

Na podlagi 119. člena v povezavi s petim odstavkom 117. člena in drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 – ZureP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo- UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK

o

Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za OPPN)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Graben/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 2119.

2. člen

(sprememba prostorsko izvedbenih pogojev OPN)

Z dnem uveljavitve tega odloka se spremenijo posebni PIP OPN, in sicer tako, da se v tretjem odstavku 123. člena v tabeli in vrstici z oznako EUP NM/16-OPP-N-c z imenom OPPN Graben, besedilo posebnih PIP in drugih določil spremeni in dopolni tako, da se glasi:

»Predviden OPPN za umestitev prostorskih ureditev namenjenih centralnim dejavnostim in na delu namenske rabe IP razvoju proizvodnih dejavnosti manjšega obsega. V enoti je dopustno tudi skladiščenje z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjena dopolnjevanju dejavnosti logistike za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NM/12-OPP-N-a in je predvideno, da se bodo izvajale v EUP NM/12-OPP-N-d. V primeru gradnje skladiščnih stavb za potrebe logistike za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NM/12-OPP-N-a in je predvideno, da se bodo izvajale v EUP NM/12-OPP-N-d, faktor zazidanosti (FZ) lahko odstopa od FZ za centralne dejavnosti (CD), vendar ne sme biti večji kot 0,6. Stavbe v območju proizvodnih dejavnosti ne smejo presegati višinske kote 182,50 m n. v., pri čemer je dopustno odstopanje od višinske kote za +50 cm, vendar le za namestitvev 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. Stavbe v območju centralnih dejavnosti (na manjšem zazidalnem otoku ter v 20 m pasu večjega zazidalnega otoka ob lokalni cesti) ne smejo presegati najvišje kote slemena obstoječe stavbe za industrijsko rabo - nekdanje »klavnice« (189,54 m n. v.), preostale stavbe v območju centralnih dejavnosti pa ne smejo presegati višine 20 m in najvišje kote vzpetine (192,30 m n. v.) južno od območja urejanja. Dopustijo se odstopanja od višine 20 m, vendar le za namestitvev različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav, manjših strojnic za dvigala ipd.) višine cca 3,5 m in ne več kot 4 m, ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin. Globina in etažnost podzemnih delov objektov, ki so v celoti vkopani, ni omejena. Zagotovi se kakovostno arhitekturno oblikovanje objektov, glavna fasada, ki meji na lokalno cesto LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smoljenja vas mora biti oblikovana reprezentativno, v smislu prepoznavnosti vstopa v območje, hkrati pa mora upoštevati kvalitete sosednjega prostora. Tudi stranske fasade objektov po obodu območja morajo biti oblikovane tako, da se kar v čim večji

možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom. Celotno območje se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko arhitekturnim oblikovanjem, upoštevajoč, da gre za lego, ki meji na odprt nepozidan prostor na jugu in vzhodu, na severu pa na vplivno območje kulturne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (EŠD 10837). Preoblikovani teren se naveže na obstoječega z mehкими prehodi (ozelenjene brežine ipd.). Prostorska ureditev pa se vpne v okoliško krajino tudi tako, da se znotraj posamezne ureditvene enote vzpostavi več zelenih pasov oziroma otokov z visokoraslo drevnino, ki bodo ublažili vidno izpostavljenost grajenega prostora in vsaj deloma ohranili videz vpetosti v naravno okolje. Na delu UE B je registrirano arheološko najdišče, ki je bilo že raziskano. Vsi posegi morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.«.

3. člen **(vsebina in oblika OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

4. člen **(spremljajoče gradivo OPPN)**

- (1) Spremljajoče gradivo:
 1. Izvleček iz OPN
 2. Izhodišča za pripravo OPPN
 3. Prikaz stanja prostora
 4. Strokovne podlage
 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 7. Povzetek za javnost
 8. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
- (2) Spremljajoče gradivo je sestavina vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag navedenih v prejšnjem odstavku, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

5. člen **(pomen izrazov)**

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota/podenota: sklop ene ali več gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nove stavbe ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele.
- (4) Javna površina je grajena in zelena površina, namenjena splošni (javni) rabi.
- (5) Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežje državnega in lokalnega pomena, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb, za druge namene v javnem interesu ter v splošni rabi.

6. člen **(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, 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.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

7. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Predvidena je gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti) 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.

(2) 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).

(3) 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.

