

KAZALO STRANI

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN.....	3
2. OBMOČJE UREJANJA	4
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA	4
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA	5
3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR	5
3.1 UREDITVENE ENOTE IN PODENOTE	5
3.2 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI	5
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN.....	6
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov	6
3.3.2 Vrste dejavnosti	8
3.4 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	8
3.4.1 Ožja območja urejanja	8
3.4.3 Glavni dostopi.....	11
3.4.4 Zemljišča v javni rabi.....	11
3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel	11
3.4.6 Odstranitev obstoječih objektov	15
4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO	16
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GJI	16
4.2 PROMETNO OMREŽJE.....	16
4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje	16
4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve prometnega omrežja	18
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE	18
4.4 RAZSVETLJAVA CESTNIH POVRŠIN	19
4.5 PLINOVODNO OMREŽJE	19
4.6 RABA ENERGIJE	19
4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	20
4.8 VODOVODNO OMREŽJE.....	20
4.8.1 Pitna voda.....	20
4.8.2 Požarna voda.....	20
4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE	21
4.9.1 Odpadne komunalne vode	21
4.9.2 Odpadne padavinske vode	21
4.10 RAVNANJE Z ODPADKI	22
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	22
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE.....	23
6.1 SPLOŠNI POGOJI	23
6.2 VARSTVO OKOLJA	23
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom.....	23
6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka	24
6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda.....	24
6.2.4 Varstvo gozdov	24
6.2.5 Varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč	25
6.2.6 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem	25
6.2.7 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem	26
6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV.....	26
6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin	26
6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti	26
6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal	27
6.4 OHRANJANJE NARAVE	27

7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	27
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	27
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM	28
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM	29
8. NAČRT PARCELACIJE.....	29
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE.....	30
10. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV.....	30
11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	31
11.1 DODATNE OBVEZNOSTI.....	31
11.2 ORGANIZACIJA GRADBIŠČA	32
11.3 PROSTORSKI UKREPI	32
12. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN.....	33

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

UE: 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 objekti, pa 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 Regulaijski 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.

GJI 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.

Vplivno območje drevesa je talna površina pod obodom končnih dimenzij krošnje pri določeni vrsti, razširjena še za 1,5 m na vse strani.

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 s katerimi se regulirajo višine grajene strukture na območju urejanja. 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 z regulacijo višin grajene strukture*.

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 zunanjiimi 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 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

Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste z grobim asfaltom iz smeri Ragovo do lokacije pobudnika, vključno z gradnjo infrastrukturnih vodov (vodovod, plinovod, srednje in nizko napetostni elektrovod, cestna razsvetljava, elektronske komunikacije različnih upravljavcev, odvodnjavanje ceste, kanalizacija za odvod odpadnih voda), 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 DPN), ki je razvidna iz grafičnega načrta 11 - *Prikaz vplivov in povezav s sosednimi območji*, in sicer na parc. št. 1247/3, 213/1, 213/2, 212, 217/13, 217/11, 217/14, 1247/8, 211/1, 211/2, 203/2, 1247/9, 1246/3, 1246/2, 217/15, 217/16, 1345/5, 203/1, 203/3, 207/1, 1347, 207/2, 208/1, 1246/4, 1246/5, 209/1, 210/4, 210/6, 1247/6, 1247/7, 1244, 199/9, 199/10, 199/6, 197/15, 199/11, 199/8, vse k. o 1482-Ragovo.

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

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: 2022 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
- 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 za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 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
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrsa 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 za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti)
- 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: vratarnica, nadstrešnica
- 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, nekategorizirane 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) 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
- 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);
- gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike na objektih in objektom pripadajočih gradbenih parcelah, ob upoštevanju lokalnega energetskega koncepta, in varstvenih režimov, pri čemer objekti za proizvodnjo elektrike ne smejo zastirati pogleda na objekt profane stavbne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (EŠD 10837).

3.3.2 Vrste dejavnosti

Območje urejanja je predvideno za različne poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti, in sicer kot dopolnitev za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLC_01, skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine), in sicer so v:

- UE A dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti);
- UE B dopustne osnovne dejavnosti (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 NLC_01, vendar le do 49 % površine UE;
- UE C 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).

Farmaceutvska in kemijska proizvodnja na območju tega OPPN nista dopustni.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v objektih dopustne naslednje dejavnosti, ob upoštevanju dopustnih odstopanj iz prve alineje prvega odstavka 47. člena tega odloka:

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), Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (G 47), 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), Dejavnost strežbe jedi in pijač (I 56), Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost (M72), Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene delavnosti (N 82), Zaščita in reševanje pri požarih in nesrečah (O 84.25).

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), Zaščita in reševanje pri požarih in nesrečah (O 84.25), Športne in druge dejavnosti za prosti čas (R93), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52).

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 odvzemanje 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. , ki je definirana glede na kapno lego nadstreška pri klančini objekta nekdanje »klavnice«, ki je najbližji lokalni cesti (razvidno na grafičnem načrtu 7.b - *Prečni prerezi terena – predvideno stanje z regulacijo višin grajene strukture*);
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 namestitev 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 rastro, 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 odvzemanje 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 od meje gradbene parcele lokalne ceste (razvidno na grafičnih načrtih 7.b - *Prečni prerezi terena – predvideno stanje z regulacijo višin grajene strukture in 8 – Načrt parcelacije*) 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 z regulacijo višin grajene strukture*) 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 rastro, 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. Predvideni pomožni objekti (garažne stavbe, stavbe za funkcionalno dopolnitev) se lahko gradijo le kot enoetažni, pritlični objekti. Posegi na prometnem omrežju so podrobneje opisani v poglavju 4.2 *Prometno omrežje*.

Opomba: Razlog prestavitve 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, medtem ko se spremljajoči, pomožni in začasni objekti umestijo v globino gradbene parcele. Gradbena meja je predvidena po zunanjem obodu UE A in UE B ter je razvidna iz grafičnega načrta 8 – *Načrt parcelacije*. Gradnja do meje gradbene parcele je dopustna le v primeru gradnje objektov GJI, opornih in podpornih zidov ter ograj, za pritlične nadstreške, ki so odprti z vseh strani pa velja, da se lahko postavijo tudi na stik z glavno, spremljajočo ali pomožno stavbo. Upoštevajo se še naslednji odmiki:

a) za glavne ali spremljajoče stavbe v UE A:

- skladno z gradbeno mejo: 5,0 m od javne površine in UE C3, 10,0 m od meje z OPPN Graben/1 in 4,0 m od meje gradbene parcele, ki meji na brežino nad reko Krko;
- 4 m od notranje meje gradbene parcele v primeru parcelacije območja;
- 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:

- skladno z gradbeno mejo: 7,0 m od javne površine in zunanje meje UE B;
- 5 m od notranje meje gradbene parcele v primeru parcelacije območja;

- 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);
 - 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:
- skladno z gradbeno mejo v UE A in UE B: najmanj toliko, kot je od javne površine odmaknjena glavna stavba;
 - 1,0 m od meje notranje gradbene parcele v primeru parcelacije območja 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) Popolnoma vkopane etaže ne smejo presegati gradbene meje, se pa izjemoma lahko gradijo do meje notranje gradbene parcele, pod pogojem, da se upošteva 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 odklikov 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 1,0 m izven fasadne ravnine, niso daljši od 3,0 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 odklikov pomožnih stavb od meje gradbene parcele.
- f) Pri določanju odklikov drugih 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 ta večja od 0,5 m;
 - najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele.
- 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 odklika ne povečujejo gabariti.
- h) Pri določanju odklikov začasnih objektov se upošteva gradbena meja, ki je razvidna iz grafičnega načrta 8 – *Načrt parcelacije*, medtem ko se pri odklikih začasnih objektov od drugih stavb upoštevajo določbe predpisov o začasnih objektih. Določila v poglavju 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 presegati 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.

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, le izjemoma z grmovnicami 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 postavitve 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 (le v UE B): 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 zasnovano stavbo).

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 (10 m ali več) se obvezno arhitekturno oblikujejo (npr. z vertikalnimi rastrskimi členitvami ipd.) ter ozelenijo z avtohtonimi plezalkami in grmovnicami. Gabioni (ograje iz kovinskih stebrov in mrež s kamnitim polnilom) niso dopustni, prav tako ne gradnja zidov ob robu gozdnih in kmetijskih površin.

Oporni in podporni zidovi višji od 1,5 m so dopustni, kadar gre za:

- varstvo pred nesrečami,
- ugotovitve geomehanika glede eventualne nevarnosti rušenja terena ali
- zaradi zavarovanja terena ob objektu z gradnjo zidu kot nadaljevanja zunanje stene objekta, ki pa ne sme biti daljša od najdaljše stranice stavbe.

Zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, tako da ne povečujejo toplotnega pregrevanja okolice, da so vizualno čim manj izpostavljeni in skladni z značilnostmi javnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

Kaskadna postavitve 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 poglavju 7.1 *Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami*. Gradnja utrjenih brežin po robu UE 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 funkcionalnih dreves (min. 1 drevo na 5 PM), enakomerno razporejenih in z višino krošnje najmanj 2,5 m, 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.

Priporoča se izbor rastlin, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal in sušo, zasaditev vegetacije v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor drevesnih in grmovnih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Pri urejanju zelenih površin se zagotovi oblikovno skladnost in povezanost z okolico, zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti, upošteva pa se tudi vplivno območje dreves ter ustrezen odmik od podzemnih infrastrukturnih vodov (praviloma 2,0 m od debla drevesa, če ni s posebnim predpisom določeno drugače), pa tudi ustrezen čas sajenja. Natančen nabor rastlin za zasaditev območja skladno z njihovo funkcijo, sadilna razdalja med njimi, rastne razmere ipd. se določi v fazi projektiranja, skladno z določili v poglavju 6.3.2 *Varstvo krajinskih značilnosti*.

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

- drevored kot regulacijski element zelenega sistema vzdolž lokalne ceste z drevesi enake vrste in velikosti z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (poudarek linije glavne prometnice na območju urejanja) in senčenja večnamenske poti ob lokalni cesti;

- drevesa na parkirnih površinah z namenom senčenja oziroma ustvarjanja ugodnejših mikroklimatskih razmer;
- razpršeni organski vzorec drevesnih vrst znotraj obveznih zelenih pasov kot ekološki zeleni koridorji in vizualne vegetacijske pregrade na robovih območja urejanja;
- posamezna drevesa in razpršeni organski vzorec drevesnih vrst v sklopu zunanjih ureditev za zagotavljanje ugodnih mikroklimatskih pogojev.

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. Zeleni pas je razviden iz grafičnega načrta *10 – Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, kulturne dediščine in varstvo pred nesrečami*.

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 – npr. maklen, beli javor, beli gaber, mali jesen, grmovje). Zeleni pas se zasadi z razpršenim organskim vzorcem drevesnih vrst ter je razviden iz grafičnega načrta *10 – Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, kulturne dediščine in varstvo pred nesrečami*.

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 ter v povezavi s končno fazo prometnega urejanja še na preostalem poteku ob lokalni cesti. Linijska zasaditev je se predvidi v sklopu obcestne zelenice širine vsaj 2 m ali tako, da so površine ob drevesih tlakovane na način, da se zagotavlja ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Minimalna netlakovana odprtina za prehajanje zraka in vode je 3,0 m² na drevo in ne sme biti povozna. Kadar to tehnično ni izvedljivo, je dopustna drugačna oblika ureditev za zračenje in vlaženje tal.

Linijsko zasaditev ob lokalni cesti v UE B se izvede v obliki vsaj enorednega (lahko tudi dvorednega) drevoreda avtohtonih drevesnih vrst (npr. ostrolistni javor, beli javor, beli gaber, črni gaber). Drevesa morajo biti poenotena, zasajena tako, da dajejo vtis sklenjenega drevoreda in na ustrezni razdalji, ki bo omogočala stikanje krošenj dreves v odrasli fazi. Sadike za ureditev drevoreda morajo biti vzgojene kot drevoredna drevesa višje kvalitete. Sajene naj bodo vsaj 3 m oddaljene od roba ceste.

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 UE 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 gradnje novih stavb in urejanja gradbenih parcel se odstranijo obstoječi objekti na lokaciji sedanjih, kar je razvidno iz grafičnega načrta *7 – Geodetski načrt s prikazom območja urejanja*, in sicer:

- stavba št. 15 (del stavbe za industrijsko rabo) v UE A na parc. št. 216/1 in 216/4, obe k. o. 1482-Ragovo;

- stavba št. 16 (skladišče) v UE A na parc. št. 216/4, k. o. 1482-Ragovo;
- stavba št. 4 (trgovski del stavbe) v UE B1 na parc. št. 220/5 in 220/7, obe k. o. 1482-Ragovo;
- stavba št. 8 (skladišče) v UE B1 na parc. št. 220/6, 220/7 in 220/9, vse k. o. 1482-Ragovo;
- stavba št. 13 (skladišče) v UE B1 na parc. št. 220/4 in 220/7, obe k. o. 1482-Ragovo, in sicer lahko že delno v 1. fazi prometnega urejanja z odstranitvijo nadstreška ob lokalni cesti zaradi urejanja priključka 2;
- neevidentirana stavba (ruševine) v UE B1 na parc. št. 220/12, k. o. 1482-Ragovo.

4. ZASNOVA PROJEKTNIH 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 prestavitvev 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 ustrezno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19, 150/21).

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 poglavij 3.4.5 *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel* in 6.3.2. *Varstvo krajinskih značilnosti*.

Večja oziroma javna parkirna in manipulativna površina se opremi z lovilcem 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-2) (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A),
- 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, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10-ZCes-1, 36/18, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik o kolesarskih površinah (Uradni list RS, št. 36/18, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik o kolesarskih povezavah (Uradni list RS, št. 29/18 in 65/19, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik o zaporah na cestah (Uradni list RS, št. 4/16, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik o rednem vzdrževanju javnih cest (Uradni list RS, št. 38/16, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik za izvedbo investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na javnih cestah (Uradni list RS, št. 7/12, 132/22 – ZCes-2),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi 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, 17/22),
- Odlok o ureditvi cestnega prometa v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 18/20),
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 9/18, 20/21),
- 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 naseljema 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 $v_{proj} = 40$ 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 (vodovoda, plinovoda, elektrike, elektronskih komunikacij in kanalizacije za odvod odpadnih voda), ureditev vozišča z odvodnjavanjem in cestno razsvetlavo s svetilkami. Nov tipski prečni profil lokalne ceste pa 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 (priključek 1) 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 (priključek 2 in priključek 3) v južni del oziroma v UE B v km 0+278.21 in v km 0+379.20, ki je namenjen centralnim dejavnostim.

Ureditev priključka 2 se ureja fazno. V 1. fazi prometnega urejanja, ki se izvaja skupaj z rekonstrukcijo lokalne ceste, se ga rekonstruira na mestu sedanjega uvoza, v končni fazi prometnega urejanja pa se ga premakne nasproti priključku 1, kar je razvidno iz grafičnega načrta *9.b Prometna infrastruktura – fazno urejanje priključka 2*.

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 bankinama, 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 sredjenapetostno 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 zaščitenimi 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 (ZVZD-1) (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 (ZURE) (Uradni list RS, št. 158/20 in Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22). 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-2) (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10) 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, 157/22);
- 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 – ZZdri-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 pooblaščen 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 ustrežnejše 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« plasti.

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 vrtičkarstvo, 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 rznos 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 (ZSRib) (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.

Upoštevajo 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 izdelata tudi načrt krajinsko arhitekturnih rešitev za namen zasaditve zelenih površin na območju urejanja.

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. Za 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:

- Ohranja 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 (ZVNDN) (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22), 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 (ZVNDN) (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 177/22) 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 jezua, 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, določenimi 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 (ZVPoz) (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 – ZSta, 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*.

Gradbene parcele na območju urejanja se med sabo lahko delijo ali združujejo, tudi če posegajo na sosednjo UE, če je zagotovljena funkcionalnost sosednjih parcel in se urejajo z upoštevanjem določil glede namenske rabe prostora.

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 iz smeri Ragovo do lokacije pobudnika, vključno z 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.

Pri rekonstrukciji lokalne ceste se priključek 2, ki napaja območje UE B1, v 1. fazi prometnega urejanja uredi na mestu sedanjega uvoza. Pri tem se lahko odstrani del stavbe (nadstrešek) na parc. št. 220/4 in 220/7, obe k. o. 1482-Ragovo. V končni fazi prometnega urejanja priključka 2, ko se objekt na parc. št. 220/4 in 220/7, obe k. o. 1482-Ragovo, v celoti odstrani, pa se priključek premakne nasproti obstoječega priključka 1, ki napaja območje UE A.

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 UE.

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

10. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVANJSKIH 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 energetskih, komunalnih naprav in cest ter

MONM. Za načrtovano komunalno opremo v pristojnosti občine se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 167. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O), 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 v UE C2 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 postavljene začasne in pomožne objekte ter vse ostanke začasnih 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.