni širini do največ 9,2 m, brez pločnika pa do širine 8 m. Od njega so dopustna odstopanja navzdol, če gre za optimizacijo prometnega omrežja.

Na meji z zemljiščem s parc. št. 217/11, k. o. 1482-Ragovo (območje kmetije izven območja urejanja) se po zahodnem robu UE B1 in po južnem robu UE B2 predvidi javno pot za dostop do sosednje kmetije in do kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo južno ob območja urejanja ter tudi za sprehajalce. Pot se izvede v tipskem prečnem profilu v skupni širini 5,0 m, ki predvideva vozišče v širini 3,5 m z bankinama 2 x 0,75 m. Na lokalno cesto na zahodni strani se naveže z utopljenim robnikom.

Novo oziroma rekonstruirano prometno omrežje mora omogočati ustrezne zavijalne radije tudi za merodajno vozilo (šleper) za potrebe dostave na zemljišča investitorja. V primeru (internih) slepih cest se na koncu predvidijo obračališča, lahko tudi v krožni obliki (t.i. krožna obračališča).

Dopušča se faznost pri gradnji in urejanju prometne infrastrukture.

4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE

Obstoječe srednjenapetostno in nizkonapetostno električno omrežje na območju urejanja se lahko zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno rekonstruira in dogradi.

Priklop predvidenih objektov do skupne moči cca 350 kW je možen na obstoječe električno omrežje. Za priklop objektov večjih priključnih moči pa se zgradi novo TP 20/0,4 kV, moči glede na dejanske potrebe in v kabelski izvedbi, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema in vzankanjem v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje.

Nova TP se locira na vedno dostopnem mestu in se lahko vključi tudi v zasnovo stavbe. Od nove TP do posameznih odjemnih mest se zgradi nizkonapetostne razvode v EKK. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na vedno dostopnih mestih. Možna je gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

Nova EKK se (tudi za potrebe informatike) izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi PVC cevmi.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij ter veljavne varnostne in tehnične predpise/standarde:

- Energetski zakon (EZ-1) (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP, 44/22 - ZOTDS),
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11),
- Pravilnik o varstvu pri delu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92, 56/99 – ZVZD, 43/11 – ZVZD-1),
- Pravilnik o varnosti in zdravju pri uporabi delovne opreme (Uradni list RS, št. 101/04, 43/11 – ZVZD-1),

- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10, 17/14 – EZ-1).

4.4 RAZSVETLJAVA CESTNIH POVRŠIN

Ob rekonstrukciji prometnega omrežja se lokalna cesta opremi z omrežjem razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22 – ZVO-2).

4.5 PLINOVODNO OMREŽJE

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko (tlak maks. 1 bar, varovalni pas širine 5 m / ožji zaščitni pas širine 2 m na vsako stran plinovoda, merjeno od osi voda) plinovodno omrežje).

Pri urejanju območja se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 17/14 - EZ-1) ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

4.6 RABA ENERGIJE

Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski Uradni list, št. 7/18).

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu z Zakonom o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20 in Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitvev polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitvev.

4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

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

Upošteva se Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1) (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17, 189/21 – ZDU-1M) in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov (npr. jaškov).

4.8 VODOVODNO OMREŽJE

Vodooskrba objektov na območju urejanja je predvidena preko obstoječega vodovodnega priključka (OVP), s širitvijo zasebnega vodovodnega omrežja (ZVO).

Na mestih tangenc se zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja se ustrezno dogradi tudi hidrantno omrežje.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva:

- Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 1/17);
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21/17).

4.8.1 Pitna voda

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

Preverjanje oziroma spremljanje pitne vode - monitoring (izpolnjevanje zahtev pravilnika ter zahtev za mejne vrednosti parametrov) zagotavlja ministrstvo, pristojno za zdravje. Nosilec monitoringa je javni zdravstveni zavod.

Kadar se v okviru izvajanja notranjega nadzora ali monitoringa ugotovi, da pitna voda ni skladna, mora upravljavec nemudoma ugotoviti vzroke neskladnosti in izvesti ukrepe za njihovo odpravo.

4.8.2 Požarna voda

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – Zsta, 59/99 – ZTZPUS, 52/00-ZGPro, 83/05, 199/21 – GZ-1). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Kanalizacija se gradi vodotesno, v ločenem sistemu ter iz kvalitetnih materialov.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva :

- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22);
- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2);
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 1/17);
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21/17);
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95).

4.9.1 Odpadne komunalne vode

Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu za komunalne odpadne vode vodijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje z navezavo na Centralno čistilno napravo Ločna.

Izjemoma se, do izgradnje kanalizacijskega sistema, dopusti začasna rešitev z malimi komunalnimi čistilnimi napravami ali nepretočnimi greznicami.

4.9.2 Odpadne padavinske vode

Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, ki se lahko pred tem uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se le-to izvede izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah. Če pa ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se višek odpadne padavinske vode odvaja v javno kanalizacijsko omrežje oziroma v kanalizacijski sistem za odpadne padavinske vode z izpustom v naravni odvodnik. Pred izpustom v omrežje se uredi zadrževalnik voda.

Izpust očiščenih (padavinskih) voda iz kanalizacijskega omrežja ne sme segati v pretočni profil vodotoka. V območju izpustov se predvidi ustrezno protierozijsko zaščito struge vodotoka.

Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05, 44/22 – ZVO-2).

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20), in sicer na tak način, da ne bo vpliva na vodni režim in stanje voda. Z novih utrjenih površin je potrebno zmanjšati hipni odtok tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino, se jih prioriteto ponika ali predvidi zadrževanje.

4.10 RAVNANJE Z ODPADKI

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08, 44/22 – ZVO-2), pri ravnanju s komunalnimi odpadki pa tudi določbe Odloka o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 15/14) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki.

V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblašeni organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest in po potrebi prestavi lokacije z obstoječimi zabojniki na ustreznejše lokacije. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje, hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo. Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Z območjem urejanja je tangirano:

- vplivno območje objekta profane stavbne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (EŠD 10837);
- območje arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben (EŠD 15646).

Zaradi arheološkega najdišča je bil na parc. št. 217/5, 216/4 in 216/1, vse k.o. Ragovo izdelan elaborat Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben (št. 046_a/2020, izdelal: Arhej d.o.o., Ljubljana, 2021) iz katerega izhaja, da je zaradi nekaterih odkritih najdb, ki po strokovni oceni sodijo pretežno v novi vek, potrebno zagotoviti t.i. arheološke raziskave ob gradnji, ki bodo na dobri tretjini celotne površine predvidoma prerasle v izvedbo t.i. predhodnih arheoloških izkopavanj, in sicer z ročnim in strojnim odstranjevanjem »kulturnih« plastí.

Obvezna je pridobitev kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja/mnenja.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

6.1 SPLOŠNI POGOJI

Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upošteva se veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

6.2 VARSTVO OKOLJA

6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19, 44/22 – ZVO-2).

Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

Opomba: Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19, 44/22 – ZVO-2) v 4. členu določa katere so stopnje varstva pred hrupom, in sicer:

- a) *I. stopnja varstva pred hrupom obsega mirno območje na prostem, razen:*
 - *območja prometne infrastrukture, v širini 1000 metrov od sredine ceste ali železniške proge, in*
 - *območja mineralnih surovin;*
- b) *II. stopnja varstva pred hrupom obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:*
 - *območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene ali površine počitniških hiš,*
 - *območje centralnih dejavnosti: površine za zdravstvo v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč, in*
 - *posebno območje: površine za turizem;*
- c) *III. stopnja varstva pred hrupom obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:*
 - *območje stanovanj: stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja ali počitniških hiš,*
 - *območje centralnih dejavnosti: osrednja območja centralnih dejavnosti ali druga območja centralnih dejavnosti,*
 - *posebno območje: površine športnih centrov ali površine za turizem,*
 - *območje zelenih površin: površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, površine za vrtničkarstvo, druge urejene zelene površine ali pokopališča,*
 - *površine razpršene poselitve in*
 - *razpršeno gradnjo;*
- č) *IV. stopnja varstva pred hrupom obsega naslednja območja podrobnejše namenske rabe prostora:*
 - *območje proizvodnih dejavnosti: površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo,*
 - *območje prometne infrastrukture,*
 - *območje energetske infrastrukture,*
 - *območje komunikacijske infrastrukture,*
 - *območje okoljske infrastrukture,*
 - *območje vodne infrastrukture,*
 - *območje mineralnih surovin: vse površine,*
 - *območje kmetijskih zemljišč: vse površine, razen površin na mirnem območju na prostem, in*
 - *območje gozdnih zemljišč: vse površine, razen površin na mirnem območju na prostem.*

6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18, 44/22 – ZVO-2). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17, 3/20, 152/20, 203/21, 44/22 – ZVO-2) in Odlok o določitvi podobmočij zaradi upravljanja s kakovostjo zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 67/18, 2/20, 160/20, 203/21).

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

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

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

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

Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

Čiste padavinske vode s streh se lahko pred izpustom viška vode v kanalizacijski sistem in nato v naravni odvodnik zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd., če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika.

Za odvodnjavanje padavinskih voda s prometnih površin se lahko zgradi drenažni sistem z navezavo na kanalizacijsko omrežje.

Onesnažene padavinske vode se pred izpustom v naravni vodotok očistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

Pri posegih na vodno in priobalno zemljišče se upošteva zakonodajo in ostale predpise, ki urejajo področje vod in varstvo voda, pa tudi varstvo narave, ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč.

6.2.4 Varstvo gozdov

Upošteva se določila Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 31/14), ki kot varovano območje določa tudi »gozd ob potoku Šajser«.

6.2.5 Varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč

Predvidena dela imajo lahko posredne ali neposredne vplive na ribjo populacijo, ki živi v reki Krki in Slatenskem potoku. Največji neposredni negativni vpliv na populacije rib lahko ima kaljenje vode zaradi eventualnega izvajanja del v vodotoku ali v njegovi bližini in v primeru odlaganja izkopanega materiala na območje brežine, morebitno odstranjevanje obrežne vegetacije – t.j. čiščenje zarasti (zmanjševanje površine skrivališč za ribe in osenčenosti struge) ter vpliv posegov na drstišča v času drsti rib.

Vsak poseg v ribiški okoliš oziroma v ribolovni revir (npr. pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok) se zato načrtuje in izvede v skladu z Zakonom o sladkovodnem ribištvu (Uradni list RS, št. 61/06), Uredba o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16, 62/19), Pravilnik o ribolovnem režimu v ribolovnih vodah (Uradni list RS, št. 99/07 in 75/10), Pravilnik o uvrstitvi ogroženih rastlinskih in živalskih vrst v rdeči seznam (Uradni list RS, št. 82/02, 42/10) in Habitatna direktiva Sveta Evropske skupnosti o ohranjanju naravnih habitatov ter divje favne in flore, Aneks II in V (92/43/EEC z dne 21. 5. 1992) ter usmeritvami Zavoda za ribištvo Slovenije glede izvajanja gradbenih del.

Upošteva se tudi smernice, ki se nanašajo na preprečevanje onesnaževanja voda in posegov v vodotoke, in sicer:

- Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, se načrtujejo v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.
- V primeru izvedbe posegov v vodotok mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.
- Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od struge Slatenskega potoka in reke Krke.

- Utrjevanje brežine reke Krke s kamnito zložbo na mestu izpusta padavinske vode je dovoljeno le na neporavnan način v suho (brez uporabe betona) in samo na najožjem območju izpusta (ne več kot 1 m gor in dolvodno).
- Voda, ki bo iztekala v vodotok, mora biti prečiščena do te mere, da ne poslabšuje kvalitete vode in ne vpliva negativno na ekološko in kemijsko stanje reke Krke.
- Odpadkov in gradbenega materiala se v struge vodotokov, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.
- Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje vodotokov. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.
- V primeru odstranjevanja zarasti na brežinah vodotokov je treba odstranjeno vegetacijo takoj (v isti rastni sezoni) nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotokih mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.
- V največji možni meri se določijo in izvedejo ukrepi za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge reke Krke in Slatenskega potoka. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno se načrtuje košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

6.2.6 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1, 44/22 – ZVO-2) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1, 17/11-ZTZPUS-1, 44/22 – ZVO-2).

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1, 44/22 – ZVO-2) je na območju urejanja potrebno upoštevati:

a) I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem:

I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.

b) II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč:

II. območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I. območje (v nadaljnjem besedilu: II. območje). II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.

6.2.7 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljenost območja urejanja se projektira v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22 – ZVO-2).

Osvetlitev objektov, parkirnih in drugih površin ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV

6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin

Oblikovanje novih stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti

Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo. Pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo se, za namen zasaditve zelenih površin na območju urejanja, izdelata tudi načrt krajinske arhitekture.

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

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

6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal

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

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

Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Viškov izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren, še posebej ne na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

6.4 OHRANJANJE NARAVE

Območje urejanja se nahaja v neposredni bližini reke Krke, ki predstavlja območje Nature 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338), ekološko pomembno območje (Krka – reka, EPO 65100) in območje državnih naravnih vrednot (Krka, evid. št. 128; hidrološka, geomorfološka - površinska in podzemeljska, geološka, zoološka) in Slatenskega potoka (evid. št. 8484, naravna vrednota lokalnega pomena (hidrološka, ekosistemska)).

Pri načrtovanju območja se upošteva naslednje usmeritve:

- Ohranjanje se pas primarne starejše vegetacije vzdolž celotne meje OPPN in po brežini reke Krke, ki poteka po meji varovanega območja. Vegetacijo se lahko le sanitarno razredči. Ohranjanje obstoječe vegetacije (drevesne in grmovne) na območju urejanja naj ima prednost pred zasajanjem nove;

- Na brežini proti reki Krki se na mestu posegov postavi lesene opaže, da se prepreči drsenje/plazenje zemljine oziroma gradbenega materiala po brežini in v reko ter s tem prepreči tudi poškodbe vegetacije;
- V času gradenj se zagotovijo tehnični in drugi ukrepi za preprečitev odtekanja odpadnih voda v vodotok Krka in drugih nečistoč (olja, goriva) v tla in okolico.

Vsak poseg v varovano območje narave (npr pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok) se načrtuje in izvede v skladu s predpisi o ohranjanju narave (naravnih vrednot, območij Natura 2000, ekološko pomembnih območij).

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

7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Območje urejanja ni vodovarstveno, poplavno ali erozijsko in tudi ne plazljivo. Nahaja se na robu območja (zelo) redkih poplav reke Krke.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 - ZNOrg), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 - GZ, 199/21 - GZ-1) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim, nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov ter preprečuje onesnaževanje okolja, v primeru eventualnih nezgod pa zagotovi ustrezne ukrepe ali posredovanje pristojnih služb.

Opomba: Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 - ZNOrg) v 8. členu določa katere so naravne in katere so druge nesreče, in sicer:

- *Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.*
- *Druge nesreče so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezov, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.*

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

Upošteva se tudi Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15), in sicer da se zaklonišča osnovne zaščite gradijo v objektih, določenih s predpisi, na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

7.2 VARSTVO PRED POŽAROM

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO, 43/22), Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1), Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1), Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1), veljavne tehnične smernice in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

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

Ob načrtovanih objektih na območju urejanja se zagotovi ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090 Površine za gasilce ob zgradbah, smernica SZPV 206 Površine za gasilce ob stavbah) ter hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – ZSt, 59/99 – ZTZPUS, 52/00-ZGPro, 83/05, 199/21 – GZ-1). Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (smernica SZPV 204 Požarnovarnostni odmiki med stavbami).

Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe (tehnična smernica TSG-1-001 Požarna varnost v stavbah), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

7.3 VARSTVO PRED POTRESOM

Načrtovani objekti in ureditve se na podlagi karte *Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal* projektirajo za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

V skladu z določbami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije (Opomba: Se ne uporablja za potres z majhno verjetnostjo dogodka.) ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katerega obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Pri projektiranju potresnoodpornih konstrukcij se upoštevajo določbe slovenskega standarda Evrokod 8 – Projektiranje potresnoodpornih konstrukcij – 1. del: Splošna pravila, potresni vplivi in pravila za stavbe (SIST EN 1998).