(4) Višine objektov so predvidene v dveh višinskih pasovih. Prvi pas je določen vzdolž lokalne ceste z obeh strani, drugi pas pa obsega osrednje območje centralnih dejavnosti ter južni pas območja centralnih dejavnosti na meji s kmetijskimi zemljišči v UE B. Določena sta glede na višinske kote okoliškega terena ter maksimalne kote pozidave na sosednjih zemljiščih in razvidna iz grafičnega načrta *7.b Prečni prerezi terena – predvideno stanje*.

8. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja je del enote urejanja prostora EUP NM/16-OPPN-c, ki se nahaja na vzhodni strani Novega mesta, in sicer na lokaciji Graben, kjer se na obeh straneh lokalne ceste nahaja skupina nestanovanjskih stavb z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 4,7 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 216/1, 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.

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

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

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

9. člen **(posegi izven območja urejanja)**

(1) Zaradi rekonstrukcije prometnega omrežja, izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro ter pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok, bodo predvidoma potrebni nekateri posegi izven območja urejanja.

(2) Seznam tangiranega veljavnega prostorskega akta in izdelane projektne dokumentacije za rekonstrukcijo lokalne ceste je razviden iz grafičnega načrta 2 – *Pregledna situacija*, pri čemer posegi predvideni s tem odlokom 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.

10. člen **(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).

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

11. člen

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

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

2.2 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

12. člen

(vrste gradenj in vrste objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege po CC-SI klasifikaciji:

1. Nestanovanjske stavbe (v UE A in UE B):

- 12112 - Gostilne, restavracije in točilnice
- 12203 - Druge poslovne stavbe
- 12204 - Konferenčne in kongresne stavbe
- 123 - Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 1242 - Garažne stavbe (le kolesarnice kot enostavni in nezahtevni objekti, nadstrešnice za avto kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti, garažna hiša kot manj zahteven ali zahteven objekt)
- 12510 - Industrijske stavbe (le v UE A)
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- 1263 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (le nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu in same po sebi nimajo opredeljenega namena)

2. Gradbeni inženirski objekti:

- 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti
- 2152 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (le vkopani zadrževalniki/ponikalna polja kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (le ograje in oporni zidovi kot enostavni in nezahtevni objekti)

3. Drugi gradbeni posegi:

- 31110 - Nasipi
- 31120 - Izkopi in odkopi
- 31130 - Utrjene površine
- 31140 - Utrjene brežine (armirane brežine)
- 321 - Gradbeni posegi za opremo odprtih površin (le kot enostavni objekti)
- 33130 - nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine (le v UE B2 v primeru najdb ter skladno s kulturnovarstveno zahtevo pristojne službe)

(2) 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;
- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v času gradnje.

13. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je predvideno za različne poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti), in sicer so:

- v UE A so dopustne predelovalne dejavnosti, promet in skladiščenje, oskrba z energijo in ravnanje z odpadki. Dopustne so še spremljajoče dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti;

- v UE B so dopustne trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Dopusti se tudi skladiščenje za potrebe dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NM/12-OPPN-a in je predvideno, da se bodo izvajale v EUP NM/12-OPPN-d.

(2) Farmacevtske in kemijske proizvodnje se na lokaciji na Grabnu ne dopušča.

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

UE A

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

UE B

- Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (G 45), Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (G 47), Dejavnost strežbe jedi in pijač (I 56), Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost (M72), Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene delavnosti (N 82), Izobraževanje (P 85), Druge storitvene dejavnosti (S 96), Vzdrževanje in popravila motornih vozil (G 45.2), Druga oskrba z jedmi (I 56.29), Dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic (S 96.01), Nudenje celovitih pisarniških odločitev (N 82.11), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52) ter Skladiščenje (H 52.1);
- V območju UE B2 se (na manjšem zazidalnem otoku ob lokalni cesti na jugozahodni strani) poleg osnovne oziroma končne rabe dopusti tudi začasna raba, vendar le za postavitev objektov, ki so kot celota dani na trg kot proizvodi (npr. šotori, kontejnerji), in sicer za potrebe zunanjih izvajalcev izvedbenih del na lokaciji Graben in tudi na proizvodni lokaciji pobudnika, preko reke Krke. Omenjeni objekti, s prevladujočo pisarniško rabo, se postavijo le za čas trajanja posameznega gradbišča.

(4) 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.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

14. člen

UE A - območje proizvodnih dejavnosti

(1) 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.

(2) Novogradnje:

- Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju;
- 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.;
 - dopustno je odstopanje od višinske kote za +50 cm, vendar le za namestitvev 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 čim manjši.

UE B - območje centralnih dejavnosti

UE B1

(3) 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.

(4) Novogradnje:

- Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju;
- 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 ob lokalni cesti (razvidno na grafičnem prikazu *7.b Prečni prerezi terena – predvideno stanje*) na večjem zazidalnem otoku ne smejo presegati najvišje kote slemena obstoječe stavbe za industrijsko rabo - nekdanje »klavnice« (189,54 m n. v.), ki se nahaja na nasprotni strani lokalne ceste;
 - stavbe v osrednjem območju in na južni strani večjega zazidalnega otoka (razvidno na grafičnem prikazu *7.b Prečni prerezi terena – predvideno stanje*) ne smejo presegati višine 20 m in najvišje kote bližnje vzpetine (192,30 m n. v.) na južno ležečih kmetijskih zemljiščih;
 - dopustno je odstopanje od višine 20 m, vendar le za namestitve različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav, manjših strojnic za dvigala ipd.) višine cca 3,5 m in ne več kot 4 m, ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin (praviloma proti fasadnemu pasu, ki je najbolj odmaknjen od najpomembnejšega javnega prostora);
 - dopustna je podkletitev objektov, lahko tudi za namen parkiranja;
 - globina in etažnost podzemnih delov, ki so v celoti vkopani, ni omejena;
- Streha:
 - ravne (do 6° naklona). Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni ter tudi zelene strehe;
- Fasade:
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« velike fasadne ploskve;

- neprofilirane enobarvne fasade niso dopustne;
- nesvetleče, v pastelnih (sivo-rjavih, peščenih barvnih tonih ter v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah);
- oblikovanje glavne fasade, ki meji na lokalno cesto, je kakovostno, reprezentativno in prepoznavno, z upoštevanjem kvalitet sosednjega prostora;
- stranske fasade po obodu območja urejanja se barvno oblikujejo tako, da se kar v čim večji možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom;
- uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne strukturne členitve fasad z rastri, mrežami ipd., uporaba različnih materialov kot npr. kovina, omet, beton, les ipd.).

UE B2

(5) Na manjšem zazidalnem otoku ob lokalni cesti na jugozahodni strani je poleg novogradenj, po pogojih za UE B1, dopustna začasna raba, in sicer za postavitve začasnih objektov (v montažni izvedbi ali kot proizvod). Pogoji za postavitve so naslednji:

- Skladiščni šotori: enoetažni, višine do 6 m in velikosti do največ 500 m²;
- Kontejnerji: enoetažni, višine do 3 m in dolžine do največ 10 m, lahko so povezani med sabo v liniji do največ 5 kontejnerjev.

Zasnova zelenih površin v UE A in UE B

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

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

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

(9) 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.

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

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

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

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

(14) V UE A se zagotovi vsaj 10% zelenih površin, v UE B pa vsaj 20% zelenih površin.

UE C - območje prometne infrastrukture

(15) 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. Posegi na prometnem omrežju so podrobneje opisani v 21. - 22. členu odloka.

15. člen (glavni dostopi)

(1) 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 in v UE B.

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

16. člen (javne površine)

(1) Javne površine obsegajo območje prometnih površin s pripadajočo GJI v UE C.

(2) Gradnje objektov GJI ter druge ureditve na javnih površinah, določene s tem odlokom, so v javnem interesu. V javnem interesu so tudi vsi začasni posegi na zemljišča, ki bodo potrebni za gradnjo in urejanje javnih površin v času izvajanja del.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

17. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 8 – *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določbami 47. člena odloka.

18. člen (usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

(1) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras ter gradnja opornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov. Oporni zidovi se gradijo le tam, kjer niso možna drugačna zavarovanja brežin in je to res potrebno (npr. zaradi zagotavljanja varnosti) ter le do višine 1,5 m.

(2) Kaskadni zidovi za premoščanje višinskih razlik niso dovoljeni, so pa dovoljene kombinacije opornih zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z alternativnimi elementi urejanja kot npr. armirane brežine.

(3) Terasaste ureditve terena so dovoljene kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, pri čemer mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov.

(4) 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 44. člena odloka. Gradnja utrjenih brežin po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.