8. NAČRT PARCELACIJE

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 8 – *Načrt parcelacije*.

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določbami poglavja 10. *Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev*.

Tabela zakoličbenih točk (koordinat) bo priložena v končni fazi priprave OPPN.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvajanje posegov v posameznih UE se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Etape oziroma faze prostorskih ureditev (npr. za gradnjo, prestavitve in zaščite ter druge prilagoditve infrastrukturnih objektov in naprav ipd.) se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča GJI, ki je potrebna za uporabo objektov.

Rekonstrukcija lokalne ceste z grobim asfaltom do lokacije pobudnika, vključno s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, podvozom pod »ločenskim« mostom in priključkom na glavno cesto G2-105/0255 Novo mesto (Krka-Revoz) (če se dela še ne bodo začela izvajati v sklopu izvedbe del po Uredbi o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN) se praviloma izvede pred gradnjo prvega objekta na lokaciji pobudnika, izjemoma pa tudi sočasno, če se v času gradnje na lokalni cesti zagotovi tekoč promet, tudi za pešce in kolesarje.

Vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na območju urejanja oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, mora biti zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo prvega novega objekta na območju urejanja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zanj.

Urejanje zelenih površin se izvaja odvisno od gradnje objektov. Načrt krajinske arhitekture se izdelava za celotno območje urejanja, in sicer kot sestavni del projektne dokumentacije za gradnjo prvega novega objekta(ov).

S posameznimi posegi, predvsem zaradi gradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne UE posega tudi v sosednjo UE, vendar se tak poseg šteje za del posamezne etape ob urejanju izhodiščne enote.

Podrobnejša opredelitev poteka gradnje, z osnovnimi etapami in podrobnejšimi fazami, se določi v projektni dokumentaciji.

10. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- odstopanja od nabora dejavnosti, določenih v poglavju 3.3.2 *Vrste dejavnosti*, če za to obstajajo prostorske možnosti, in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora in za predmetno EUP ter ob upoštevanju določb tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določb in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določb OPPN), pri tem pa se ne spreminja koncepta urejanja območja:
 - odstopanja od števila cestnih priključkov z lokalne ceste v UE A in UE B, če gre za izboljšanje prometne varnosti in preglednosti, predvsem pa za optimizacijo števila priključkov na lokalno cesto;
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov na gradbene parcele v UE B;
 - odstopanja od prikazane nove sheme postavitve, velikosti in oblike stavb, internih cest in ostale infrastrukture, ki so informativni in se lahko prilagodijo konkretnim potrebam investitorja.

Odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi. Z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

11.1 DODATNE OBVEZNOSTI

Pred pričetkom zemeljskih del se pravočasno obvesti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.

Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.

Financiranje gradnje, rekonstrukcije, prestavitve in navezav na obstoječo komunalno opremo poteka v dogovoru med investitorjem(ji), upravljavci energetske, komunalne in cestne opreme ter MONM. Za načrtovano komunalno opremo v pristojnosti občine se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 167. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 20/22 – odl.US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), v kateri se podrobneje določijo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

Investitorji gradenj so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih UE oziroma faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje območja in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno GJI so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem. Investitorji objektov znotraj območja urejanja so dolžni urediti tudi zelene površine skladno z določili tega OPPN ter v primeru, ko se dela po DPN še ne bodo začela izvajati, izvesti tudi rekonstrukcijo lokalne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, podvoza pod »ločenskim« mostom in priključka na glavno cesto G2-105/0255 Novo mesto (Krka-Revoz).

Investitor mora po zahodnem robu UE B1 in po južnem robu UE B2 vzpostaviti javno pot za dostop do sosednje kmetije, do zalednih kmetijskih zemljišč ter za sprehajalce.

Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

11.2 ORGANIZACIJA GRADBIŠČA

Gradbišče se praviloma uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določb tega odloka na podlagi veljavnih predpisov upošteva še predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo. Po končani gradnji se odstrani vse za potrebe gradnje postavljenečasne in pomožne objekte ter vse ostankečasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine se sanira in krajinsko ustrezno uredi oziroma vzpostavi prvotno stanje.

Gradbišče se zavaruje pred poplavljanjem plazljivostjo in erozijskim delovanjem voda. Osvetljuje se le, če je to nujno potrebno in z ustreznimi svetili.

Na poplavno območje ni dovoljeno deponirati materiala in dvigovati terena.

Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Eventualne dodatne dovozne ceste do gradbišča, odlagališč gradbenega materiala, parkirišč in obračališč za tovorna vozila se predvidijo tako, da so vplivi na varstvo okolja, naravne vire, ohranjanje narave in kulturne dediščine čim manjši.

11.3 PROSTORSKI UKREPI

Gradnja in urejanje javnih površin, cest in ostale GJI je v javno korist.

MONM ima na območju urejanja predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo GJI in zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin.

Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.

Na območju začasne javne rabe, ki je potrebna za gradnjo GJI, veljajo enaki prostorski ukrepi kot pri gradbenih parcelah za javne ceste in ostale GJI.

Pri izvajanju prostorskih ukrepov je potrebno upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

12. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

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

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.

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

GRAFIČNI DEL

SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. IZVLEČEK IZ OPN
2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA
4. STROKOVNE PODLAGE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE
8. POVZETEK ZA JAVNOST

1. IZVLEČEK IZ OPN

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 – OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 12/21 - LP 2177, 15/22 - LP 2751 in 16/22; v nadaljnjem besedilu: OPN) je za območje izhodiščne enote urejanja prostora EUP NDR_04 OPPN ki se nahaja znotraj območja urbanistične zasnove Novega mesta, načrtovana izdelava OPPN.

Podrobnejša namenska raba v pretežni meri predstavlja območje centralnih dejavnosti (CD), ki so namenjena za osnovno dejavnost (sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti, gradbeništvo; terciarne dejavnosti: dejavnosti prometa in skladiščenja, ki so dopustne le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (bivanje, in socialno varstvo z nastanitvijo; Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti). Pozidanost z objekti je omejena na 50% velikosti gradbene parcele.



- izsek iz OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora (Vir: PISO) -

Na zahodni strani območja centralnih dejavnosti se ob lokalni cesti nahaja še območje proizvodnih dejavnosti (IP – površine za industrijo), kjer so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti). Pozidanost z objekti je omejena na 70% velikosti gradbene parcele.

V območje OPPN je vključena tudi manjša površina na južni strani območja proizvodnih dejavnosti z namensko rabo PO – druge prometne površine, kjer so po OPN dopustne osnovne dejavnosti (kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov).

Zaradi novih posegov in ureditev bodo poleg obeh osnovnih območij predvidoma tangirane še površine prometne infrastrukture (PC – površine cest) oziroma lokalna cesta, ki prečka območje ter makadamsko parkirišče (PO – druge prometne površine) na južni strani proizvodnega območja.

Pri posegih zaradi urejanja infrastrukture v vplivnem območju, ki so predvideni izven območja urejanja, bodo tangirane tudi sosednje enote urejanja prostora.

Območje predmetne enote urejanja prostora na jugu meji na območje namenske rabe K1 – najboljša kmetijska zemljišča, na vzhodu na gozdne površine z oznako Gpn – gozd s posebnim namenom ter Slatenski potok (VC – celinske vode), na severu na prometne površine (PC – površine cest, PO – druge prometne površine) ter na območje CD – centralne dejavnosti, kjer že velja prostorski akt, in sicer Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19). Na zahodu mejo predstavljajo gozdne površine z oznako Gg – gozd gospodarskega pomena in reka Krka (VC – celinske vode) ter prometne površine (PC – površine cest), medtem ko jugozahodno mejo predstavlja obstoječa kmetija Krnc oziroma njihove površine za kmetijsko proizvodnjo (IK) ter površine kmetij (SKk).

V nadaljevanju so prikazani izseki iz navedenih členov oziroma iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja:

IZVEDBENI DEL OPN

117. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

(4) Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti (CD):

CD - območja centralnih dejavnosti		
1 Tipologija zazidave: točkovni, linijski in mrežni vzorec zazidave		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: do 2,00
3 Dopustne dejavnosti:		
a) <u>Osnovna dejavnost</u> : sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti, gradbeništvo; terciarne dejavnosti: dejavnosti prometa in skladiščenja so dopustne le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti.		
b) <u>Dopustne spremljajoče dejavnosti</u> : bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo		
Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.		
4 Dopustni objekti:		
a) <u>Glavni objekti</u> :		
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		
12302 Sejemske dvorane, razstavišča		
12303 Oskrbne postaje (bencinski servis)		
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti		
12420 Garažne stavbe		
12510 Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt ter dejavnosti domače in umetnostne obrti		
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo		
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice		
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo		

12640	Stavbe za zdravstveno oskrbo
12650	Stavbe za šport
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
b) Spremljajoči objekti:	
11100	Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
11210	Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
11220	Tri in večstanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
11301	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji: samo v okviru nestanovanjske stavbe
11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo v okviru nestanovanjske stavbe
12520	Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
c) Pomožni objekti:	
12420	Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
12520	Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče, drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
12740	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
24110	Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: razgledne ploščadi in opazovalnice, bazen za kopanje
24205	Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje:	
a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:	
Tlorisni gabarit:	
- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado	
Višinski gabarit:	
- višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo 3E + M z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali 3E + T	
Streha:	
- strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado	
Fasade:	
- na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado	
c) Pomožni objekti:	
- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor	
7 Druga merila in pogoji:	
- na gradbenih parcelah, ki ne mejijo na javne ceste ali druge javne površine, se gabariti, strehe in fasade oblikujejo tako, da ne izstopajo iz zasnove na gradbenih parcelah, ki mejijo na javno cesto ali javno površino	
- zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele	

118. člen (Podrobnejši PIP za območja proizvodnih dejavnosti)

(2) Podrobnejši PIP za površine za industrijo (IP):

IP - površine za industrijo		
1 Tipologija zazidave: ni opredeljena		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: do 0,70	FI: do 1,50
3 Dopustne dejavnosti:		
a) Osnovna dejavnost: sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti		

b) <u>Dopustne spremljajoče dejavnosti:</u> terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti
4 Dopustni objekti: a) <u>Glavni objekti:</u> 12203 Druge poslovne stavbe 12510 Industrijske stavbe 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak 22223 Vodni stolpi in vodnjaki 22231 Cevovodi za odpadno vodo 22232 Čistilne naprave 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti 23030 Objekti kemične industrije 23040 Objekti težke industrije, ki niso uvrščeni drugje 24203 Objekti za ravnanje z odpadki b) <u>Spremljajoči objekti:</u> 12112 Gostilne, restavracije in točilnice 12301 Trgovske stavbe 12302 Sejemске dvorane, razstavišča 12303 Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti 12420 Garažne stavbe 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za potrebe zaposlenih v območju 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine. c) <u>Pomožni objekti:</u> 12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče, 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid
5 <u>Dopustne gradnje:</u> skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.
6 Merila in pogoji za oblikovanje: a) in b) <u>Glavni in spremljajoči objekti:</u> Tlorisni gabarit: - tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado - poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti se praviloma organizirajo ob javnem prostoru, proizvodne in druge stavbe pa v notranjosti kompleksov in so praviloma nižje od stavb ob javnem prostoru Višinski gabarit: - višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo 3E + M z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali 3E + T - nove stavbe ne smejo izstopati iz silhuete območja, kar ne velja za dele stavb ali objekte, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji (tovarniški dimniki, silosi ipd.), ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki Streha: - strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado - strehe v kompleksu se poenotijo, izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami Fasade: - na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado c) <u>Pomožni objekti:</u> skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor
7 Druga merila in pogoji: - spodbuja se vzdržna (trajnostna) raba naravnih virov, energetska varčna gradnja ter izvedba in namestitve naprav za rabo obnovljivih virov energije, za zbiranje in uporabo padavinske vode ter za kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov - parcelna mreža in shema pozidave se zasnujejo v obliki razmeroma pravilne, po možnosti ortogonalne mreže, prilagojene obstoječemu reliefu in omrežju cest - zagotovi se parkovne ali druge zelene površine, ki na gradbeni parceli zavzemajo najmanj 10 % gradbene parcele

121. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

1) Podrobnejši PIP za površine za površine cest, železnic in drugih prometnih površin (PC, PŽ, PO)

PC - površine cest PŽ - površine železnic PO - druge prometne površine		
1 Tipologija zazidave: ni opredeljena		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: /	FI: /
3 Dopustne dejavnosti: a) <u>Osnovna dejavnost:</u> kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti b) <u>Dopustne spremljajoče dejavnosti:</u> trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov		
4 Dopustni objekti: a) <u>Glavni objekti:</u> 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe 12420 Garažne stavbe 21111 Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste 21112 Regionalne ceste 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane in gozdne ceste 21122 Samostojna parkirišča 21210 Glavne in regionalne železniške proge 21220 Mestne železniške proge 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi, brvi 21421 Predori 21422 Podhodi 21423 Pokriti vkopi in galerije 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje b) <u>Spremljajoči objekti:</u> 12112 Gostilne, restavracije in točilnice 12301 Trgovske stavbe 12303 Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti c) <u>Pomožni objekti:</u> 12420 Garažne stavbe: kolesarnica, pokrito parkirišče 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno: - upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega območja - oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav		
7 Druga merila in pogoji: - na območju PC so dopustni bencinski servisi ter rekonstrukcija obstoječih objektov in postavitve pomožnih objektov ob pridobitvi soglasja upravljavca ceste. - če na območju PC stojijo obstoječi objekti ali deli objektov, zanje veljajo določila tega odloka, pri čemer se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za stavbna zemljišča na stiku s PC		

129. člen (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto)

(3) Posebni PIP za posamezne EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto

20	FE: NRA	Ragovo
NRA_01	Višine novih objektov ne smejo presegati obstoječih tipičnih oz. kakovostnih objektov. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato tu niso dopustni posegi, ki bi spremenili kote terena in poslabšali obstoječo poplavno varnost. Za vsak poseg na poplavnem območju je treba predhodno pridobiti vodno soglasje. Na delu območja velja Ureditveni načrtu za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta, Uradni list RS, št. 122/04 in 29/19 – OPPN. Na delu območja velja Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1. faza, Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN.	