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

UE A in UE B

(6) Zasnova parcele predvideva minimalen 4 m odmik nove glavne stavbe v UE A od

sosednje parcelne meje (manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča) ter minimalen 7 m odmik nove glavne stavbe v UE B od meje območja urejanja. Upošteva se gradbena meja, ki je razvidna iz grafičnega načrta 5 – *Ureditvena situacija*. Na območju UE A pa se dodatno upoštevajo še omejitve v priobalnem pasu reke Krke (15 m odmik od vodnega zemljišča).

(7) Faktor zazidanosti parcel novih stavb je v:

- UE A - do največ 0,6, faktor izrabe pa do 1,00 m;
- UE B - do največ 0,6, faktor izrabe pa do 2,00 m.

Pri izračunu faktorjev se upoštevajo tudi gabariti nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe.

(8) Na gradbenih parcelah je dopustna gradnja več glavnih stavb. Na gradbeni parceli je možna tudi postavitve ograj ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

(9) 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.

(10) 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.

(11) Teren na območju UE B se lahko uredi na več platojih, ki se med sabo povežejo z internimi cestnimi povezavami in potmi.

(12) Zasnova dejavnosti na posamezni parceli obsega lociranje objekta, razporeditev parkirnih oziroma manipulativnih površin ter ureditev zelenih in drugih površin. Oblikuje se lahko tudi več dostopov na posamezno gradbeno parcelo ter več vhodov v stavbo.

Mirujoči promet.

(13) Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje eventualne 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. Dopustna pa je tudi gradnja podzemnih parkirnih prostorov.

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

Nezahtevni in enostavni objekti

(15) Oblikovni pogoji za postavitve enostavnih in nezahtevnih in objektov:

- oblikovno se prilagodijo/uskladijo z glavnim objektom;
- ograja:
 - v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena z glavno stavbo;
 - na gradbeni parceli ne sme presegati višine 1,80 m, v javnem cestnem prostoru pa ne sme ovirati prometne varnosti in preglednosti;
- oporni zid: vidna površina se reliefno obdela/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami;
- spominsko obeležje in objekt za oglaševanje lastne dejavnosti oglasne površine (npr. oznaka na objektu, usmerjevalna tabla na objektu ali na parceli): do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(16) Enostavni in nezahtevni objekti, ki so stavbe, morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 1,5 m, vsi ostali pa 0,5 m. Manjši odmik je dovoljen le s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

(17) Postavitve začasnih skladiščnih in gradbiščnih objektov kot nezahtevnih objektov je dovoljena le v UE B2 v času gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

(18) Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki jih ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN, pri čemer se upošteva tudi predpise o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

19. člen (odstranitev obstoječih objektov)

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

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

20. člen (splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)

(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh UE.

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

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

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

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

3.1 Prometna infrastruktura

21. člen (pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) Vsi vozní pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

(5) 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 z določbami predpisa o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.

(6) 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 14. in 41. člena tega odloka.

(7) Večja oziroma javna parkirna in manipulativna površina se opremi z lovilec olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

(8) Postavitev objektov za oglaševanje na javnih površinah ni dovoljena.

(9) 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.

22. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve prometnega omrežja)

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

(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.

(3) 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.

(4) 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).

(5) Dopušča se faznost pri gradnji in urejanju prometne infrastrukture.

3.2 Energetska infrastruktura

23. člen (električno omrežje)

(1) Obstoječe sredjenapetostno in nizkonapetostno električno omrežje na območju urejanja se lahko zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno rekonstruira in dogradi.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Nova EKK se (tudi za potrebe informatike) izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi cevmi.

(5) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij, veljavni varnostni in tehnični predpisi/standarde s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu ter pri uporabi delovne opreme, varstva pri delu pred nevarnostjo električnega toka ter pogojev in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

24. člen (razsvetljava cestnih površin)

(1) Ob rekonstrukciji prometnega omrežja se lokalna cesta opremi z omrežjem razsvetljave z občestnimi svetilkami.

(2) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

25. člen (plinovodno omrežje)

(1) 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).

(2) Pri urejanju območja se upošteva predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

26. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

(2) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitve polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitvev.

3.3 Komunikacijska infrastruktura

27. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Upoštevajo se predpise o elektronskih komunikacijah 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).

3.4 Okoljska infrastruktura

28. člen

(vodovodno omrežje)

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

(2) 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}).

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

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva predpise o oskrbi s pitno vodo ter tehnične predpise o javnem vodovodu.

29. člen

(kanalizacijsko omrežje)

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

(2) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

Odpadne komunalne vode

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

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

Odpadne padavinske vode

(5) 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.