NDR_04_OPPN	Območje se ureja z OPPN. Pretežno je namenjeno ureditvam centralnih dejavnosti, v delu pa razvoju proizvodnih dejavnosti manjšega obsega. Na delu območja je v PEUP uveljavljen OPPN. Na preostalem delu se urejajo poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti za dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01. V območju je dopustno tudi skladiščenje z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjene dopolnjevanju dejavnosti logistike za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01. V primeru gradnje skladiščnih stavb faktor zazidanosti (FZ) lahko odstopa od FZ za centralne dejavnosti (CD), vendar ne sme biti večji kot 0,6. Stavbe v območju proizvodnih dejavnosti in stavbe v območju centralnih dejavnosti (na manjšem zazidalnem otoku ter v 20 m pasu večjega zazidalnega otoka ob lokalni cesti) ne smejo presegati najvišje kote slemena obstoječe stavbe za industrijsko rabo - nekdanje »klavnice« (189,54 mnl), preostale stavbe v območju centralnih dejavnosti pa ne smejo presegati višine 20 m in najvišje kote vzpetine (192,30 mnl) južno od območja urejanja. Dopustijo se odstopanja od višine 20 m, vendar le za namestitve različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav, manjših strojnic za dvigala ipd.) višine cca 3,5 m in ne več kot 4 m, ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin. Globina in etažnost podzemnih delov objektov, ki so v celoti vkopani, ni omejena. Zagotovi se kakovostno arhitekturno oblikovanje objektov, glavna fasada, ki meji na lokalno cesto LC, odsek 295211 Ragovo – Krka – Cerovci - Smolenja vas mora biti oblikovana reprezentativno, v smislu prepoznavnosti vstopa v območje, hkrati pa mora upoštevati kvalitete sosednjega prostora. Tudi stranske fasade objektov po obodu območja morajo biti oblikovane tako, da se kar v čim večji možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom. Celotno območje se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko arhitekturnim oblikovanjem, upoštevajoč, da gre za lego, ki meji na odprt nepozidan prostor na jugu in vzhodu, na severu pa na vplivno območje kulturne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (FŠD 10837). Preoblikovani teren se naveže na obstoječega z mehкими prehodi (ozelenjene brežine ipd.). Prostorska ureditev se vpne v okoliško krajino tako, da se znotraj posamezne ureditvene enote vzpostavi več zelenih pasov oziroma otokov z visokoraslo drevnino, ki bodo ublažili vidno izpostavljenost grajenega prostora in vsaj deloma ohranili videz vpetosti v naravno okolje. Na delu enote je registrirano arheološko najdišče, ki je bilo že raziskano. Vsi posegi morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.
NDR_04/01_OPPN	Območje se ureja z OPPN Graben/1, Dolenjski uradni list, št. 11/19.
NDR_05	Vadišče za pse se ureja na površini z namensko rabo ZS na ravnici ob Krki. Nad koto visoke vode se lahko postavi pritlična lopa oz. večnamenski objekt izključno za potrebe vadišča, tlorisnih dimenzij največ 5x8m. Parkirišča se na tej površini ne dopustijo. Pri vseh posegih v prostor se zagotavlja ohranjanje kakovosti reke Krke in Šajserja ter obvodne krajine. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato tu niso dopustni posegi, ki bi spremenili kote terena in poslabšali obstoječo poplavno varnost. Za vsak poseg na poplavnem območju je treba predhodno pridobiti vodno soglasje.
NDR_05/01	Na območju, ki je dolgoročno namenjeno za razvoj športnega parka, je dopustna večnamenska raba kmetijskih zemljišč.
NDR_05/02	Ohranja se podeželski značaj, zagotovi se usklajenost sodobnega in tradicionalnega oblikovanja objektov.
NDR_05/03_OPPN	Območje se ureja z OPPN Graben/1, Dolenjski uradni list, št. 11/19.

143. člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)

- (1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.
- (2) Če se izdela OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.
- (3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekri in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.
- (5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.
- (6) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN

Postopek priprave OPPN se je začel v letu 2020, vendar je v vmesnem času prišlo do večje spremembe OPN (SD OPN 2), ki je bila sprejeta julija 2022, zato je bilo potrebno z novimi določili uskladiti tudi določila v OPPN.

Skladno z investicijsko namero pobudnika in določili 143. člena »novega« SD OPN 2 je OPPN izdelan na območju enote urejanja prostora EUP NDR_04_OPPN (prej EUP NM/16-OPPN-c), kjer ima pobudnik v lasti zemljišča, medtem ko so strokovne podlage izdelane za širši prostor.

Pri pripravi strokovnih podlag in v nadaljevanju OPPN so bila oziroma so upoštevana določila OPN, in sicer predvsem določila 129. člena glede posebnega PIP-a za predmetno EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto ter za posamezna območja z namensko rabo:

- 117. člena, ki se nanaša na urejanje območij centralnih dejavnosti;
- 118. člena, ki podaja podrobnejša določila za območja proizvodnih dejavnosti;
- 121. člena glede urejanja površin cest (v povezavi z načrtovanim tipskim profilom javne ceste, ki poteka mimo območja in je načrtovano z recenzirano projektno dokumentacijo PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021) ter določila OPN glede urejanja ostalih infrastrukturnih omrežij.

Upoštevana so tudi določila splošnih PIP, in sicer:

- 72. člena, ki se nanaša na lege objektov;
- 75. in 76. člen o oblikovanju okolice objektov ter zasaditvah in urejanju odprtih, zelenih in drugih površin;
- 77. in 80. člen glede pomožnih objektov.

2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Izdelan je bil elaborat Izhodišča za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, oktober 2020) in izvedena javna razgrnitev (15. 5. do vključno 5. 6. 2020). Na elaborat so bila pridobljena splošna izhodišča nosilcev urejanja prostora (prikazana v nadaljevanju), vključno s pripombami in predlogi občanov ter Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov (OE NM), ki so bile delno že upoštevane v izhodiščih, sicer pa podrobneje obravnavane in smiselno upoštevane pri pripravi OPPN.

2.1 ZUreP-2 in Prostorski red Slovenije

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

Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

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

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

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

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

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

Območje urejanja se nahaja na robu kmetijskih površin in gozda. Omejitveni faktor sta tudi reka Krka in Slatenski potok. Pri načrtovanju območja je bil preverjen vpliv na okolico v smislu vidne izpostavljenosti lokacije novih stavb. Novi vertikalni gabariti so zastavljeni tako, da so vplivi na okoliško krajino čim manjši oziroma da novi objekti višinsko ne izstopajo iz obstoječe krajinske podobe. Predvideni so trije višinski pasovi, ki se ravnaajo glede na višine (kapno in slemensko lego) objekta nekdanje klavnice ob lokalni cesti ter na višino bližnje vzpetine. V OPPN je posebej definirana zasnova urejanja zelenih površin na območju urejanja, in se nanaša na urejanje zelenih pasov in brežin na gradbenih parcelah ter zasaditev v obcestnem prostoru. Upoštevane so tudi usmeritve pristojnega zavoda za kulturno dediščino, prav tako pa je še vedno omogočen dostop do sosednjih kmetijskih in gozdnih zemljišč.

- 24. člen (razvoj poselitve); 25. člen ZUreP-3
Območje OPPN je načrtovano na območju ločenem od preostalega dela ureditvenega območja naselja, ki pa je delno že pozidano, skladno s podrobnejšo namensko rabo pa je dopustna še dodatna zapolnitev zemljišča za gradnjo oziroma zaokrožitev novih stavb k obstoječi grajeni strukturi. Slednja se lahko ohrani ali poruši, na njenem mestu pa zgradi nove stavbe.
- 26. člen (notranji razvoj naselja); 27. člen ZUreP-3
Območje je načrtovano tako, da se lahko bodisi ohranjajo in prenovijo obstoječi objekti ali pa se jih odstrani in nadomesti z novimi stavbami, pri čemer se območje oblikuje bolj kvalitetno, saj so hkrati določeni tudi pogoji za urejanje zelenih in parkirnih površin. Pri tem so s svojimi usmeritvami sodelovali tudi pristojni nosilci urejanja prostora.
- 29. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih); 30. člen ZUreP-3
Območje urejanja je namenjeno dejavnosti pobudnika. Razdeljeno je na dve območji, ki se nahajata ob kategorizirani javni cesti, in sicer na obeh straneh. Ta se kot taka še naprej ohranja, saj v nadaljevanju vodi do sosednjega naselja oziroma povezuje primestno območje z Novim mestom. S projektom rekonstrukcije lokalne ceste je vzdolž vozišča predvidena tudi ureditev enostranskih površin za pešce in kolesarje. Kot javna površina bo dodatno opredeljena še pot, ki je načrtovana ob robu kmetije Krnc in v nadaljevanju vodi do kmetijskih površin, južno od območja urejanja, v uporabi pa bo tudi za sprehajalce ali kolesarje.
- 33. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture); 34. člen ZUreP-3
Območje urejanja zajema del lokalne ceste za katerega je izdelana recenzirana projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021), ki je prikazana v poglavju 4. *Strokovne podlage*. Projekt vključuje rekonstrukcijo in novogradnjo prometnega omrežja po obstoječi trasi, sočasno pa tudi vseh infrastrukturnih vodov s potekom v prometnem koridorju ter ureditev površin za pešce in kolesarje. Obstoječi objekti so sicer že priključeni na obstoječa omrežja, se pa pri novogradnjah lahko ti priključki izvedejo na novo, kar je predvideno tudi v omenjeni projektni dokumentaciji.
- 36. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev); 38. člen ZUreP-3
Predvidene rešitve v OPPN temeljijo na predhodno izdelanih strokovnih podlagah, predstavljenih v poglavju 4. *Strokovne podlage* ter ob upoštevanju zasebnega in javnega interesa. Izdelani so podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji za obe območji, tako za manjše območje proizvodnih dejavnosti kot za večje območje centralnih dejavnosti, medtem ko so dopustna odstopanja od predvidenih rešitev določena na način, da ne bo prišlo do poslabšanja bivalnih in delovnih razmer na območju in tudi ne do nasprotja z javno koristjo.
- 37. člen (merila za določanje gradbenih parcel stavb); 39. člen ZUreP-3
Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel se upošteva razpoložljiv prostor, ki določa tudi velikosti načrtovanih objektov, v povezavi z dostopom na posamezne parcele. Gradbene parcele so definirane tudi z ustrezno tlorisno zasnovo in tipologijo pozidave ter s predpisano stopnjo izkoriščenosti, v povezavi z določili OPN glede podrobnejše namenske rabe.

Prostorski red Slovenije

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

poudarkom na višinskih gabaritih, sicer pa tudi z ustrezno zunanjo ureditvijo, ki poleg parkirnih in manipulativnih površin vključuje še urejanje zelenih površin.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

Območje urejanja z OPPN in namenska raba prostora sta določena z OPN. Zemljišče v lasti pobudnika je namenjeno proizvodnim in centralnim dejavnostim, skladno z določili veljavnega OPN. Podrobnejši pogoji urejanja sledijo usmeritvam iz OPN in veljajo tako za obstoječo kot tudi načrtovano novo pozidavo, za urejanje zelenih in javnih površin ter parkirišč. Pri načrtovanju območja sodeluje več deležnikov, in sicer lastniki zemljišč ter nosilci urejanja prostora, v OPPN pa so vključena tudi določila glede varstva okolja, narave in kulturne dediščine. Predvidena je potresno varna gradnja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. S projektom rekonstrukcije lokalne ceste, ki prometno napaja predmetno lokacijo, je načrtovano tudi izboljšanje trajnostne mobilnosti, saj so poleg prenove infrastrukturnih omrežij načrtovane tudi nove površine za pešce in kolesarje. Na lokaciji se nahajajo starejši objekti (najstarejši iz leta 1900, trije iz leta 1960 in eden iz leta 1995), ki se s prenovo območja lahko ohranijo, rekonstruirajo oziroma sanirajo, lahko pa tudi odstranijo ter zgradijo novi objekti, prilagojeni sodobnim standardom in predpisom.

- 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Lokacija se nahaja na robu Novega mesta in je dislocirana od ostale pozidave. Na sosednjem območju se nahaja trgovina s tehničnim materialom in obstoječa stanovanjska stavba, sicer pa je območje locirano ob občinski cesti, na robu kmetijskih in gozdnih površin, na nižjeležečem terenu pa se nahaja reka Krka. Trenutno je lokacija glede pozidanosti nezadostno izkoriščena, saj je pozidan le del območja. Z OPPN je predviden večji izkoristek, pri čemer se ohranjajo obstoječe linije v prostoru, in sicer je predvidena linijska zasnova pozidave, ki jo narekuje potek lokalne ceste, vzdolž katere se oblikuje linijski zeleni pas. Tudi sicer so za območje določeni tudi pogoji glede urejanja zelenih površin z namenom, da se ustvari oblikovno kakovosten prostor, ne samo znotraj lokacije, ampak tudi v odnosu do okoliške krajine in sosednjih površin.

- 27. člen (prenova naselij ali delov naselij)

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

- 28. člen (nezadostno izkoriščena zemljišča)

Pri načrtovanju izkoristka zemljišč so upoštevana določila za posamezno namensko rabo iz OPN.

- 33. člen (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti)

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

- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

S projektom rekonstrukcije lokalne ceste so znotraj prometnega koridorja predvidene tudi trase posameznih infrastrukturnih vodov. Posamezne trase so razpeljane racionalno, projekt pa je bil tudi recenziran.

- 42. člen (načrtovanje prometne infrastrukture) in 44. člen (načrtovanje cestne infrastrukture v naselju)

Lokalna cesta, ki prečka območje je obstoječa in se rekonstruira po že izdelani in recenzirani projektni dokumentaciji. Z vidika prometa se situacija izboljšuje, saj se z novimi ureditvami zagotavlja prometno varnost, pa tudi preglednost cestnih priključkov z območja OPPN, sočasno

pa je za boljšo varnost pešcev in kolesarjev predvidena tudi ločena površina vzdolž vozišča, ki jim je namenjena.

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

Površine za pešce in kolesarje so predvidene z rekonstrukcijo lokalne ceste, dodatno pa bodo kolesarji in pešci lahko koristili tudi javno pot, ki sicer vodi do kmetijskih površin in se uredi ob meji s kmetijo Krnc.

- 50. člen (načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij)

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

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

Z OPPN je določena tipologija pozidave skladno z namensko rabo v OPN. Določeno je območje pozidave (gradbena meja), višine objektov v treh višinskih pasovih, odmiki od parcelnih mej, odmiki od vodotoka, kote platojev, gradbene parcele, oblikovanje objektov, stopnja izkoriščenosti zemljišč,...Razvidne so tako iz tekstualnega kot tudi iz grafičnega dela.

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

V OPPN je posebej definirana zasnova urejanja zelenih površin na območju urejanja, in se nanaša na urejanje zelenih pasov in brežin na gradbenih parcelah ter zasaditev v obcestnem prostoru. Definiran je celo delež zelenih površin, in sicer se na območju proizvodnih dejavnosti zagotovi vsaj 10% zelenih površin, v območju centralnih dejavnosti pa vsaj 20% zelenih površin. Upoštevane so tudi usmeritve pristojnega zavoda za kulturno dediščino, prav tako pa je še vedno omogočen dostop do sosednjih kmetijskih in gozdnih zemljišč. Javna površina na tej lokaciji je le obstoječa lokalna cesta in pot ob kmetiji za dostop do kmetijskih zemljišč.

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

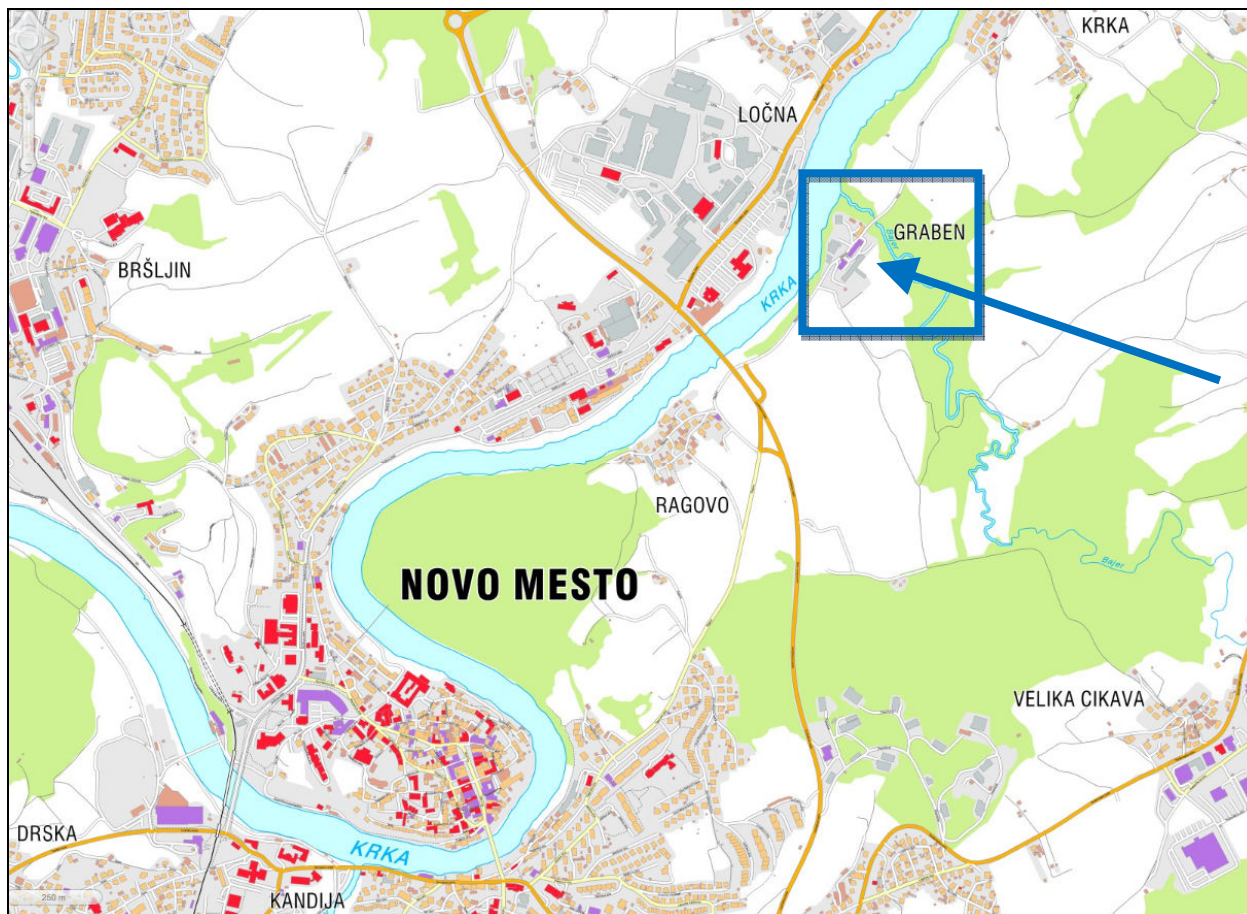
2.2 Izhodišča – splošne smernice nosilcev urejanja prostora

Za urejanje predmetnega območja so podali izhodišča oziroma splošne smernice nosilci urejanja prostora z različnih področij, pri čemer se v nadaljnji postopek priprave OPPN lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

Izhodišča - splošne smernice so povzete in priložene v točki 5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.1 Opis širšega in ožjega območja



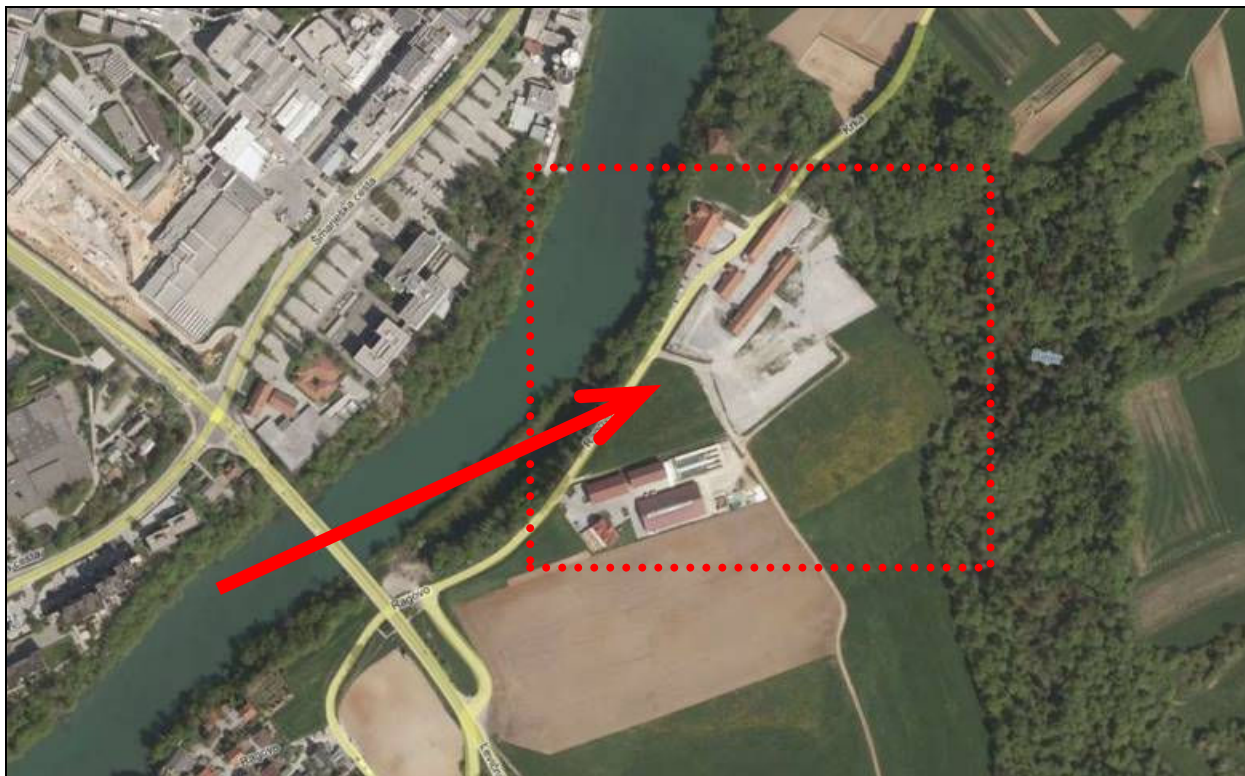
- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: www.geopedia.si) -

Širše območje

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Območje Grabna s predmetno lokacijo je del naselja Novo mesto, občinskega središča. Leži v neposredni bližini novomeške obvoznice – Levičnikove ceste, ki predstavlja del državne cestne mreže, in na katero se navezuje po lokalni cesti mimo Ragovega.

Teren je rahlo gričevnat in na območju med naseljema Krka in Ragovo valovi na nadmorski višini 170 do 182 m nadmorske višine (v nadaljnjem besedilu: n.v.). Nekoliko bolj se dvigne proti kmetijskim površinam južno od Grabna (na okrog 192 m n.v.) in spusti proti najbližjemu vodotoku reki Krki na zahodni strani, ki pri Grabnu dobi pritok Slatenskega potoka.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Vsebinska specifika

Severovzhodno od Grabna se nahaja vas Krka s stanovanjskimi, kmetijskimi in pomožnimi objekti, južno od poslovno-skladiščnih stavb pobudnika je locirana kmetija Krnc z novimi objekti, in sicer s stanovanjsko stavbo in tremi kmetijskimi stavbami, severno pa območje Gradiča Graben, kjer je predvidena rušitev in novogradnja obcestne nestanovanjske stavbe ter obnova objekta kulturne dediščine - Gradič Graben. V bližini se jugozahodno od Grabna nahaja tudi »vas« Ragovo s prevladujočimi stanovanjskimi stavbami ter vmesnimi kmetijskimi in pomožnimi objekti.

Značilnosti stavb in ureditev zunanjih (prometnih, manipulativnih, zelenih) površin

Analiza stavbnega tkiva na Grabnu kaže na značilno vzdolžno oziroma pravokotno pozidavo. Prevladujejo nestanovanjske stavbe, le dve stavbi pa sta stanovanjski, in sicer na kmetiji Krnc in stavba Gradiča Graben. Stavbe so nanizane na obeh straneh lokalne ceste z orientacijo vzdolž te ceste, pri kmetiji Krnc pa z orientacijo vzdolž njivskih površin v smeri vzhod-zahod. Vsi dovozi do stavb so urejeni z lokalne ceste.

Večina objektov je pritličnih, trije so dvoetažni, dva (Gradič Graben, stanovanjska stavba na kmetiji Krnc) pa imata zgrajene tri etaže. Gradič Graben je hkrati tudi najvišja stavba na območju, saj dosega okrog 14,5 m celotne višine.

Ob objektih so urejene asfaltirane ali makadamske manipulativne in parkirne površine. Urejenih vrtov ali javnih površin z igrali na tem območju ni. Robove pozidave predstavljajo kmetijske površine ter površine porasle z različnim drevjem in grmovjem.

Najstarejša stavba je stavba Gradiča Graben, ki datira v leto 1850, najmlajši pa so objekti na kmetiji Krnc, zgrajeni pred nekaj leti, medtem ko objekti na lokaciji pobudnika datirajo v leta 1900, 1960, 1989 in 1995. Vsekakor so nekateri starejši objekti potrebni prenove, kar je tudi namen že sprejetega OPPN Graben/1 in pa predvidenega OPPN Graben/2.



- stavbe glede na leto izgradnje (Vir: PISO) -

Faktor pozidave na ožji lokaciji se giblje od 4 do 32% pozidanosti posamezne gradbene parcele oziroma funkcionalnega območja. Najnižji je v južnem zazidalnem otoku pobudnika in najvišji na njegovi severni strani. Kmetija Krnc dosega 25% pozidanost, na območju Gradiča Graben pa le-ta znaša 12%.

Za pozidavo na območju Grabna je značilno naslednje:

Opomba: Podatki glede (oznak) stavb, starosti, najvišjih višin stavb in etažnosti so povzeti iz podatkov GURS ali z geodetskega načrta.



- geodetske oznake stavb za lokacijo Krke, d.d. in Agrome TS, d.o.o. (Vir: PISO) -

A) Lokacija pobudnika

SEVERNI DEL



- stavbe z oznako 13, 15 in 16 -

- stavba z oznako **15**: samostojna stanovanjska stavba (1251001 industrijski del stavbe), zgrajena leta 1900, zazidana površina 592,76 m², višina slemena 189,54 m n.v., celotna višina okrog 13,7 m, dve etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, zidana, opečna konstrukcija, dvokapne strešne ploskve s čopi;
- stavba z oznako **16**: nestanovanjska stavba (1252002 skladišča), zgrajena leta 1995, zazidana površina 160,52 m², višina slemena 184,21 m n.v., celotna višina okrog 8,4 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova v L, opečna konstrukcija, dvokapna streha s čopi v obliki L.

JUŽNI DEL

- stavba z oznako **4**: nestanovanjska stavba (1230101 nakupovalni center), zgrajena leta 1960, zazidana površina 487,05 m², višina slemena 183,69 m n.v., celotna višina okrog 8,3 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, opečna konstrukcija, dvokapna streha s čopi;



- stavba z oznako 4 -

- stavba z oznako **8**: nestanovanjska stavba (1252002 skladišča), zgrajena leta 1960, zazidana površina 940,29 m², višina slemena 183,35 (180,15 – nižji del stavbe) m n.v., celotna višina okrog 7,4 (4,6 – nižji del stavbe) m, dve etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova dveh lamel v obliki T, opečna konstrukcija, dvokapna streha s fečarami;
- stavba z oznako **13**: nestanovanjska stavba (1252002 skladišča), zgrajena leta 1960, zazidana površina 249,52 m², višina slemena 184,08 m n.v., celotna višina okrog 7,7 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova z izzidkom v L, poudarjen vhod, opečna konstrukcija, dvokapna streha;
- stavba z oznako **11**: nestanovanjska stavba (1274006 transformator, transformatorska postaja), zgrajena leta 1989, zazidana površina 13,3 m², ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, zidana konstrukcija, ravna streha.

Posamezne stavbe imajo izvedene še zunanje rampe, stopnišča, nadstreške oziroma podaljšane napušče.



- stavba z oznako 8 -

Za stavbe v južnem delu z oznako 4, 8 in 13 so bila izdana uporabna dovoljenja (priložena v poglavju **8.1 UPORABNA DOVOLJENJA ZA STAVBE**), in sicer:

- stavba z oznako **4**: trgovina z neživili (rekonstruirana trgovina z neživili, vetrolov in zunanja ureditev) – Uporabno dovoljenje št. 351-243/2007-5 z dne 21. 3. 2007, Upravna enota Novo mesto;
- stavba z oznako **8**: pritlični skladiščni objekt s pisarnami - Uporabno dovoljenje št. 351-303/2015-12 z dne 10. 3. 2015, Upravna enota Novo mesto;
- stavba z oznako **13**: skladiščni objekt – Uporabno dovoljenje št. 351-1803/2019-5 z dne 27. 2. 2020, Upravna enota Novo mesto.

B) Lokacija podjetja AGROMA TS, d.o.o.

- stavba z oznako **1**: samostojna stanovanjska stavba (1110000 nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema) na naslovu Ragovo 7, zgrajena leta 1850, zazidana površina 289,63 m², višina slemena 186,61 m n.v., celotna višina okrog 14,5 m, tri etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, zidana, opečna konstrukcija, štirikapna streha;
- *stavba z oznako **5**: nestanovanjska stavba (128001 ruševina) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 1950, zazidana površina 222,04 m², višina slemena 180,13 m n.v., celotna višina okrog 6,6 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, opečna konstrukcija, dvokapna streha;

- *stavba z oznako **939**: nestanovanjska stavba (1271401 drug kmetijski del stavbe), zgrajena leta 1967, zazidana površina 22,91 m², ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, lesena konstrukcija – že odstranjena.

**Opomba: Obe stavbi sta bili v vmesnem času porušeni. Predvidena novogradnja trgovske stavbe AGROMA s pripadajočim parkiriščem se že izvaja, in sicer po gradbenem dovoljenju št. 351-1108/2019 izdanem konec decembra 2019 (vir: PISO).*

C) Lokacija kmetije Krnc

- stavba z oznako **1100**: samostojna stanovanjska stavba (1110001 stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2014, zazidana površina 257,67 m², višina slemena 188,63 m n.v., celotna višina okrog 11,8 m, tri etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, zidana, različni materiali gradnje, dvokapna streha s fečarami;
- stavba z oznako **1102**: nestanovanjska stavba (1271401 drug kmetijski del stavbe) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2015, zazidana površina 365,83 m², višina slemena 188,16 m n.v., celotna višina okrog 10,6 m, dve etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, montažna konstrukcija, dvokapna streha;
- stavba z oznako **1103**: nestanovanjska stavba (1271202 hlev) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2015, zazidana površina 1317 m², višina slemena 187,52 m n.v., celotna višina okrog 10,0 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, montažna konstrukcija, dvokapna streha;



- geodetske oznake stavb za lokacijo kmetije Krnc (Vir: PISO) -

- stavba z oznako **1104**: nestanovanjska stavba (1271301 prostor za spravilo pridelka) na naslovu Ragovo 7E, zgrajena leta 2015, zazidana površina 339,68 m², višina slemena 188,51 m n.v., celotna višina okrog 11,4 m, ena etaža (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, montažna konstrukcija, dvokapna streha;



- stavbe z oznako 1102, 1103 in 1104 -

Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Pretežni del območja predmetnega EUP je v lasti pobudnika ter drugega podjetja (Agroma TS, d.o.o.). Okoliške površine so večinoma v zasebni lasti. Zemljišče lokalne ceste ter nekatere sosednje poti pa so v lasti/upravljanju MONM.

Pojavlja se raznolika oblika in velikost zemljiških parcel. Za parcele prometnih površin so značilne linijske oblike, medtem ko sicer prevladujejo parcele nepravilnih oblik.



- prikaz lastništva parcel pravnih oseb (Vir: PISO) -

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja v neposredni bližini sedanje novomeške obvoznice, kar pomeni hitro dostopnost z državne na občinsko cestno omrežje preko priključka Ragovo.

Predvidena je rekonstrukcija dostopne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi ter s površinami za pešce in kolesarje (predmet drugega projekta), s čimer bo območje postalo bolj dostopno.

Teren ni poplaven ali plazljiv. Predstavlja ravninsko lokacijo, kjer je možna dokaj enostavna gradnja in urejanje posameznih zemljišč.

Privlačnost območja zvišuje nekoliko dislocirana lokacija, obdana z zelenjem in kmetijskimi površinami ter bližino reke Krke in Slatenskega potoka.

Motnje in omejitve

Obstoječa pozidava:

- Obstoječa pozidava na lokaciji pobudnika se lahko v prvi fazi ohranja (če gradbeno tehnično in vsebinsko ustreza bodoči rabi), izvaja vzdrževalna dela, rekonstrukcije ali prizidave, v sklopu novih funkcionalnih rešitev pa v kasnejši fazi tudi poruši in ureja skladno s pogoji za novogradnjo.
- Pri rekonstrukciji lokalne ceste (predmet drugega projekta) se upoštevajo ustrezni odmiki od obstoječe pozidave.
- V največji možni meri se upoštevajo parcelne meje med parcelami pobudnika in sosednjimi ureditvami.

Obstoječa infrastruktura:

- Upoštevati je potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnih pasovih lokalne ceste in tras distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- Pri rekonstrukciji obstoječih priključkov ali gradnji novih na lokalno cesto je potrebno zagotavljati prometno varnost in preglednost.
- Lokacija ni vključena v sistem postajališč mestnega avtobusnega prometa.
- Pri urejanju območja se upošteva koridor predvidene rekonstrukcije lokalne ceste (predmet drugega projekta).

Relief, zelene površine:

- Na območju se nahaja nekaj drevesne in grmovne vegetacije, ki pa se lahko odstrani, območje pa zasaди na novo.
- Teren na območju predvidenega OPPN je ravninski, v severnem delu in na delu makadamskega parkirišča že uravnan v plato, medtem ko se južni travniški del, ki je nekoliko razgiban oziroma dvignjen, uravna na ustrezno koto.

3.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje

Preko predmetnega območja poteka kot glavna dovozna cesta obstoječa lokalna cesta LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (varovalni pas 8 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta).

Na obstoječo lokalno cesto se na obravnavanem odseku čez Graben navezuje kar nekaj priključkov z obeh strani ceste, in sicer en priključek za kmetijo Krnc ter pet za lokacijo pobudnika. Od slednjih, skrajno južnega, koristi (po dveh parcelah pobudnika!) tudi omenjena kmetija za dostop do svojih stavb z vzhodne strani. Priključka na severni strani sta namenjena le dostopu do obeh objektov na lokaciji Gradiča Graben.



- ceste (Vir: PISO) -



- pogled na lokalno cesto v smeri Ragovo -



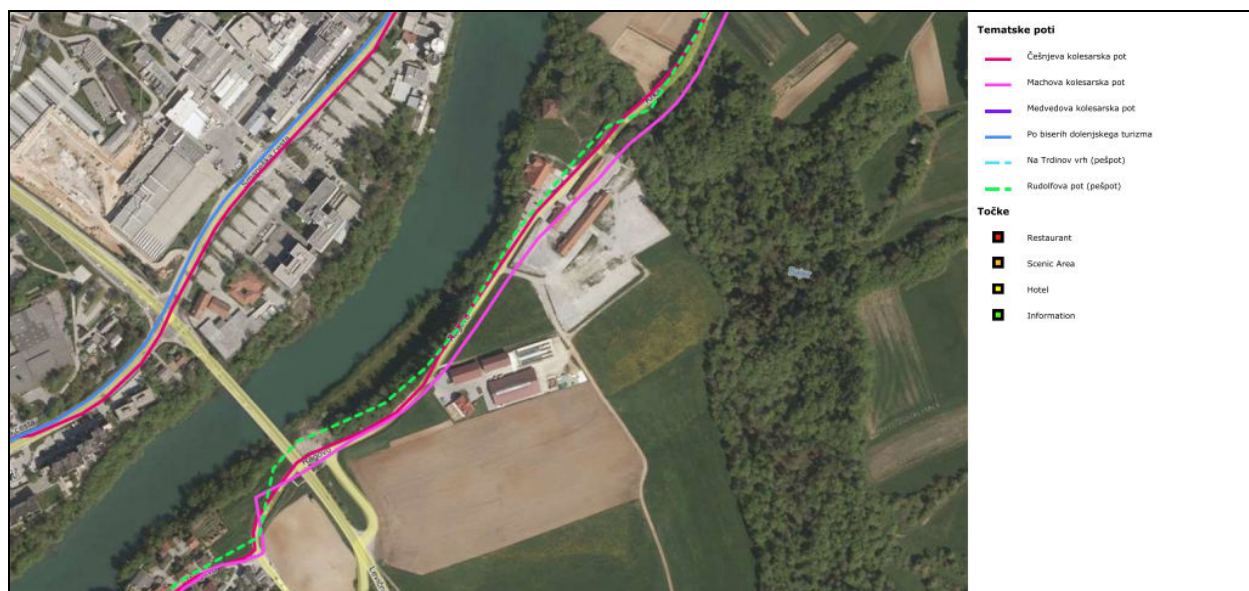
- »skupen« južni priključek s kmetijo Krnc -

Ob cesti ni pločnika niti kolesarske steze. Najbližje tovrstne površine so urejene ob Levičnikovi cesti. Urejeno ni niti postajališče za avtobus mestnega prometa, najbližja postaja pa je na robu Ragovega v oddaljenosti okrog 500 m.

Preko območja so urejene tematske poti, in sicer Češnjeva in Machova kolesarska ter Rudolfova pešpot.



- kolesarske steze (Vir: PISO) -



- tematske poti (Vir: PISO) -

Vzdolž lokalne ceste so ob obstoječih stavbah urejena le parkirna mesta ter betonski zid, ki ograjuje dvorišče na zemljišču pobudnika. Poleg njega je vse do objekta zgrajena tudi dovozna rampa z naklonom. Parkirne površine se nahajajo tudi na površinah južno od stavb pobudnika in so namenjena parkiranju več vozil.



- parkiranje ob objektih ob lokalni cesti -



- betonski zid ob lokalni cesti -



- dovozna rampa od objekta do lokalne ceste -



- glavni dovoz do objektov pobudnika z lokalne ceste -



- parkiranje na večji makadamski površini na južni strani-



- pogled na slabo stanje obstoječe lokalne ceste -

Električno omrežje

Območje je opremljeno z nizkonapetostnim 0,4 kV električnim omrežjem, ki napaja obstoječe stavbe. Ob lokalni cesti poteka 20 kV srednjenapetostni električni vod iz smeri vasi Krka vse do obstoječih stavb pobudnika predvidenega OPPN, kjer je zgrajena transformatorska postaja TP Graben 1989.



- energetska infrastruktura (Vir: PISO) -

Razsvetljava prometnega omrežja

Območje je opremljeno z interno razsvetljavo, medtem ko lokalna cesta ni opremljena s sistemom javne razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

Plinovodno omrežje

Območje ni opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Omrežje elektronskih komunikacij

Ob lokalni cesti potekajo vse do obstoječih stavb podzemne trase dveh različnih upravljavcev omrežja elektronskih komunikacij (Telekom Slovenije d.d., T-2 d.o.o.). Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Vodovodno omrežje

Ob lokalni cesti poteka distribucijski vodovod – sekundarno omrežje, ki ga sestavljajo PE/Polietilenske cevi premera Ø40 mm in cevi iz NL/Nodularne litine premera Ø100 mm, v smeri proti vasi Krka ter opuščena trasa distribucijskega vodovoda za pitno in tehnološko vodo. Na severni strani je ob lokalni cesti postavljen nadzemni hidrant. Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Ob obstoječih stavbah v lasti pobudnika je urejeno interno vodovodno omrežje, s hidranti.

Kanalizacijsko omrežje

Javno kanalizacijsko omrežje na predmetnem območju ni urejeno. Pri stavbah pobudnika je zgrajena le interna kanalizacijska mreža iz različnih cevi, z usedalniki, razbremenilniki in lovci ol ter urejena dva iztoka v reko Krko.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -



- vodovod in kanalizacija (Vir: PISO) -

Odpadki

Obstoječe posode za odpadke se nahajajo pri obstoječih stavbah na zahodni strani lokalne ceste. Komunalno podjetje odvaža odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine

Severno od lokalne ceste je evidentiran objekt profane stavbne dediščine z vplivnim območjem Novo mesto – Gradič Graben (EŠD št. 10837), ki se sicer nahaja v neposredni bližini stavb pobudnika in datira v 15. stoletje.

Južno od lokalne ceste je evidentirano območje arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben (EŠD 15646), domnevno prazgodovinske naselbine, na njegovem vzhodnem

robu pa še lokacija objekta arheološke dediščine Novo mesto – Lokacija cerkve sv. Ane na Grabnu (EŠD 29950). Omenjena cerkev je bila porušena leta 1952.



- kulturna dediščina (Vir: PISO) -

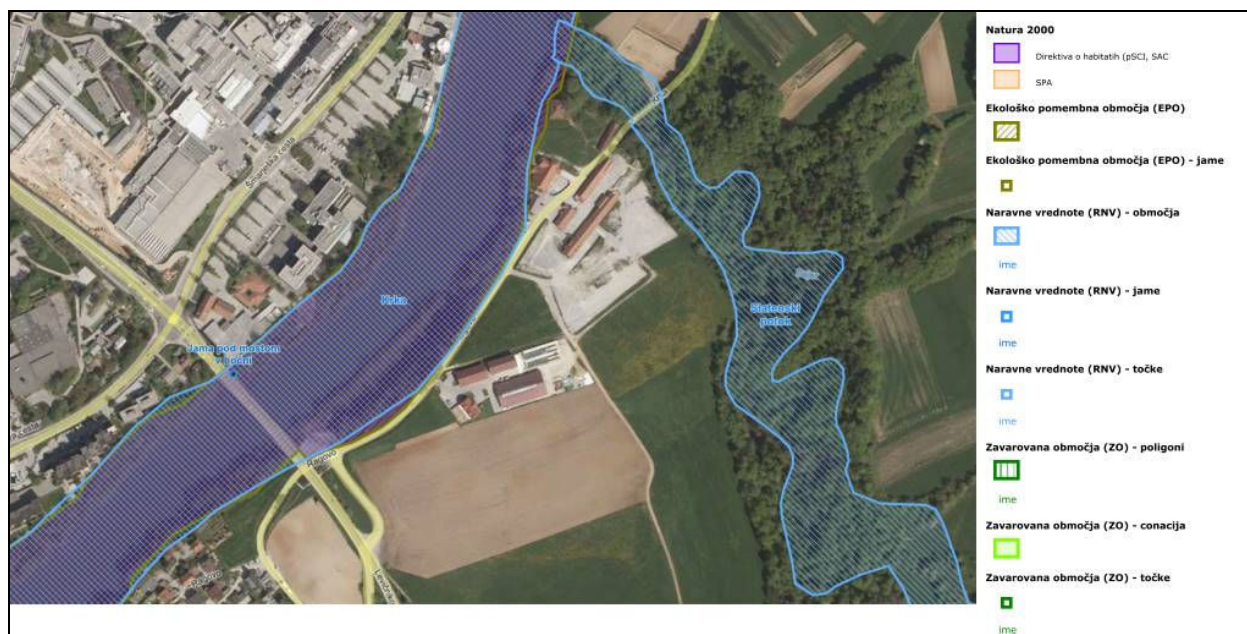


- pogled na Gradič Graben -

Ohranjanje naravnih vrednot

Lokacija je obdana z dvema vodotokoma. Zahodno od nje poteka osrednji dolenski vodotok reka Krka, ki predstavlja območje Nature 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338), ekološko pomembno območje (Krka – reka, EPO 65100) in območje državnih naravnih vrednot (Krka, evid. št. 128; hidrološka, geomorfološka - površinska in podzemeljska, geološka, zoološka). Nanjo se z vzhodne strani in severno od predmetnega območja kot desni pritok naveže Slatenski potok (evid. št. 8484, naravna vrednota lokalnega pomena (hidrološka, ekosistemska)).

Opomba: Za omenjeni potok se uporablja tudi ime »Šajser«.



- ohranjanje narave (Vir: PISO) -

Varstvo voda

Območje urejanja sodi v hidrografske območje Novomeška Krka (3. nivo) in Porečje Krke od sotočja s Težko vodo do sotočja z Rateškim potokom (4. nivo). Nahaja se na robu območja (zelo) redkih poplavl reke Krke.

Na podlagi Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju ZV-1) sodi reka Krka pod vode 1. reda, kjer velja, da zunanja meja priobalnih zemljišč sega 15 metrov od meje vodnega zemljišča, Slatenski potok pa pod vode 2. reda, kjer je zunanja meja priobalnih zemljišč pet metrov od meje vodnega zemljišča. Vodno zemljišče tekočih voda pa obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe.

Varstvo gozdov

Na območju urejanja ni gozdov s posebnim namenom, se pa le-ta nahaja v neposredni bližini, in sicer na vzhodni strani ter je varovan kot Gozd ob potoku Šajser na podlagi določb Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 31/14).

Na nepozidanih površinah namreč prevladujejo travniške površine, v manjšem obsegu pa se pojavlja posamezna vegetacija ali skupine grmičkov oziroma dreves. Kot gozd na območju predmetne EUP je opredeljena le manjša gozdna površina na skrajnem južnem robu.



- gozdovi s posebnim namenom (Vir: PISO) -

Varstvo tal in kmetijskih zemljišč

Pretežni del območja je pozidan in definiran kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000), preostale površine pa predstavljajo Trajni travnik (1300), v manjši meri pa še Gozd (2000) in Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600).

Južno od območja urejanja se nahaja kmetija Krnc s pripadajočimi kmetijskimi površinami ter kmetijska zemljišča v lasti Republike Slovenije in upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS.



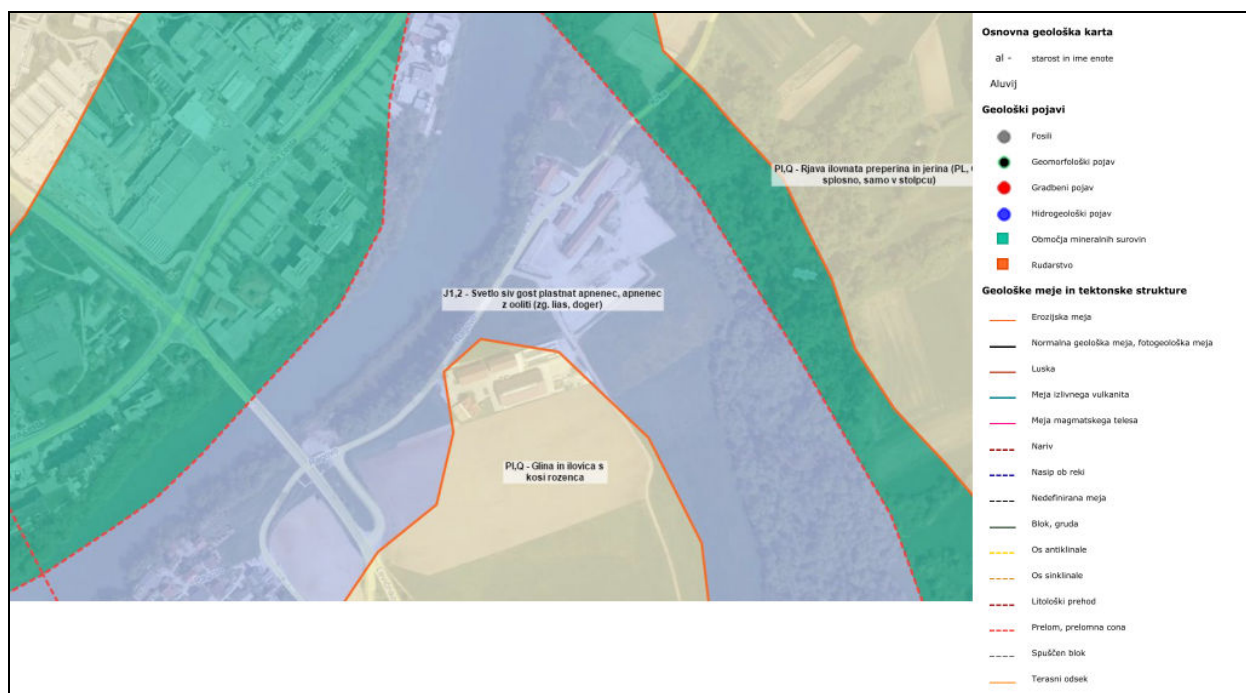
- kmetijska zemljišča (raba; Vir: PISO) -

3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju prevladuje kombinacija svetlo sivga gostega plastnatega apnenca, apnenec z ooliti (zg. lias, doger) ter gline in ilovice s kosi rozenca.

Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo, prav tako pa tudi ni opredeljeno kot erozijsko.



- geologija (Vir: PISO) -

Varstvo pred požarom

Območje je v pretežni meri pozidano. Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi in Levičnikovi cesti ter nato z odcepom pri Ločenskem mostu v smeri vasi Ragovo po lokalni cesti vse do predmetne lokacije na Grabnu.

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središnja Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

4. STROKOVNE PODLAGE

Strokovne podlage, ki so bile upoštevane pri izdelavi OPPN so:

- Geodetski načrt (izdelal: Geodet, d.o.o. Novo mesto, merilo 1:200, 5. 2. 2022 (stanje podatkov zemljiškega katastra 19. 7. 2021 (k. o. Ragovo 14. 2. 2022))
- Izhodišča za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, oktober 2020)
- Poročilo o višini vzpetine južno od kompleksa Krka Ločna, Graben (izdelal: Geodet, d.o.o. Novo mesto, 24. 5. 2021)
- Strokovne podlage za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, maj 2021)
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19)
- Recenzirana projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021)
- Elaborat Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben (št. 046_a/2020, izdelal: Arhej d.o.o., Ljubljana, marec 2021)
- Splošne smernice nosilcev urejanja prostora – prikazano v poglavju 2. **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN**
- **Elaborat ekonomike za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, september 2021, dopolnitev september 2022)**
- Uporabna dovoljenja za stavbe – prikazane v poglavju 3.1 **OPIS ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OBMOČJA**:
 - Uporabno dovoljenja št. 351-243/2007-5 z dne 21. 3. 2007 za stavbo z oznako **4**
 - Uporabno dovoljenje št. 351-303/2015-12 z dne 10. 3. 2015 za stavbo z oznako **8**
 - Uporabno dovoljenje št. 351-1803/2019-5 z dne 27. 2. 2020 za stavbo z oznako **13**
- <http://www.geoprostor.net/piso/>
- Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt (<http://www.pis.gov.si/>; marec 2022)
- GURS, Zbirka podatkov daljinskega zaznavanja (<https://www.e-prostor.gov.si/>; Ortofoto I. 2021)
- podatki iz uradnih evidenc
- pobude lastnikov zemljišč

V nadaljevanju so prikazani povzetki iz nekaterih strokovnih podlag:

Strokovne podlage za pripravo OPPN Graben/2

Območje je bilo zasnovano v dveh variantah – V1 in V2, ki se med sabo razlikujeta v zasnovi pozidave, interni prometni mreži ter ureditvi platojev. Območje se pri tem deli glede na namensko rabo. Severno od lokalne ceste se nahaja manjše območje proizvodnih dejavnosti (območje IP), južno od lokalne ceste pa večje območje centralnih dejavnosti (območje CD).

Varianta V1 v območju IP velikosti cca 25 arov predvideva gradnjo nove stavbe za industrijsko rabo, in sicer na mestu stavbe nekdanje »klavnice«, ki se pred tem odstrani. Lokacija se na lokalno cesto priključuje z enim priključkom – priključkom 1 na mestu sedanjega, ki se rekonstruira na širino merodajnega vozila ter dodatnim uvozom preko utopljenega robnika. Ob objektu se uredijo parkirne in manipulacijske površine ter predvidi zazelenitev. Lokacija se ureja na koti obstoječega platoja 176 m n.v. (+0,50 m).

Dostop v območje CD je predviden preko dveh obstoječih priključkov, ki se rekonstruirata. Priključek 2 (med obstoječima stavbama in lokacijo TP) se ohrani in uporablja do rušitve sedanjih

stavb, dolgoročno pa se lahko ob gradnji novih stavb in novi organizaciji prostora tudi ukine. Priključek 3 (med manjšim in večjim zazidalnim otokom) se v podaljšku dogradi z interno cesto (dolžine 253 m) s potekom proti jugu, ki se nato zalomi proti vzhodu v notranjost večjega zazidalnega otoka. Tam se zaključi s krožnim obračališčem. S te interne ceste se urejajo dostopi do posameznih lokacij severno (v območje velikosti cca 198 arov) in južno (v območje velikosti cca 141 arov) od nje. Pri tem se severni del območja ureja na platoju s koto 176,0 m n.v. (+0,50 m), južni pa predvidoma na koti 178,0 m n.v. (+0,50 m).

Pozidava v območju CD je predvidena z objekti v nizih, ki se združujejo v vzdolžnih ali v prečnih smereh, glede na potrebe dejavnosti. Ob objektih se uredijo parkirne in manipulacijske površine ter predvidi zazelenitev.

V območju CD se (na manjšem zazidalnem otoku velikosti cca 58 arov, ob lokalni cesti na jugozahodni strani) poleg osnovne oziroma končne rabe dopusti tudi začasna raba na platoju s koto 175,0 m n.v. (+0,50 m). Do tega območja se dostopa preko priključka 3.

Variant V2 ima prav tako kot varianta V1 v območju IP predvideno gradnjo nove stavbe za industrijsko rabo z rekonstruiranim priključkom 1 in dodatnim uvozom preko utopljenega robnika na površini cca 25 arov.

Tudi območje CD se ureja podobno kot v varianti V1. Razlika je v tem, da se tudi priključek 2 ohranja kot končna raba, saj je cesta v to območje (dolžine 135 m, z obračališčem na koncu) v podaljšku proti jugu predvidena za napajanje posameznih lokacij na vzhodni strani v velikosti cca 174 arov in na zahodni strani v velikosti cca 170 arov.

Večji zazidalni otok v območju CD se ureja na enotnem platoju s koto 176,0 m n.v. (+0,50 m), medtem ko se manjši zazidalni otok z začasno in končno rabo ureja na enaki koti kot v varianti V1, in sicer 175,0 m n.v. (+0,50 m). Do slednjega se sicer dostopa preko priključka 3, ki pa ima v podaljšku predvideno le krajšo interno cesto v dolžini 93 m.

V nadaljevanju so prikazani posamezni vidiki vrednotenja variant

- **prostorski vidik:** S prostorskega vidika oziroma rabe prostora je pozidava umeščena tako v neposredno bližini novomeške obvoznice – Levičnikove ceste, ki predstavlja državno cestno infrastrukturo kot tudi v območje obstoječe gruče objektov. Območje bo v bodoče (zaradi rekonstrukcije lokalne ceste, ki poteka mimo območja) dobro dostopno tudi z vidika trajnostne mobilnosti (pločnik, kolesarska steza, postajališče mestnega prometa v bližnji »vasi« Ragovo). V varianti V2 se kot glavna priključka v območje CD urejata oziroma rekonstruirata dve križišči, pri V1 pa v končni fazi le eno, kar je z vidika rabe prostora bolj racionalno.

Javne zelene površine niso predvidene, se pa uredijo robni zeleni pasovi (še posebej proti južno ležečim kmetijskim zemljiščem), ki zmanjšujejo vidno izpostavljenost območja. V smeri severozahod – jugovzhod se nova pozidava višinsko stopnjuje tako, da je v osrednjem delu najvišja, in na robovih nižja, medtem ko vidno izpostavljenost v smeri severovzhod - jugozahod blaži gozd ob Slatenskem potoku in obstoječi objekti kmetije Krnc.

Pozidava sledi linijam v prostoru, bodisi obstoječi pozidavi, linijam cest ali parcelnim mejam. Znotraj posameznih funkcionalnih območij je predvidena enostavna pozidava, v ortogonalnih smereh. V tem smislu sta obe varianti primerljivi med sabo.

- **varstveni vidik:** Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo Odločbo št. 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021 v kateri ugotavljajo, da v postopku priprave in sprejemanja OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje. Predmetno območje namreč ne tangira območij ali objektov ohranjanja narave, sega pa v območji varstva kulturne dediščine, kjer se upoštevajo kulturnovarstveni pogoji. Ostalih varovanih območij (npr. poplavno, plazljivo, erozijsko, vodovarstveno ipd.) tu ni, bližnji DPN pa ne tangira predmetnih zemljišč.

Pozidava z novimi stavbami za različne poslovne dejavnosti, glede na namensko rabo prostora, ne bi smela povzročiti bistvenih vplivov na okolje. Predvidena bo na urejenih platojih, z vsemi potrebnimi infrastrukturnimi vodi, tudi kanalizacijo in odvozom odpadkov.

Vpliv na kakovost bivanja v sosednjih (dveh) stanovanjskih stavbah ne bo bistven, saj so v robnih pasovih predvidene zasaditve, poleg tega pa se bo pozidava na območju prilagajala tudi višinsko.

Povečani vplivi bodo v glavnem prisotni samo v času gradnje kot posledica izvajanja del, pri čemer je pričakovati predvsem obremenilen vpliv hrupa in emisij prahu. Ob upoštevanju predpisov, predvsem s področja varstva pri delu in varstva okolja (vode, hrup, zrak, odpadki,...), ni pričakovati bistvenega poslabšanja pogojev na območju urejanja kakor tudi ne pri uporabi sosednjih zemljišč in objektov tako v času gradnje kakor tudi v času uporabe.

S tega vidika lahko ocenimo obe varianti kot sprejemljivi.

- **funkcionalni vidik:** Shema območja je v obeh variantah zasnovana zelo enostavno in pregledno. Glavna dostopna cesta je lokalna cesta, s katere so urejeni priključki do posameznih zemljišč, medtem ko je znotraj območja dopustna gradnja internih cest z obračališči na koncu. Z rekonstrukcijo lokalne ceste bo do območja možen varen dostop tudi za pešce in kolesarje. Priključki so predvideni za merodajno vozilo.

V obeh variantah je tudi še naprej možen dostop do kmetijskih zemljišč na južni strani.

S funkcionalnega vidika je bolj smiselno, da se oblikuje le eno glavno križišče z interno cesto na lokalno cesto še posebej, ker je priključek 2 prometno manj pregleden od priključka 3.

Do razlik v realizaciji pozidave in infrastrukture bo prihajalo zaradi urejanja terena, ki se dviguje proti jugu. Le-to je sicer v pretežni meri primerljivo, razlika pa je v varianti V1, kjer se večji zazidalni otok v območju CD ureja na dveh višinsko ločenih platojih, medtem ko je v varianti V2 to celotno območje predvideno le na enem platoju. Urejanje platojev na območju s predmetno namensko rabo, ki pogojuje gradnjo stavb z večjimi gabariti, je nekako logično s funkcionalnega vidika in na tej lokaciji ne pomeni bistvenega vpliva v tem smislu ali je teren uravnan na enega ali več platojev. Omogoča le hitrejšo realizacijo posameznih gradbenih parcel.

- **ekonomski vidik:** Z ekonomskega vidika je območje predvidenega OPPN v resnici težje oceniti. Realizacija variante V1 je z vidika gradnje internih cest nekoliko dražja rešitev, kar pa je za pobudnika v resnici zanemarljivo. V varianti V1 je predvidenih 253 m internih cest ter v končni fazi le eno glavno križišče z lokalno cesto, v varianti V2 pa 228 m in dve enakovredni križišči v območje CD. Ostale rešitve glede gradnje stavb in urejanja gradbenih parcel pa so primerljive.

Obe variantni rešitvi omogočata dovolj dobro organizacijo prostora na območju OPPN, tako prostorsko kot funkcionalno, pri čemer varstveni vidik ne bo predstavlja bistvenih obremenitev okolja, ekonomska odstopanja pa so zanemarljiva.

Odstopanje pri posameznih variantah je bolj v organizaciji internega prometnega omrežja. Z vidika racionalnega priključevanja na lokalno cesto je vsekakor bolj smiselno, da se v končni fazi z območja CD dopusti le en glavni priključek na glavno prometno omrežje, in sicer priključek 3, ki je bolj pregleden in s tem prometno bolj varen, hkrati pa ima dovolj prostora za oblikovanje ustreznih zavijalnih radiev za merodajno vozilo.

Z vidika urejanja območja s predvidenim delnim OPPN se kot najbolj sprejemljivo kaže urejanje po variantni rešitvi V1, saj v primerjavi z V2 predstavlja bolj racionalno rešitev s prometnega, in s tem s prostorskega in funkcionalnega vidika.

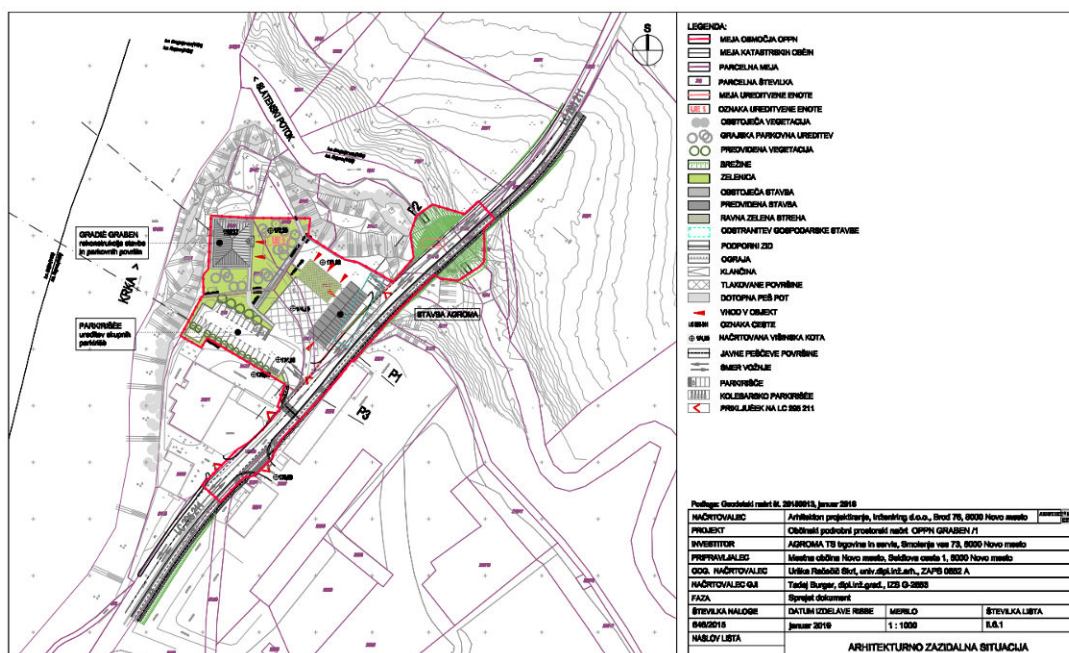
Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1

Območje OPPN Graben/1 je razdeljeno na dve ureditveni enoti.

Na UE 1 – območje Agroma je predvidena:

- rekonstrukcija Gradiča kot poslovnega objekta z gostiščem in prostori za kratkotrajno namestitve ter s pripadajočimi zunanjimi površinami;
- gradnja nove stavbe Agroma na mestu obstoječega gospodarskega objekta ob lokalni cesti, in sicer za namen trgovine in delavnice za popravilo kmetijske mehanizacije, v mansardi ureditev stanovanja, skupaj z ureditvijo skupnih parkirnih površin.

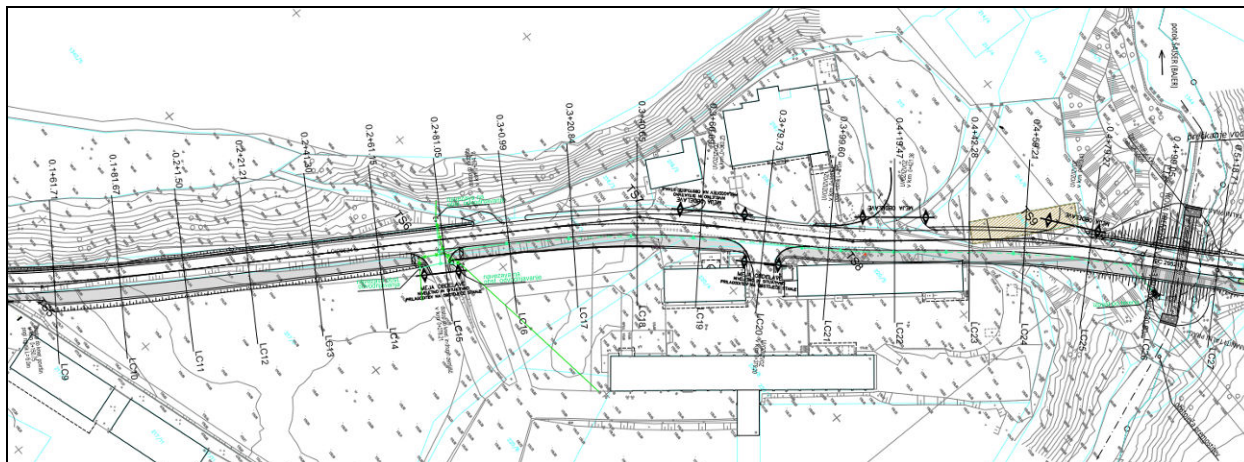
Na UE 2 pa je predvidena rekonstrukcija dela lokalne ceste LC 295 211 s površinami za pešce in kolesarje ter ureditev skupnih parkirnih površin.



- izsek iz Arhitekturno-zazidalne situacije OPPN Graben/1 (Vir: MONM) -

Recenzirana projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka

Glavno dostopno cesto do območja predvidenega OPPN predstavlja lokalna cesta LC, odsek 295211 Ragovo-Krka. Rekonstrukcija prometnega omrežja oziroma lokalne ceste na predmetnem odseku je sicer predvidena že z OPPN Graben/1, vendar se je pri podrobnejšem projektiranju izkazalo, da predvidenega tipskega prečnega profila ne bo možno umestiti zaradi obstoječe pozidave, zato je bil v projektni dokumentaciji PZI predviden drugačen tipski prečni profil, na predmetnem odseku v skupni širini 11,0 m ter za projektno hitrost $v_{proj} = 30$ km/h. Ta je skladen z veljavnimi Pravilniki in specifikacijami s področja gradnje cest ter potrjen s strani MONM. V projektu je tako med drugim na delu, ki tangira območje predvidenega OPPN, predvidena celovita prenova lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas ter gradnja in prestavitev oziroma zaščite nekaterih infrastrukturnih vodov. Poleg ureditve vozišča z odvodnjavanjem in cestno razsvetlavo s svetilkami je predvidena še dograditev lokalne ceste v širini 2 x 3,0 m z večnamensko potjo za pešce in kolesarje ob vozišču (ločena z robnikom) v širini 3,5 m in bankinama, prestavitev oziroma zaščita obstoječih vodov elektronskih komunikacij, gradnja novih SN električnih vodov (predmet projekta upravljavca omrežja - Elektro) in gradnja nove trase plinovoda. Pri tem se upoštevajo in rekonstruirajo tudi sedanji priključki z zemljišč ob lokalni cesti na Grabnu. Za dostop na zemljišča pobudnika je predvidena rekonstrukcija priključka v severni (industrijski) del v km 0+363.23 z dodatnim uvozom preko utopljenega robnika v km 0+398.64 ter rekonstrukcija dveh priključkov v južni del v km 0+278.21 in v km 0+379.20, ki je namenjen centralnim dejavnostim. Dva od navedenih priključkov bosta izvedena že v sklopu rekonstrukcije občinske ceste.



- izsek iz PZI, ki prikazuje potek rekonstruirane lokalne ceste pri objektih pobudnika -

Omenjeni projekt se upošteva pri izdelavi predmetnega OPPN, eventualne kasnejše spremembe lokacij sedanjih cestnih priključkov na zemljišča pobudnika pa dopustijo v okviru ureditev oziroma toleranc po OPPN v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalnosti zemljišč ter prometne varnosti in preglednosti, predvsem pa za optimizacijo števila priključkov na lokalno cesto. Danes je namreč za dostop na zemljišča pobudnika urejenih kar pet priključnih mest na lokalno cesto.

Elaborat Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben

Elaborat je bil izdelan zaradi evidentiranega območja arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben (EŠD 15646), domnevno prazgodovinske naselbine. Iz njega izhajajo naslednje ugotovitve:

- Terenski deli raziskave so se izvajali na parc. št. 217/5, 216/4 in 216/1, vse k.o. Ragovo. Raziskava je potekala v obliki strojno ročnega izkopa dvanajstih testnih jarkov. Terensko delo je pokazalo, da se na obravnavani lokaciji nahaja zaporedje novodobnih nasipov nad ornico, in sicer na območju z izravnano blago depresijo ob gradnji nadomestne hiše in gospodarskih objektov. Kronološko določljivih najdb je bilo odkritih kar precej. Po strokovni oceni sodijo pretežno v novi vek. Ob odlomkih novoveške keramike pa so naleteli tudi na odlomke prazgodovinske lončenine, na ostenje zgodnj srednjeveške posode ter na odlomek namizne rimskodobne posode tankih sten ipd.
- Na celotnem območju obravnave bo tekom del potrebno zagotoviti t.i. arheološke raziskave ob gradnji, ki bodo na dobri tretjini celotne površine zanesljivo prerasle v izvedbo t.i. predhodnih arheoloških izkopavanj, in sicer z ročnim in strojnim odstranjevanjem »kulturnih« plasti.

5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

V nadaljevanju so prikazani povzetki smernic in mnenj posameznih nosilcev urejanja prostora, ki so upoštevana v OPPN.

VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

Izhodišča št. 35024-67/2020-2 z dne 31. 8. 2020

Z novimi gradnjami in ureditvami bo predvidoma tangirano vodno in priobalno zemljišče reke Krke in Slatenskega potoka. Upoštevajo se naslednje usmeritve:

1. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
2. Komunalne odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca.
3. Padavinske odpadne vode je možno zbirati oziroma ponikati. V kolikor ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je odpadne padavinske vode možno odvajati v javno kanalizacijsko omrežje. Pred izpustom v omrežje je potrebno urediti zadrževalnik voda.
4. V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
5. V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.
6. Predvideti je potrebno ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

Prvo mnenje št. 35024-47/2022-2 z dne 21. 3. 2022

Izdajajo pozitivno mnenje.

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

Izhodišča št. 350-74/2020-3 - DGZR z dne 28. 5. 2020

Upoštevajo se usmeritve glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom, in sicer:

- Pri varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo vse naravne omejitve na območju urejanja in po potrebi predvidi potrebne ukrepe oziroma izdela ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti. Opredeli se tudi projektni pospešek tal (potresna varnost) ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj.
- Pri varstvu pred požarom se upošteva določbe predpisov o požarni varnosti objektov in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje, in sicer zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve sirjenja požara na sosednje objekte, zaradi zagotovitve virov vode za gašenje ter zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

Prvo mnenje št. 350-74/2020-6 - DGZR z dne 29. 3. 2022

Izdajajo pozitivno mnenje.

PODROČJE OBRAMBE:

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

Izhodišča št. 350-51/2020-2 z dne 28. 5. 2020

Nimajo potreb ali pripomb oziroma predlogov s svojega področja, ki bi jih bilo potrebno upoštevati.

Prvo mnenje št. 350-51/2020-4 z dne 10. 3. 2022

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

4. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto

Izhodišča ministrstva št. 35012-71/2020/4 z dne 22. 6. 2020

- Z območjem urejanja severno od lokalne ceste tangiramo vplivno območje objekta profane stavbne dediščine Novo mesto – Gradič Graben, južno od lokalne ceste pa še evidentirano območje arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben.
- Pri načrtovanju območja je potrebno upoštevati usmeritve glede predhodne izdelave arheoloških raziskav na območju južno od lokalne ceste. Investitor jih namerava izvesti že v času izdelave naslednjih faz OPPN oziroma najkasneje v fazi projektiranja.
- Zaradi posega v vplivno območje gradiča Graben je potrebno pri nadaljnjem načrtovanju območja zagotoviti še primeren odmik večjih stavb oziroma jih v vplivnem območju gabaritno (predvsem višinsko) prilagoditi.

Prvo mnenje 35012-71/2020-3340-25 z dne 25. 8. 2022

Ministrstvo je v postopku priprave prostorskega akta izdalo mnenje k osnutku z dopisom, št. 35012-71/2020/17 z dne 4. 4. 2022 (v prilogi), v katerem je ugotovilo, da smernice niso ustrezno upoštevane in načrtovane ureditve, prikazane v gradivu Občinski podrobni prostorski načrt Graben/2, osnutek, izdelal GPI d.o.o., št. P-2019/38, februar 2022, z vidika varstva kulturne dediščine niso ustrezne.

Na podlagi sestanka, ki je bil 6. 4. 2022 med predstavniki Mestne občine Novo mesto, izdelovalcem prostorskega akta in predstavnika investitorja ter ZVKDS OE Novo mesto je bilo zgoraj navedeno gradivo popravljeno in dopolnjeno in posredovano ponovno v pregled Ministrstvu.

Mnenje k rešitvam: Korigirano gradivo so pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Novo mesto. Menijo, da so smernice upoštevane in so načrtovane ureditve, prikazane v gradivu, z vidika varstva dediščine ustrezne.

OHRANJANJE NARAVE:

6. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto

Izhodišča št. 6-III-216/2-O-20/AŠP z dne 25. 5. 2020

V neposredni bližini se nahajata dva vodotoka, reka Krka (območje Natura 2000, ekološko pomembno območje, naravna vrednota državnega pomena) in Slatenski potok (naravna vrednota lokalnega pomena).

Pri načrtovanju območja je potrebno upoštevati usmeritve, ki se nanašajo na varstvo posebnega ohranitvenega območja (območja Natura 2000) Krka s pritoki in ekološko pomembnega območja Krka in so naslednja:

- Ohranja naj se pas primarne starejše vegetacije vzdolž celotne meje OPPN in po brežini reke, ki poteka po meji varovanega območja. Vegetacijo se lahko le sanitarno razredči. Ohranjanje obstoječe vegetacije (drevesne in grmovne) na območju urejanja naj ima prednost pred zasajanjem nove;
- Na brežini proti reki naj se na mestu posegov postavi lesene opaže, da bo preprečeno drsenje/plazenje zemljine oziroma gradbenega materiala po brežini in v reko ter bo preprečeno tudi poškodovanje vegetacije;
- V času gradenj se zagotovijo tehnični in drugi ukrepi za preprečitev odtekanja odpadnih voda v vodotok Krka in drugih nečistoč (olja, goriva) v tla in okolico.

Prvo mnenje št. 3563-0007/2022-2 z dne 22. 3. 2022

Ob pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo naslednje:

- da mejo OPPN na vzhodnem delu od naravne vrednote Slatenski potok (evid. št. 8484) loči nekategorizirana pot in da na severnem delu meja OPPN delno poteka po meji območja Natura 2000 Krka s pritoki (SI3000338) ter po meji ekološko pomembnega območja Krka-reka (ID 65100), ki jo v naravi predstavlja strma z vegetacijo poraščena brežina;
- da so v osnutku dokumenta - tekstualni del, upoštevane vsebine območij ohranjanja narave in tudi konkretne varstvene usmeritve za varstvo območja Natura 2000, Krka s pritoki (SI3000338), ki so bile podane v predhodno izdelanih Izhodiščih ZRSVN;
- da so v grafični prilogi – ureditvena situacija (št. načrta 5) prikazane omejitve v 15 m priobalnem pasu reke Krke in da je meja območja OPPN proti JV delu proti naravni vrednoti Slatenski potok predvidena za ozelenitev.

Glede na zgoraj podano ugotavljajo, da za pripravo OPPN Graben/2 ni potrebno predpisati dodatnih konkretnih varstvenih usmeritev, ki bi jih bilo potrebno v dokumentu upoštevati.

PROMETNO OMREŽJE:

7. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. 3512-0177/2022-2 (665) z dne 16. 3. 2022

Menijo, da ni ovir za nadaljnjo izvedbo dokumentacije, saj le-ta povzema že načrtovano prometno ureditev z rekonstrukcijo lokalne ceste. LC 295211.

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

8. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto

Izhodišča št. 30-1/2020-21654 z dne 1. 6. 2020

Z novimi ureditvami bodo tangirani obstoječi elektro vodi (nizkonapetostni 0,4 kV in TP Graben 1989, ki napajajo obstoječe stavbe ter srednjenapetostni 20 kV, ki potekajo ob lokalni cesti).

Priklop predvidenih objektov do skupne moči cca 350 kW je možen na obstoječe omrežje. Za priklop objektov večjih priključnih moči je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo 20/0,4 kV, moči glede na dejanske potrebe in v kabelski izvedbi, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema ter jo vzankati v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje.

Upoštevajo se usmeritve upravljavca omrežja glede izvajanja del v bližini oziroma v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in objektov, ki znašajo na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje transformatorske postaje:

- za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m;
- za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV – 1 m;
- za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m;
- za transformatorsko postajo srednje napetosti 20/0,4 kV – 2 m.

Pridobijo se projektni pogoji in soglasje upravljavca. Pri tem se upoštevajo tudi projektni pogoji št. 1162727, z dne 4.4.2019, ki so bili izdani k IZP, št. P-2019/08, izdelovalca GPI gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o., za objekt »Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka«.

Prvo mnenje št. 3196 z dne 16. 3. 2022

POTEK OBSTOJEČEGA EL. ENERGETSKEGA OMREŽJA

1. Na območju urejanja poteka 0,4 kV vod prosto položen v zemlji, 20 kV vod položen v EKK in prosto položen v zemljo ter TP Graben.
2. Karto komunalnih vodov je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav.
3. Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav. V primeru del v bližini 20 kV vodov je potrebno naročiti varnostni odklop tangirane naprave.

TEHNIČNI POGOJI

1. Ureditev križanj:

- Vse tangence je potrebno projektno obdelati (v smislu dolgoročnih rešitev).
- Vse tangirane vode je potrebno predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi (kakovost napajanja obstoječih odjemalcev se s posegom ne sme poslabšati).

2. Priklop objektov:

- Na obstoječe omrežje je možen priklop objektov do skupne moči cca 350 kW.
- Za priklop objektov večjih priključnih moči je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo 20/0,4 kV, moči glede na dejanske potrebe, v kabelski izvedbi, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema ter jo vzankati v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje.
- V primeru izgradnje nove EKK se število cevi uskladi v fazi projektiranja.
- Jaški naj bodo standardnih dimenzij, pokrovi naj bodo dimenzionirani po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.
- Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x fi 50 mm.
- Tehnični pogoji in parametri priklopa bodo podani v Soglasju za priključitev.

OSTALI POGOJI:

1. V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Uradni list RS, št. 17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Uradni list RS, št. 126/07, 1/08 popr., 37/11- odl. US in 17/14 - EZ-1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le-teh na distribucijsko omrežje. Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.
2. Varovalni pas elektroenergetskih omrežij je zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:
 - za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m;
 - za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 1 m;
 - za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV - 1,5 m;
 - za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 20/0,4 kV - 2 m.
3. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja. Priključno merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.
4. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture), je potrebno projektno obdelati v skladu s temi smernicami, soglasjem za priključitev, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru prestavitve vodov mora biti kot investitor naveden tudi Elektro Ljubljana d.d.
5. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
6. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
7. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Uradni list RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10).
8. Za vse tangirane elektroenergetske objekte z novogradnjo, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektro Ljubljana d.d. predhodno skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana d.d. izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti za te prestavitve.
9. Naročnik si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti se 2. mnenje.

10. Potrebno je upoštevati projektne pogoje št. 1162727 z dne 4. 4. 2019, ki so bili izdani k IZP, št. P-2019/08, izdelovalca GPI gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o., za objekt »Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka.«.

FINANČNI POGOJI

1. Investitor je dolžan naročiti in plačati vse materialne in pravne stroške eventualne prestavitve, predelave ali poškodbe elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča z obravnavanim posegom v prostor. Prav tako mora investor povrniti tudi vso škodo, ki bi jo Elektro Ljubljana d.d. imela pri dohodku zaradi izpada prodaje električne energije ostalim odjemalcem na poškodovanih elektroenergetskih vodih in napravah zaradi obravnavanega posega v prostor.
2. Investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v OPPN, skladno s temi smernicami in izdanimi soglasji za priključitev.
3. V sklopu izdelave projektne dokumentacije mora investor z Elektro Ljubljana d.d. skleniti dogovor o izgradnji elektroenergetske infrastrukture.

PLINOVODNO OMREŽJE:

9. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

Izhodišča št. DŽ-50/2020 z dne 8. 6. 2020

Z novimi ureditvami ne tangiramo obstoječega plinovoda.

Upoštevajo se usmeritve upravljavca omrežja, ki na predmetnem območju načrtuje širitev obstoječega omrežja oziroma dograditev distribucijskega plinovodnega omrežja (nadtlač 1 bar, globina plinovoda (teme cevi) 1,0 m pod nivojem tal), in sicer iz smeri naselja Ragovo skupaj z ostalimi infrastrukturnimi vodi v koridorju javne ceste ter priključki do objektov.

Predvidena dimenzija plinovoda je d90 iz materiala PE100.

Upoštevajo se pogoji upravljavca omrežja, veljavni predpisi glede gradnje, obratovanja in vzdrževanja plinovoda - *Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1)* ter občinski odlok o prioritetni rabi energentov za ogrevanje – *Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 7/18)*.

Prvo mnenje DŽ-26/2022 z dne 16. 3. 2022

Rešitve so ustrezne.

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

10. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto

Izhodišča št. 17610201-00171202005190003 z dne 9. 6. 2020

Z novimi ureditvami bo tangirano obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

Za predvidene ureditve in pozidave znotraj OPPN se predvidi novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji TK kabelski jašek. TK kabelska kanalizacija je ob lokalni cesti (KJ21/13 ali KJ21/14). V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja Telekom Slovenije d.d. Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški, Pe-Hd cevmi premera 50 mm in zaključitvijo v zidni TK omarici na objektu.

Pri priključevanju se poleg veljavnih predpisov, tehničnih smernic in standardov upoštevajo pogoji upravljavca, pridobi pa se tudi vsa njihova potrebna soglasja in mnenja.

Prvo mnenje št. 106620 – NM/261-SH z dne 9. 3. 2022

Izdajajo pozitivno prvo mnenje.

Potrebno je izdelati načrt zaščite in prestavitve ogroženih tras TK instalacij omrežja Telekom Slovenije d.d. te načrt TK priključkov za potrebe novo predvidenih objektov znotraj OPPN Graben/2.

Najmanj 30 dni pred pričetkom del je, zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti

odgovornega skrbnika Telekom Slovenije d.d. ter mu dostaviti en izvod PZI s popisi in izdelanimi detajli križanj in vzporednih potev s TK omrežjem. Obvezna je prosotnost predstavnika Telekom Slovenije d.d. pri izvedbi križanj in pred zasutjem kanala nad traso TK kabla. Po končani gradnji se dostavi en izvod PID ter povabi predstavnika Telekom Slovenije d.d. na tehnični pregled objekta.

11. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. novomesto01/22-SO z dne 4. 4. 2022

Izdajajo pozitivno prvo mnenje.

12. T-2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. 102/2022 z dne 11. 2. 2022

1. Na območju predvidene gradnje poteka obstoječe TK omrežje podjetja T-2 d.o.o. na katerega je možno priključiti predviden objekt. Obstoječe TK omrežje je potrebno med samo gradnjo ustrezno zaščititi.
2. Investitor mora pisno sporočiti, da začenja z gradnjo oziroma izvajanjem del, in sicer najmanj 15 dni pred pričetkom del na T-2 d.o.o.
3. Pred pričetkom del mora investitor ali izvajalec del pisno naročiti zakoličbo obstoječega optičnega omrežja in nadzor nad gradnjo pri Gratel d.o.o. Stroški bremenijo investitorja.
4. Izkop v neposredni bližini telekomunikacijskega omrežja je potrebno izvajati ročno in pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o.
5. Križanje komunalnih vodov z obstoječo traso optične kanalizacije je potrebno izvesti pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o.
6. Vsako poškodbo optičnega omrežja je potrebno takoj prijaviti.
7. Mnenje velja dve leti od dneva izdaje.

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

13. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

Izhodišča št. 63-DF-248/2020 z dne 12. 6. 2020

Z novimi ureditvami bodo tangirani komunalni vodi (javno vodovodno omrežje ob lokalni cesti, medtem ko javnega kanalizacijskega omrežja ni)

Upoštevajo se usmeritve upravljavca omrežja, veljavni občinski predpisi o oskrbi s pitno vodo, o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehnična pravilnika o javnem vodovodu ter javni kanalizaciji - *Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 1/17), Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 21/17), Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 1/17), Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21/17), Odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95).*

Posebnih zahtev za vodovod nimajo, saj naj bi se vodooskrba območja urejanja še vedno vršila preko obstoječega vodovodnega priključka (OVP) ter s širitvijo zasebnega (internega) vodovodnega omrežja (ZVO).

Pri kanalizacijskem omrežju pa se upošteva naslednje usmeritve:

- Za celotno območje je potrebno zasnovati kanalizacijo v ločenem sistemu.
- Meteorne vode naj se odvajajo v naravni odvodnik.
- Za fekalne vode je potrebno predvideti kanalski sistem, ki se naveže na CČN Ločna.
- Začasno reševanje z MKČN ali nepretočnimi greznicami.

Pri ravnanju s komunalnimi odpadki se upoštevajo določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 15/14).

Prvo mnenje št. 63-DF-161/2022 z dne 22. 3. 2022

Izdajajo pozitivno prvo mnenje.

14. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. 3407-120/2020-5 z dne 14. 3. 2022

Iz gradiva je razvidno, da na območju urejanja ni gozdnih površin. V neposredni bližini se sicer nahaja gozd, ki je pod imenom Gozd ob potoku Šajser kot gozd s posebnim namenom razglašen z Odlokom o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 31/14), vendar poseganje v gozd in v neposredni bližini ležečo gozdno vlako ni predvideno. Ker vplivov na gozdni prostor ni pričakovati in je v priloženi dokumentaciji tudi zapisano, da se upoštevajo določila omenjenega odloka, je osnutek predmetnega OPPN s stališča gozdarstva in lovstva ustrezen.

15. Zavod za ribištvo Slovenije, Spodnje Gameljne 61a, 1211 Ljubljana-Šmartno

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. 14. 3. 2022

Ugotavljajo, da so v predloženi dokumentaciji delno že vključene vsebine s področja pristojnosti ZZRS, vendar so potrebne dopolnitve OPPN Graben/2 še s smernicami, ki se nanašajo na preprečevanje onesnaževanja voda in posegov v vodotoke, in sicer:

1. Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.
2. V primeru izvedbe posegov v vodotok mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.
3. Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od struge Slatenskega potoka in reke Krke.
4. Utrjevanje brežine reke Krke s kamnito zložbo na mestu izpusta padavinske vode je dovoljeno le na neporavnan način v suho (brez uporabe betona) in samo na najožjem območju izpusta (ne več kot 1 m gor in dolvodno).
5. Voda, ki bo iztekala v vodotok, mora biti prečiščena do te mere, da ne poslabšuje kvalitete vode in ne vpliva negativno na ekološko in kemijsko stanje reke Krke.
6. Odpadkov in gradbenega materiala se v struge vodotokov, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.
7. Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje vodotokov. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.
8. V primeru odstranjevanja zarasti na brežinah vodotokov je treba odstranjeno vegetacijo takoj (v isti rastni sezoni) nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotokih mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.
9. V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge reke Krke in Slatenskega potoka. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno mora biti načrtovana košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

16. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. 3504-43/2022/2 z dne 9. 3. 2022

Ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč.

17. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

Izhodišča: /

Prvo mnenje št. 35034-25/2020-2550-4 10922-07 z dne 11. 4. 2022

Ugotovitve glede na 1. odstavek 40. člena ZUreP-2

Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2:

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora. Pri pripravi predmetnega OPPN Graben/2 je treba upoštevati usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, še posebej glede racionalne rabe prostora (20. člen), prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen), notranji razvoj naselja (26. člen), zagotavljanja zadostnih javnih površin v naselju (29. člen), načrtovanja gospodarske javne infrastrukture (33. člen) in merila za določanje gradbenih parcel stavb (37. člen).

Ministrstvo ugotavlja, da v gradivu osnutka ni bilo mogoče ugotoviti upoštevanja navedenih temeljnih pravil. Upoštevanje navedenih pravil se pojasni v obrazložitvi odloka.

Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti:

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN. Skladnost OPPN Graben/2 z OPN v gradivu osnutka ni navedena oziroma navaja, da od nekaterih PIP odstopa. OPPN Graben/2 določa PIP-e na način, ki bi za del območja zahteval novo NRP (kjer je območje centralnih dejavnosti in se predvideva postavitev skladiščnih objektov na celotnem območju). V gradivu je predstavljena sprememba PIP na podlagi 117. in 282. člena ZUreP-2.

Na podlagi 282. člena se lahko sprejme OPPN s spremembo PNRP in PIP in ne samo s spremembo PIP. Občina spreminja samo PIP, PNRP pa ohranja. Ministrstvo zaradi navedenega meni, da skladnost z OPN ni bila predstavljena, oziroma sprememba PIP v OPPN Graben/2 ni skladna s 117. in 282. členom ZUreP-2.

Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje in to brez poprejšnje spremembe OPN pod pogoji, ki so navedeni v 5. odstavku 117. člena in 282. člena ZUreP-2. Pri tem pa OPPN ne spremeni OPN, temveč lahko občina po sprejemu OPPN sprejetega na podlagi 117. člena, izvede kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN na podlagi pete alineje prvega odstavka 124. člena ZUreP-2.

Iz gradiva je razvidno, da občina s sprejemom OPPN predlaga spremembo sedanjega besedila 123. člena OPN. Ministrstvo opozarja, da sprememba OPN ni dopustna v postopku sprejemanja OPPN, ker je OPN hierarhično višji akt in ima v zakonu predpisane posebne postopke spreminjanja. Na kakšen način se spremembe OPPN sprejetega na podlagi 117. člena ZUreP-2 vnese v OPN, je opisano v prejšnjem odstavku.

Ministrstvo meni, da se OPPN lahko sprejme v delu, kjer je le ta skladen z OPN ali da se od sprejema OPPN Graben/2 odstopi.

Upoštevanje pravil PRS:

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotnih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen predmetnih OPPN Graben/2 ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- za načrtovanje poselitve (23. člen PRS);
- za notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen PRS);
- za prenovo naselij ali delov naselij (27. člen PRS);
- za nezadostno izkoriščena zemljišča (28. člen PRS);
- za načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen PRS);
- za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS);
- za načrtovanje prometne infrastrukture (42. člen PRS);

- za načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen PRS);
- za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS);
- za načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij (50. člen PRS);
- za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen PRS);
- za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. in 96. člen PRS).

Ministrstvo bo preverilo ali so bila navedena pravila pri pripravi predloga OPPN upoštevana. V predlogu OPPN se utemelji rešitve v skladu z navedenimi členi PRS. Obstoječa usmeritev OPN dopušča skladiščno dejavnost, vendar ne kot je predstavljena v osnutku OPPN kot prevladujoča dejavnost na celotnem območju urejanja OPPN Graben/2.

Pripravljaivec pri pripravi OPPN preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter gradivo opremi s temi vsebinami. V strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva, je treba OPPN Graben/2 utemeljiti v skladu z navedenimi členi PRS.

Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3):

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-2 še ni sprejet. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 uporabljajo določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Ministrstvo je pri pregledu osnutka OPPN Graben/2 preverilo, ali je Pravilnik o OPPN ustrezno upoštevan in ugotovilo, da je gradivo delno pomanjkljivo.

Načrta parcelacije ni, samo prikaz območja urejanja je na geodetskem načrtu. V kolikor se bo podrobneje določalo parcelacijo, je treba le to pripraviti do naslednje faze postopka priprave OPPN. Na načrtu prometne in komunalne infrastrukture je treba prikazati vso obstoječo in načrtovano infrastrukturo in priključke.

Druge vsebine so v skladu s Pravilnikom o OPPN za fazo osnutka ustrezno pripravljene. Do predloga OPPN se za območje obravnave izdela vse dele OPPN Graben/2 v skladu s Pravilnikom o OPPN.

Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov in spremljajoče gradivo prostorskega akta:

V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OP in OPPN se izdela elaborat ekonomike. Ker je elaborat ekonomike obvezna strokovna podlaga, ga je potrebno pripraviti v vseh fazah priprave OPPN in je bil v gradivu osnutka priložen.

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta. To v gradivu OPPN Graben/2 vsebuje: izhodišča, ki so bila podana, odločba, da CPVO ni potreben. V predlogu se priloži spremljajoče gradivo:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar zakon zahteva njihovo pripravo;
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- mnenja, ki so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano oziroma odločba, da CPVO ni potreben.

Sklep

Ministrstvo ugotavlja, da osnutek OPPN Graben/2 ni pripravljen v skladu s predpisi urejanja prostora in zato nanj daje negativno mnenje.

Ministrstvo predlaga občini, da se OPPN Graben/2 pripravi v skladu s predpisi in v skladu s podanimi pripombami tega in drugih mnenji NUP.

Obrazložitev: Na podlagi pripomb Ministrstva za okolje in prostor (Direktorat za prostor, graditev in stanovanja) je bilo gradivo ustrezno usklajeno s predpisi urejanja prostora in drugimi pripombami, pa tudi z novimi SD OPN 2.

Splošne smernice na fazo izhodišč in prva mnenja na fazo osnutka OPPN so priložena v nadaljevanju, druga oziroma končna mnenja pa bodo priložena po pridobitvi le-teh.

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Pobudnik ter investitor (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) priprave OPPN Graben/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) na pretežnem delu območja enote urejanja prostora EUP NDR_04_OPPN (prej EUP NM/16-OPPN-c) je podjetje Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto, ki je s svojo dejavnostjo locirana na nasprotnem bregu reke Krke v oddaljenosti okrog 1 km.

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

Na podlagi določil OPN se območje ureja z OPPN. Območje predmetne EUP je pretežno namenjeno ureditvam centralnih dejavnosti, v delu razvoju proizvodnih dejavnosti manjšega obsega, na manjšem delu ob lokalni cesti pa so prometne površine. Na delu območja je v EUP že uveljavljen OPPN (OPPN Graben/1), na preostalem delu, za katerega se pripravlja OPPN Graben/2, pa se urejajo poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti za dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01 (območje Tovarne zdravil Krka). V območju je dopustno tudi skladiščenje z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjene dopolnjevanju dejavnosti logistike za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01.

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

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

Na osnovi izdelanih strokovnih podlag za širše in ožje območje urejanja, izraženih interesov pobudnika priprave OPPN ali pripravljavca OPPN ter na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora ali morebitne spremembe predpisov prostorske in gradbene zakonodaje se območje urejanja lahko zmanjša oziroma poveča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve, v skladu s predpisi in določili OPN.

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

Postopek priprave OPPN se je začel v letu 2020, vendar je v vmesnem času prišlo do večje spremembe OPN (SD OPN 2; Dolenjski uradni list RS, št. 16/22), zato je bilo potrebno z novimi določili uskladiti tudi določila v OPPN.

V nadaljevanju priprava OPPN poteka po naslednjih fazah:

- pridobitev Odločbe Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana št. 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) po 40. členu ZVO-1;
- izdelava Elaborata Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben (št. 046_a/2020, izdelal: Arhej d.o.o., Ljubljana, marec 2021);
- izdelava strokovnih podlag (maj 2021);
- izdelava Elaborata ekonomike za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, september 2021, dopolnitev september 2022);
- izdelava osnutka OPPN (februar 2022);
- pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (marec - avgust 2022);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (september 2022);
- javna razgrnitev (22. 9. – 23. 10. 2022) in javna obravnava (12. 10. 2022) ter prva obravnava na odborih in na seji Občinskega sveta MONM (oktober 2022);
- proučitev pripomb, priprava predloga stališč do podanih pripomb ter sprejem stališč do pripomb;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora;
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava na odborih in sprejem na seji Občinskega sveta MONM;
- objava v Dolenjskem uradnem listu.

Sklep o začetku postopka priprave je priložen v nadaljevanju.

7. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) po 40. členu ZVO-1.

Odločba o potrebnosti izdelave okoljskega poročila je priložena v nadaljevanju.

7. POVZETEK ZA JAVNOST

Povzetek za javnost je priložen v nadaljevanju.