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

(7) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj.

(8) 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 s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja voda, 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.

30. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja ravnanja z odpadki.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblašteni 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.

(3) 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.

(4) Stojna površina zabojnikov za odpadke se ustrezno uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, ozeleni okolico s primerno grmovno zasaditvijo, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom ali poveže z zasnovo stavbe).

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

31. člen

- (1) 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).

(2) Ob gradnji se zagotovi arheološke raziskave.

(3) Obvezna je pridobitev kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja/mnenja.

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

32. člen (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.

33. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) 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 s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(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.

(3) 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.

34. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) 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 predpisih o kakovosti zunanjega zraka.

(2) 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.

35. člen (varstvo pred onesnaženjem voda)

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

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

(3) 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.

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

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

(6) 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.

36. člen
(varstvo gozdov)

Upoštevajo se določila predpisa o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v MONM, ki kot varovano območje določa tudi »gozd ob potoku Šajser« ter usmeritve pristojnega Zavoda za gozdove Slovenije.

37. člen
(varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč)

Vsak poseg v ribiški okoliš oziroma v ribolovni revir (npr. pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok) se načrtuje in izvede v skladu s predpisi o sladkovodnem ribištvu, zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah, ribolovnem režimu v ribolovnih vodah, ogroženih rastlinskih in živalskih vrstah, ohranjanju naravnih habitatov ter divje favne in flore ter usmeritvami Zavoda za ribištvo Slovenije glede izvajanja gradbenih del.

38. člen
(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 predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje.

39. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja se projektira v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

40. člen
(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.

41. člen
(varstvo krajinskih značilnosti)

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

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih 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.

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

42. člen
(varstvo plodne zemlje in tal)

(1) 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.

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

(3) 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.

43. člen (ohranjanje narave)

(1) 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)).

(2) 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.

(3) 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).

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

44. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

(2) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov 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.

(3) 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.

(4) Upošteva se tudi določbe predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, 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.

45. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva predpise o požarni varnosti objektov, veljavne tehnične smernice in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

(2) 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.

(3) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja se zagotovi ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(4) Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(5) 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 objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

46. člen **(varstvo pred potresom)**

(1) Načrtovani objekti in ureditve se projektirajo za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva predpise o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe standarda glede projektiranja potresnoodpornih konstrukcij.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

47. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih UE se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Etape oziroma faze prostorskih ureditev (npr. za gradnjo, predstavitev 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.

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

(3) 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.

(4) 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).

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

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

8. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

48. člen

(1) Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 12. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določb tega odloka glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem odlokom 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 odloka, 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 odloka;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določb in meril tega odloka, 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.

(2) 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.

(3) 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.

9. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen (dodatne obveznosti)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

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

(5) 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 sklenu pogodba o opremljanju na podlagi 157. člena ZUreP-2, v kateri se podrobneje določijo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(6) 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 odloka 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).

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

(8) 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.

50. člen (organizacija gradbišča)

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

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

(3) Na poplavno območje ni dovoljeno deponirati materiala in dvigovati terena.

(4) 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.

51. člen (prostorski ukrepi)

- (1) Gradnja in urejanje javnih površin, cest in ostale GJI je v javno korist.
- (2) MONM ima na območju urejanja predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo GJI in zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin.
- (3) Na območjih koridorjev GJI se pravica graditi lahko izkazuje s stvarno pravico, pridobljeno od lastnika tangiranih zemljiških parcel.
- (4) 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.
- (5) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je potrebno upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

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

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

- (1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli razveljavijo.
- (2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.
- (3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

53. člen (vsebina grafičnega dela)

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

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

54. člen (dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

- (1) Do izvedbe načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

- (2) Do začetka gradenj je na območju urejanja dovoljeno:
- nemoteno delovanje legalno zgrajenih obstoječih objektov, skladno z 12. členom odloka,
 - vzdrževanje obstoječih parkirnih površin,
 - vzdrževanje in nemoteno obratovanje objektov GJI in grajenega javnega dobra,
 - izvajanje ukrepov pred škodljivim delovanjem voda in
 - izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

55. člen
(prostorski načrti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na zemljiščih s parc. št. 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/4, 220/7, 1247/3, vse k. o. 1482-Ragovo, preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19).

56. člen
(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Upravne enote Novo mesto in na sedežu MONM, kjer je tudi na vpogled. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

57. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja inšpektorat, pristojen za prostor.

58. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani MONM.

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni