

Občinski podrobni prostorski načrt

Ob Belokranjski cesti – jug 1/I

Predosnutek
(gradivo za seznanitev javnosti)



Naročnik:
Avtoline d.o.o.

Prilavljavec:
Mestna občina Novo mesto

Izdelovalec:
The logo for ACER NOVO MESTO D. O. O. features a stylized green leaf icon to the left of the word "ACER" in a bold, green, sans-serif font. Below "ACER" is the text "NOVO MESTO D. O. O." in a smaller, green, sans-serif font.

Novo mesto, februar 2025

Naloga: Občinski podrobni prostorski načrt Ob Belokranjski cesti – jug 1/I

Številka: IC-8/22

Faza: Predosnutek (gradivo za seznanitev javnosti)

Naročnik: Avtoline d.o.o.

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto

Predstavnik
pripravljavca: Izidor Jerala

Odgovorni vodja: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1079 PA PPN



Sodelavci: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.
Jernej Radovac, univ. dipl. inž. grad.
Nina Fabjančič, mag. inž. arh.

Izdelovalec: Acer Novo mesto d. o. o.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Novo mesto, februar 2025

1	TEKSTUALNI DEL	5
1.1	Predmet in namen	5
1.2	Območje urejanja	6
1.3	Koncept urejanja	7
1.4	Vrste načrtovanih objektov in površin	7
1.5	Merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje:	8
1.6	Prometno omrežje	11
1.7	Opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo	11
1.8	Etapnost in faznost izvajanja načrtovanih ureditev	13
2	GRAFIČNI DEL	14
2.1	Vplivi in povezave	14
2.2	Omejitve v prostoru	14
2.3	Ureditvena situacija	14
2.4	Karakteristični prerezi območja	14
2.5	Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture	14
3	SPREMLJAJOČE GRADIVO	15
3.1	POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO	15
3.2	PRIKAZ STANJA PROSTORA	16
3.2.1	Legra območja urejanja v prostoru	16
3.2.2	Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo	19
3.2.3	Omejitve v prostoru	20
3.2.4	Potresna ogroženost	22
3.2.5	Dejanska raba zemljišč	22
3.2.6	Lastništvo zemljišč	23
3.2.7	Veljavni prostorski akti na območju urejanja in njegovi bližini	23
3.3	STROKOVNE PODLAGE	27
3.4	MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	27
3.4.1	Državni nosilci urejanja prostora	27
3.4.2	Lokalni nosilci urejanja prostora	27
3.5	ELABORAT EKONOMIKE	28
3.6	OKOLJSKE PRESOJE	28
3.7	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN	28
3.7.1	Predmet in namen ter pravna podlaga	28
3.7.2	Kronologija priprave strokovnih podlag in postopek priprave prostorskega akta	28
3.7.3	Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi akti	29
3.7.3.1	Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)	29
3.7.3.2	Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)	30
3.7.3.3	Občinski prostorski načrt MONM (OPN)	31
3.7.3.4	Utemeljitev skladnosti s splošnimi smernicami NUP	36
3.7.3.5	Upoštevanje ostalih predpisov	38

3.8 MERILA IN POGOJI ZA POSEGANJE NA OBMOČJE DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA 39

1 TEKSTUALNI DEL

1.1 Predmet in namen

Pobudnik želi na območju obdelave postaviti več objektov na zahodnem delu enote urejanja prostora NGO_01_OPPN, ki ga je potrebno urejati z OPPN. Območje nima neposredne navezave na cestno omrežje, zato je na jugozahodnem delu obravnavanega območja predviden nov priključek na Belokranjsko cesto.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru (polna rdeča črta) (vir: PISO, januar 2025)



Slika 2: Prikaz sosednjih območij (vir: PISO, januar 2025)

1.2 Območje urejanja

Območje OPPN se nahaja v Mestni občini in je veliko 6272 m². Obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 397/2, 399/1, 398/1, 393/1, 394, 396/2 in 395 vse k.o. 1482 – Ragovo.



Slika 8: Območje urejanja na prikazu zemljiških parcel (vir: PISO, januar 2025)

1.3 Koncept urejanja

Predvidena je izgradnja nestanovanjskega objekta s stanovanjskim delom in objekta avtopralnice s pripadajočimi zunanji ureditvami. Območje nima neposredne povezave na cestno omrežje, zato je na jugozahodnem delu obravnavanega območja predviden nov priključek na Belokranjsko cesto in ureditev levega zavijalnega pasu na Belokranjski cesti iz smeri Žabje vasi.

Načrtovani sta dve stavbi. Večja stavba (objekt A) je namenjena hotelu, restavraciji in stanovanjem z garažno hišo, manjša stavba (objekt B) pa samopostrežni avtopralnici. Oba objekta lahko delujeta neodvisno.

Večja stavba (A) je zasnovana iz dveh vzporednih lamel, medsebojno povezanih s skupnimi prostori, ki tvorijo notranji atrij. Orientacija stavbe sledi trasi Belokranjske ceste in navidezni gradbeni liniji obstoječe pozidave. Ožja in daljša lamela, ki tvori ulični niz ob Belokranjski cesti, je namenjena hotelu in restavraciji, lamela v zaledju v bližini gozda pa je namenjena stanovanjem. Objekt je v celoti podkleten z dvoetažno garažno hišo, ki ima uvoz predviden znotraj območja urejanja. Nadzemni del objekta ima etažnost P+3. Okvirne (največje) dimenzije objekta znašajo 71,00/30,00 m. V pritličju hotela je predvidena avla, restavracija, pisarne in pomožni prostori, v višjih etažah pa hotelske sobe. V stanovanjskem delu objekta so predvidena lastniška stanovanja.

Manjši objekt (B) je postavljen prečno na glavni objekt v južnem delu območja in je namenjen samopostrežni avtopralnici. Objekt je pritličen, ni podkleten in le delno zaprt. Okvirne dimenzije objekta znašajo 7,50/31,0 m.

1.4 Vrste načrtovanih objektov in površin

Na obravnavanem območju se skladno s predpisi o graditvi objektov na celotnem območju urejanja dopustijo vrste gradenj in objektov, kot so gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela, odstranitve objektov, spremembe namembnosti objektov in ureditev odprtih zunanjih površin. Dopustna je tudi postavitvev začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

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

- **4 Dopustni objekti:**

a) Glavni objekti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 Oskrbne postaje (bencinski servis)
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt ter dejavnosti domače in umetnostne obrti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
- 12650 Stavbe za šport

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

b) Spremljajoči objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji: samo v okviru nestanovanjske stavbe
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo v okviru nestanovanjske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti

c) Pomožni objekti:

- 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče, drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
- 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: razgledne ploščadi in opazovalnice, bazen za kopanje
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid

Vrste dopustnih del in gradenj

Na območju so dopustne novogradnja, rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, vzdrževalna dela, odstranitev objekta oz. njegovih delov, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, ter dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

1.5 Merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje:

Dopustne dejavnosti

Na obravnavanem območju se načrtuje centralne dejavnosti. Dopustne osnovne dejavnosti so sekundarne, terciarne in kvartarne dejavnosti, dopustni spremljajoči dejavnosti sta bivanje in socialno varstvo z nastanitvijo. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

Predvidene so različne dejavnosti. Delež javnih in zasebnih prostorskih enot se lahko spreminja, vendar mora biti uporabna površina za centralne dejavnosti večja od uporabnih površin za bivanje.

Lega stavb in oblikovanje gradbene parcele

Stavbe so umeščene na območjih za razvoj stavb. Pri umeščanju stavb ob javne površine se poleg regulacijskih črt upoštevajo tudi splošni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja.

Skladno z določili veljavnega OPN so odmiki od meja gradbenih parcel odvisni od višine stavbe.

Dopustni odmiki za glavne ali spremljajoče stavbe do višine 14,00 m so:

- 5,0 m od javne površine;
- 4,0 m od meje gradbene parcele;
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

Dopustni odmiki za glavne ali spremljajoče stavbe višine 14,00 m in več so:

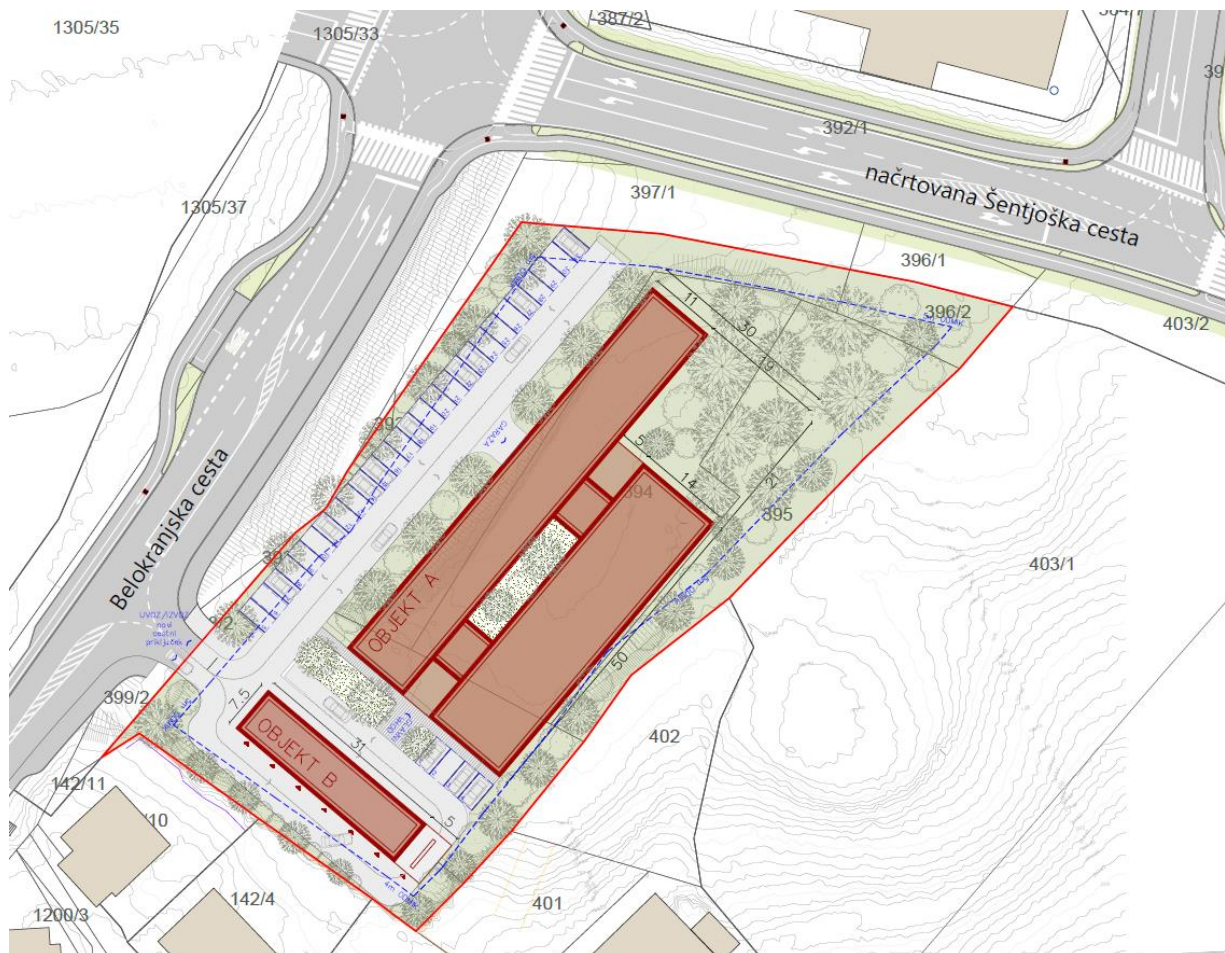
- 5,0 m od javne površine;

- 5,0 m od meje gradbene parcele,
- polovica višine višje stavbe na strani, na katero niso orientirani prostori, namenjeni bivanju, višina višje stavbe na strani, na katero so orientirani prostori, namenjeni bivanju in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

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

Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati 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.

Velikost gradbene parcele se določi tako, da se na gradbeni parceli opredeli površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne parkirne in manipulacijske površine, površine, namenjene zagotavljanju požarne varnosti, in zelene in druge odprte površine, opredeljene glede na namen gradnje ter površine za redno rabo in vzdrževanje stavb in zunanjih površin.



Slika 1: Ureditvena situacija s prikazom prometne navezave na regionalno cesto in ureditvami na Belokranjski cesti

Določitev površin za mirujoči promet

Čim več parkirnih mest se zagotavlja v kletah stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja. Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti nad seboj dovolj debelo humusno plast, ki

omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali pa morajo imeti na terenu streho garaže urejeno kot pohodno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno. Na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb in stavb, namenjenih javni rabi, se zagotovijo parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila.

Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni) morajo zagotavljati 1 PM/3 sobe za avtomobile in 1 PM/5 sob za kolesa.

V odvisnosti od dejavnosti in velikosti morajo stavbe za poslovno-trgovske dejavnosti zagotavljati 1 PM/30-50 m² BTP za avtomobile in 1-2 PM/100m² za kolesa.

Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno zagotoviti 1,5 PM za avtomobile/stanovanje ter dodatnih 10% PM na terenu za obiskovalce. Za kolesa je potrebno zagotoviti 2 PM/ na stanovanje ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce.

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

Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, se mora zagotoviti 5 % PM za funkcionalno ovirane osebe. Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju PM večstanovanjskih stavb zagotavlja na vsako deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

Merila in pogoji za krajinsko oblikovanje

Območje se ureja kot pomembna vstopna točka v mesto. Tlorisni gabariti, fasade in strehe se oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado. Upošteva se gradbena linija ob Belokranjski, ki smiselno sledi pozidavi nakupovalnega centra ONC severno od obravnavanega območja. Fasade stavb, ki mejijo in sooblikujejo javni prostor, se ob upoštevanju regulacijskih črt oblikujejo kot glavne fasade glede na pomen in značaj javnega prostora, v smislu njegove celovite obravnave (trg, ulica).

Dopusten je točkovni, linijski in mrežni vzorec zidave. Dopustni faktor zazidanosti je do 0,50. Dopustni faktor izrabe je do 2,00. Dopustna etažnost je do P+3, razen na površinah, kjer območje centralnih dejavnosti meji na območje za stanovanjsko gradnjo in na kmetijski prostor, je dopustna etažnost do P + 1 + M.

Kote pritličij objektov so vezane na niveleto platojev in cest, na katere se objekti navezujejo z dostopom in priključki na GJL.

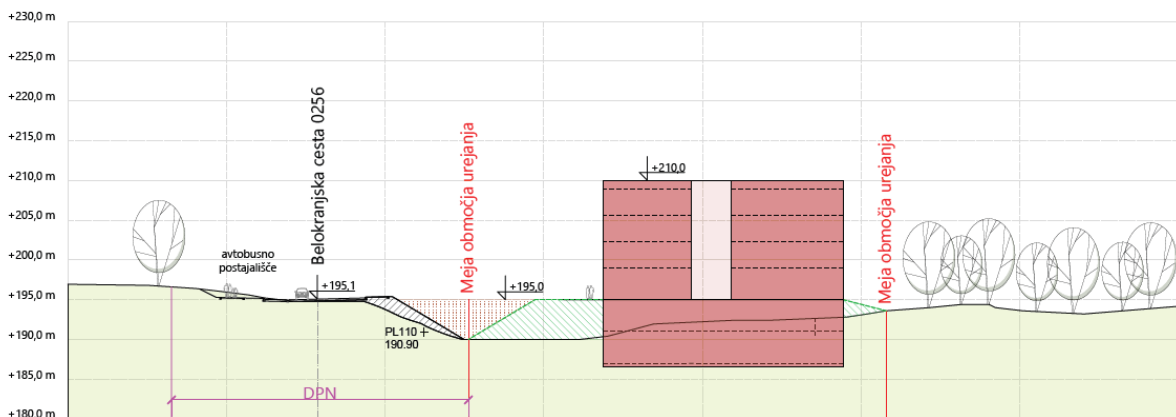
Zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele.

Za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 2,5 m² površin namenjenih za počitek stanovalcev, najmanj 5,0 m² površin zagotovljenih za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let), in sicer 4,0 m² za igralne površine (opremljeno igrišče) in 3,5 m² za zelene površine. Če na gradbeni parceli stavbe s šestimi ali več stanovanji ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke (7,5 m² na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m, tako da bo stanovalcem omogočena njihova trajna uporaba.

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

Preoblikovanje terena in premoščanje večjih višinskih razlik se izvede s čim bolj blagimi in ozelenjenimi brežinami. Preoblikovanje terena se lahko izvede največ do 0,50 m od meje gradbene parcele. Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena, razen v primeru stičnih območij z ureditvami

načrtovanimi z državnim prostorskim načrtom (pas ob obstoječi Belokranjski cesti in pas ob načrtovani Šentjoški cesti), kjer je dopustna zvezna izravnava terena, kar je razvidno tudi iz priložene grafične priloge 4 Prezezi.



Slika 2: Karakteristični prerez s prikazom navezave na ureditve na Belokranjski cesti

1.6 Prometno omrežje

Dostop na območje je predviden z Belokranjske ceste na jugozahodnem delu območja. V času izvedbe posameznih objektov se vsem obstoječim objektom v bližnji okolici zagotovi nemoten dostop in uporabo. Ureditve dostopa v OPPN je treba načrtovati upoštevajoč obstoječe razmere na Belokranjski cesti in tudi rešitve, načrtovane v DPN. Ker dinamika izvajanja ureditev na območju DPN še ni znana.

V sklopu ureditve območja se uredi nov dostop z Belokranjske ceste, pri čemer bo treba upoštevati rešitve DPN in vso področno zakonodajo. Kot osnova za načrtovanje je bila izdelana strokovna podlaga Kapacitetna preveritev navezava poslovno-stanovanjske stavbe in samopostrežne pralnice »Ragovo« na G2-105/0256 v Novem mestu (APPIA d.o.o., Ljubljana, april 2023). Predlagana je izvedba trokakega nesemaforiziranega priključka z levim zavijalnim pasom minimalne dolžine 20 metrov. Rezultati mikrosimulacijske preveritve so pokazali, da je predlagana rešitev s kapacitetnega vidika ustrezna. Tudi ostala obravnavana križišča delujejo ustrezno, tako v izhodiščnem letu, kot tudi ob koncu 20-letnega planskega obdobja.

Ob severnem in zahodnem delu območja velja DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Malin. Načrtovane ureditve so smiselno usklajene z rešitvami v tem DPN.

Mirujoči promet: Je pretežno urejen na nivoju podzemnih garaž, del parkirnih mest pa je predvidenih na površini med Belokranjsko cesto in glavno stavbo, ki se izravna v nivoju ureditev predvidenih z državnim prostorskim načrtom. Na celotnem območju se zagotovi zadostno število parkirnih mest z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah zagotovi manjše število parkirnih mest za dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

Dostopnost območja za pešce in kolesarje: Za uporabnike javnega potniškega prometa je dostopnost zagotovljena z avtobusnimi postajališči v neposredni bližini (obojestransko ob Belokranjski cesti). Dostopnost območja za kolesarje je zagotovljena v okviru obstoječih kolesarskih površin in predvideni izgradnji novih v sklopu ureditev na Belokranjski cesti predvidenih z DPN.

1.7 Opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo

Območje se opremi z omrežji in napravami GJI. GJI se načrtuje, gradi, obratuje in vzdržuje v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Posegi na GJI ter posegi v varovalnem pasu GJI se lahko izvajajo le s soglasjem upravljavca posamezne GJI. Vodi GJI v naseljih ter na območjih varstva kulturne

dediščine se praviloma izvedejo podzemno, če to ni v nasprotju z varstvenimi režimi in usmeritvami za ohranjanje narave ali kulturne dediščine.

Na območjih, na katerih razpoložljiv prostor in značilnosti tal omogočajo ponikanje, se zagotovi bogatenje podtalnice s ponikanjem čiste padavinske vode s strešin, terasastih površin, dvorišč in drugih utrjenih površin. Čista padavinska voda iz navedenih površin se lahko uporabi tudi za sanitarne ali tehnološke potrebe. Padavinske vode z zasebnih površin ne smejo pritekati na javne površine in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje javnih površin, razen če je bila kanalizacija izvedena za celotno območje. Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo pritekati na sosednje gradbene parcele brez soglasja lastnika takega zemljišča.

Elektroenergetsko omrežje

Napajanje območja se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja. Predvidena je priključitev na obstoječo TP Na Lazu. Mesto priključevanja uskladiti z upravljavcem elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d.. Elektroenergetsko omrežje znotraj se glede na potrebe dogradi in po potrebi rekonstruira.

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

Cestna razsvetljava

V sklopu predvidenih parkirnih površin se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Predvidena razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na potrebe dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. V neposredni bližini je možna priključitev na TK omrežji upravljavec Telekom in Telemach. Mesto priključevanja uskladiti z upravljavci TK omrežja.

Vodovodno omrežje

Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na potrebe dogradi in po potrebi rekonstruira. Priključitev na obstoječi prenosni vodovod z izvedbo vodovodnega jaška na obstoječem vodovodu LTŽ DN250 je možna na nasprotni Belokranjske ceste. Mesto priključevanja potrebno uskladiti z upravljavcem vodovodnega omrežja Komunalno Novo mesto d.o.o..

Kanalizacijsko omrežje

Odvajanje komunalne odpadne vode se zagotovi s priključitvijo na javni kanalizacijski sistem. Priključevanje na obstoječo komunalno kanalizacijo je možno severno od območja urejanja. Mesto priključevanja na komunalno kanalizacijo uskladiti z upravljavcem kanalizacijskega omrežja Komunalno Novo mesto d.o.o.. Odvajanje padavinskih vod se zagotovi na območju urejanja s sistemom zadrževanja in ponikanja padavinske vode.

Plinovodno omrežje

Preko območja poteka lokalni distribucijski plinovod. Obstoječe plinovodno omrežje se ohranja. Gradnja v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

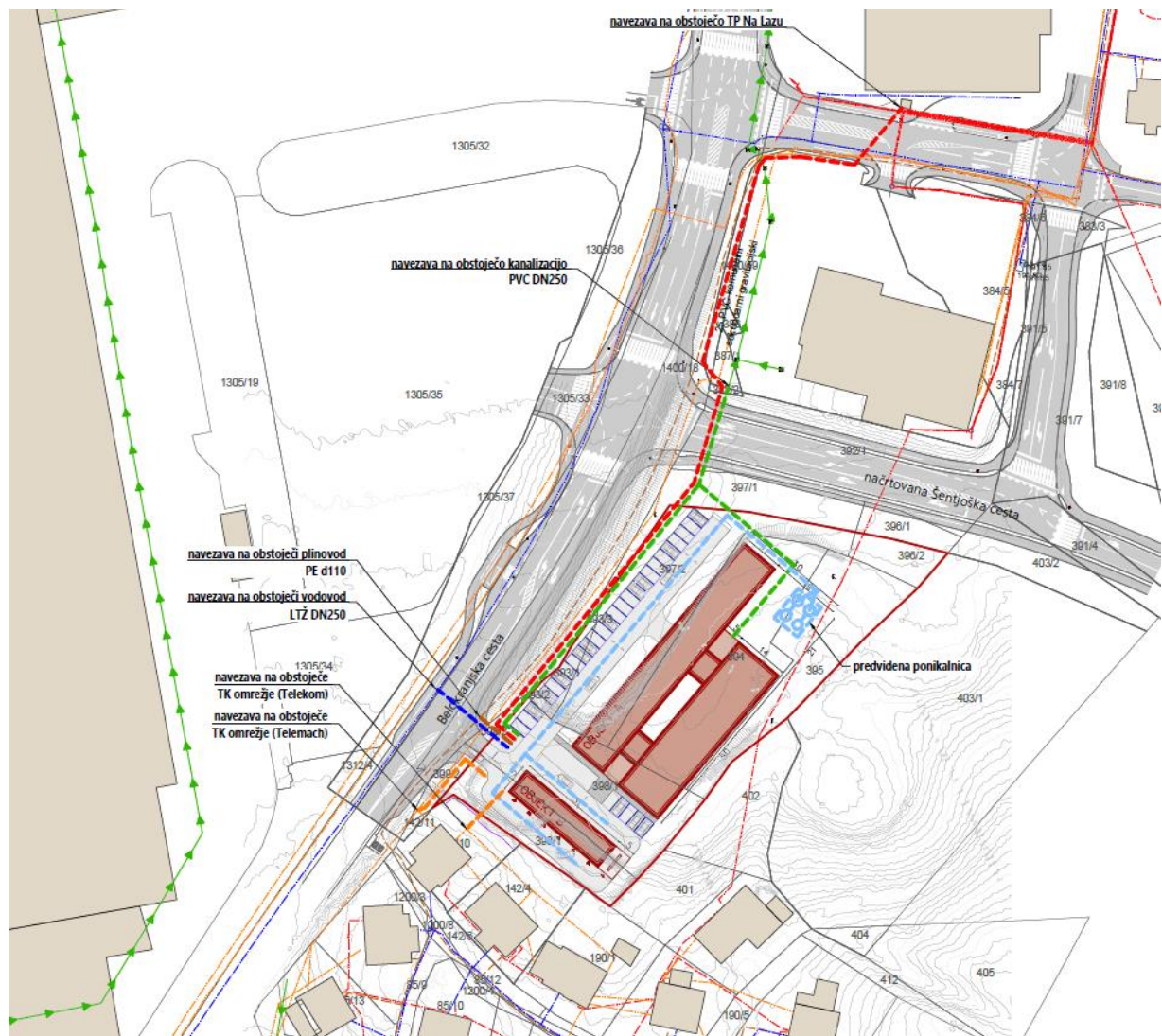
Ravnanje z odpadki

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Novo mesto. V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

Ogrevanje in priprava tople vode

Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

Na območju urejanja velja prioritarna uporaba zemeljskega plina za ogrevanje, ki pa v skladu z veljavnim Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM za pretežno stanovanjske stavbe dopušča pridobivanje končne energije za ogrevanje iz geotermalne, hidrotermalne ali aerotermalne energije s toplotnimi črpalkami.



Slika 3: Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture

1.8 Etapnost in faznost izvajanja načrtovanih ureditev

Rešitev omogoča faznost izvedbe prostorskih rešitev. Vsaka faza mora biti načrtovana tako, da predstavlja oblikovno in funkcionalno zaključeno celoto. V prvi fazi mora biti izveden priključek na Belokranjsko cesto in urejeni dostopi do vseh ureditvenih enot. Gradnja posameznih stavb lahko poteka neodvisno ob zagotavljanju nemotene uporabe drugih uporabnikov.

2 GRAFIČNI DEL

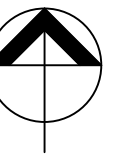
2.1 Vplivi in povezave

2.2 Omejitve v prostoru

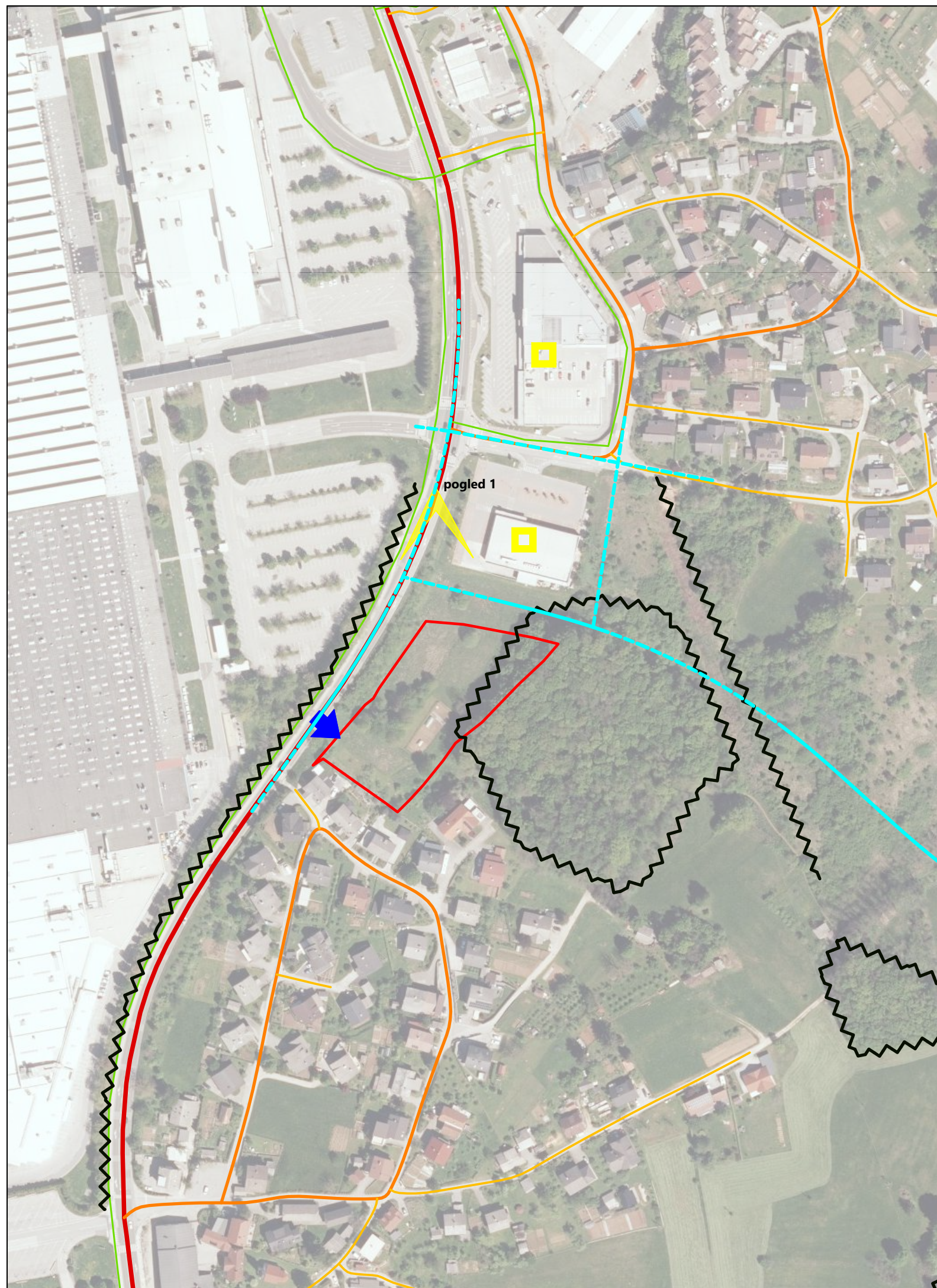
2.3 Ureditvena situacija

2.4 Karakteristični prerezi območja

2.5 Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture

**LEGENDA:**

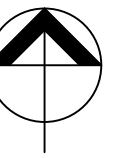
- OBMOČJE OPPN
- GLAVNE CESTE
- LOKALNE CESTE
- JAVNA POT
- KOLESARSKÉ POTI IN PEŠPOTI
- - - NAČRTOVANE CESTE
- ▶ DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
- ◀ IZRAZITE VIZURE NA OBMOČJE UREJANJA
- ~ IZRAZITI PROSTORSKI ROBOVI
- ◻ TOČKE Z VELIKO OBISKOVALCI











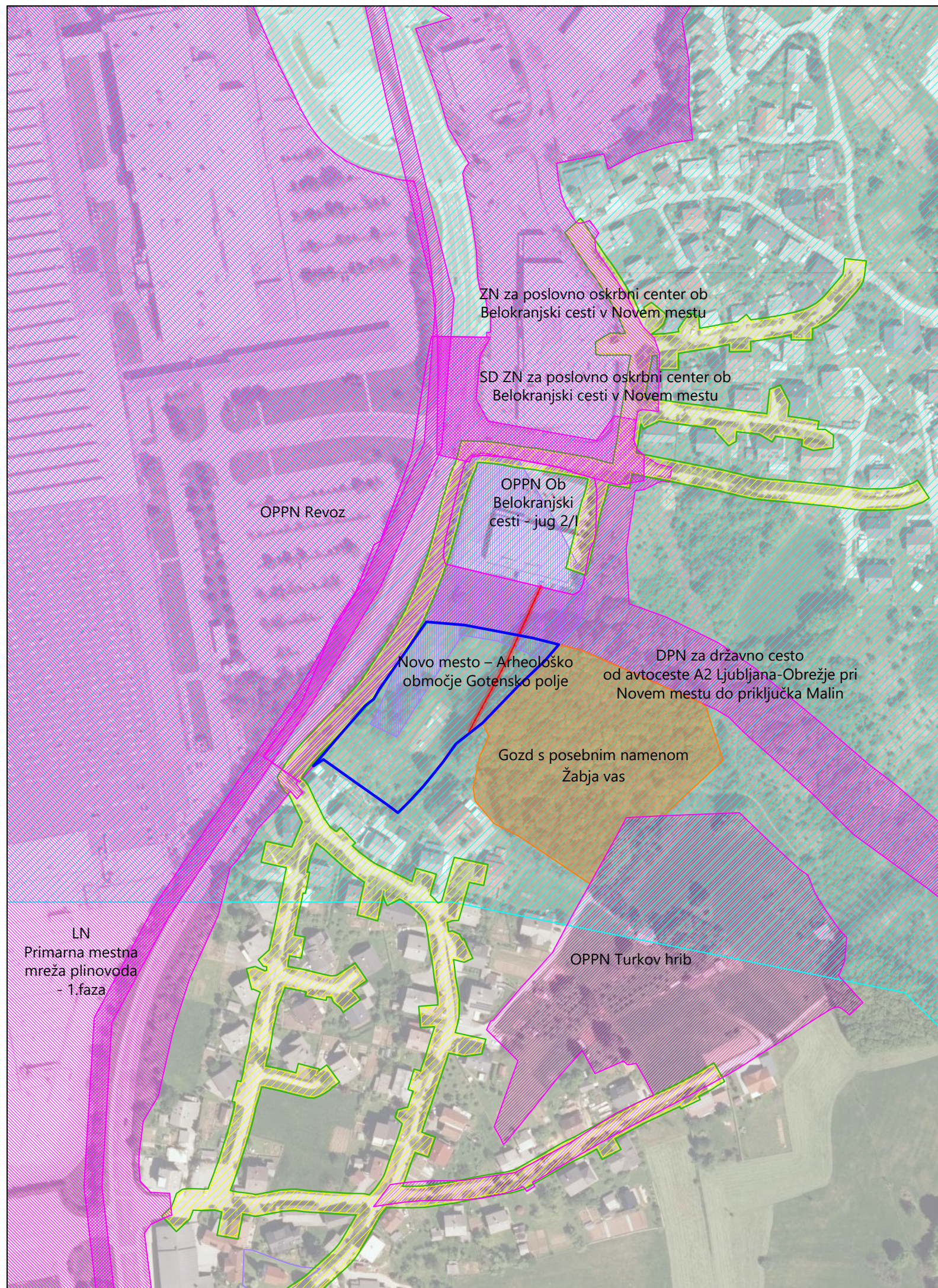
pogled 1

podloga: DOF, GURS 2021

naročnik	Avtoline d.o.o.	izdelovalec	
pripravljalavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB BELOKRANJSKI CESTI - JUG 1/1	št. naloge	IC-8/22
faza	PREDOSNUTEK (gradivo za seznanitev javnosti)	datum	februar 2025
grafični prikaz		merilo	št. lista:
VPLIVI IN POVEZAVE		1:2.500	1


**LEGENDA:**

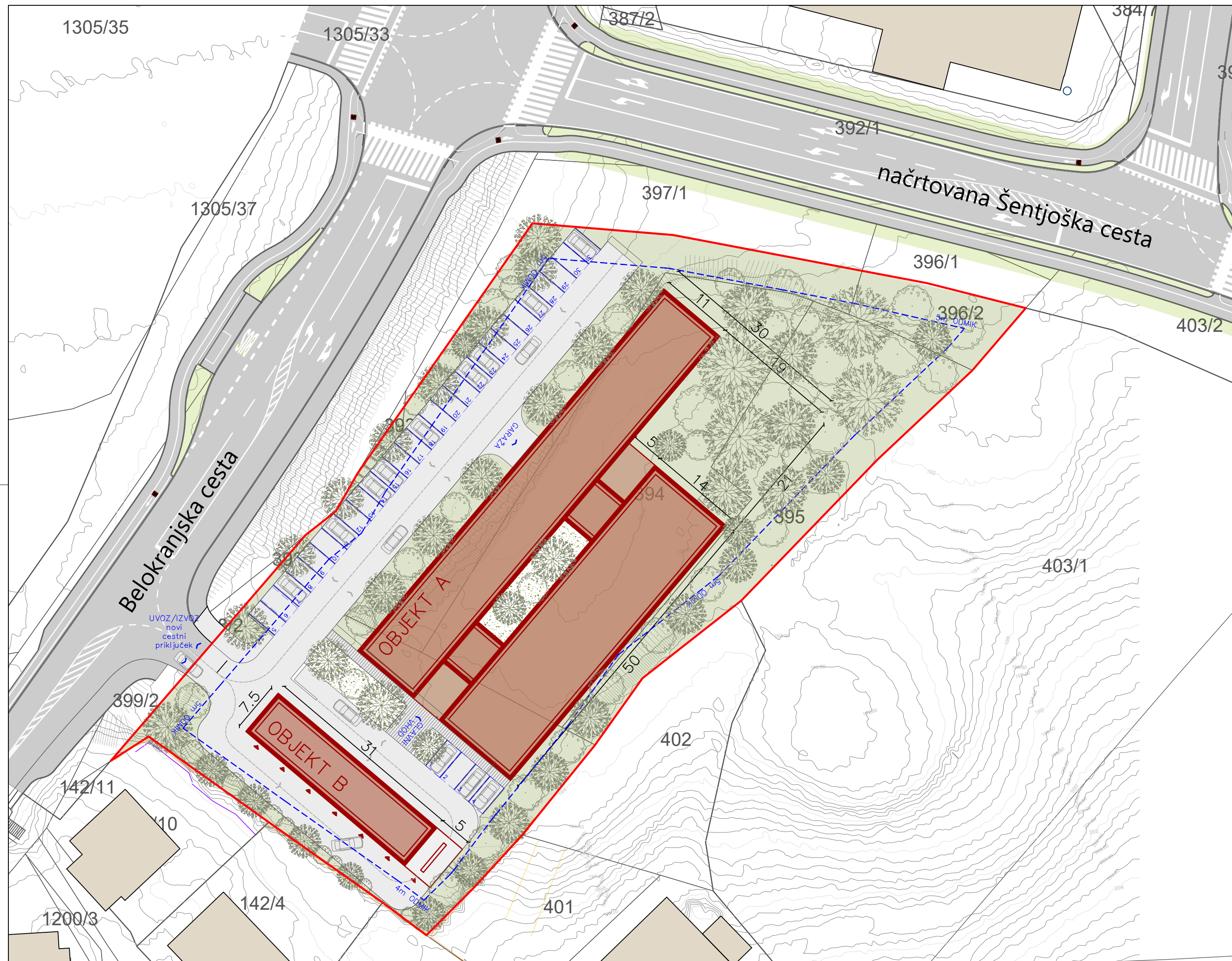
-  OBMOČJE OPPN
-  OBMOČJA VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV
-  VARSTVENI REŽIMI KULTURNE DEDIŠČINE
-  VAROVALNI PAS PLINOVODA (distribucijski sistem 5 m)
-  VARNOSTNI ODMIK OBJEKTOV, NAPRAV IN NAPELJAV (za območje poseljenosti 1 in dimenzije do vključno DN250, 6m)
-  EROZIJSKO OBMOČJE (običajni zaščitni ukrepi)
-  GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM
-  TRASA NADZEMNEGA DALJNOVODA 0,4 kV Z VAROVALNIM PASOM

**OPOMBE:**

1. Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani na projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,275 g (Potresna nevarnost Slovenije – projektni pospešek tal; Šket Motnikar in drugi, 2021). Do 1.maja 2024 se lahko pri projektiranju uporablja tudi projektni pospešek tal 0,175 g (Karta potresne nevarnosti Slovenije - projektni pospešek tal, Lapajne in drugi, 2001).

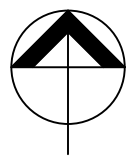
podloga: DOF, GURS 2021

naročnik	Avtoline d.o.o.	izdelovalec	
pripravljavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB BELOKRANJSKI CESTI - JUG 1/1	št. naloge	IC-8/22
faza	PREDOSNUTEK (gradivo za seznanitev javnosti)	datum	februar 2025
grafični prikaz		merilo	št. lista:
	OMEJITVE V PROSTORU	1:2.500	2



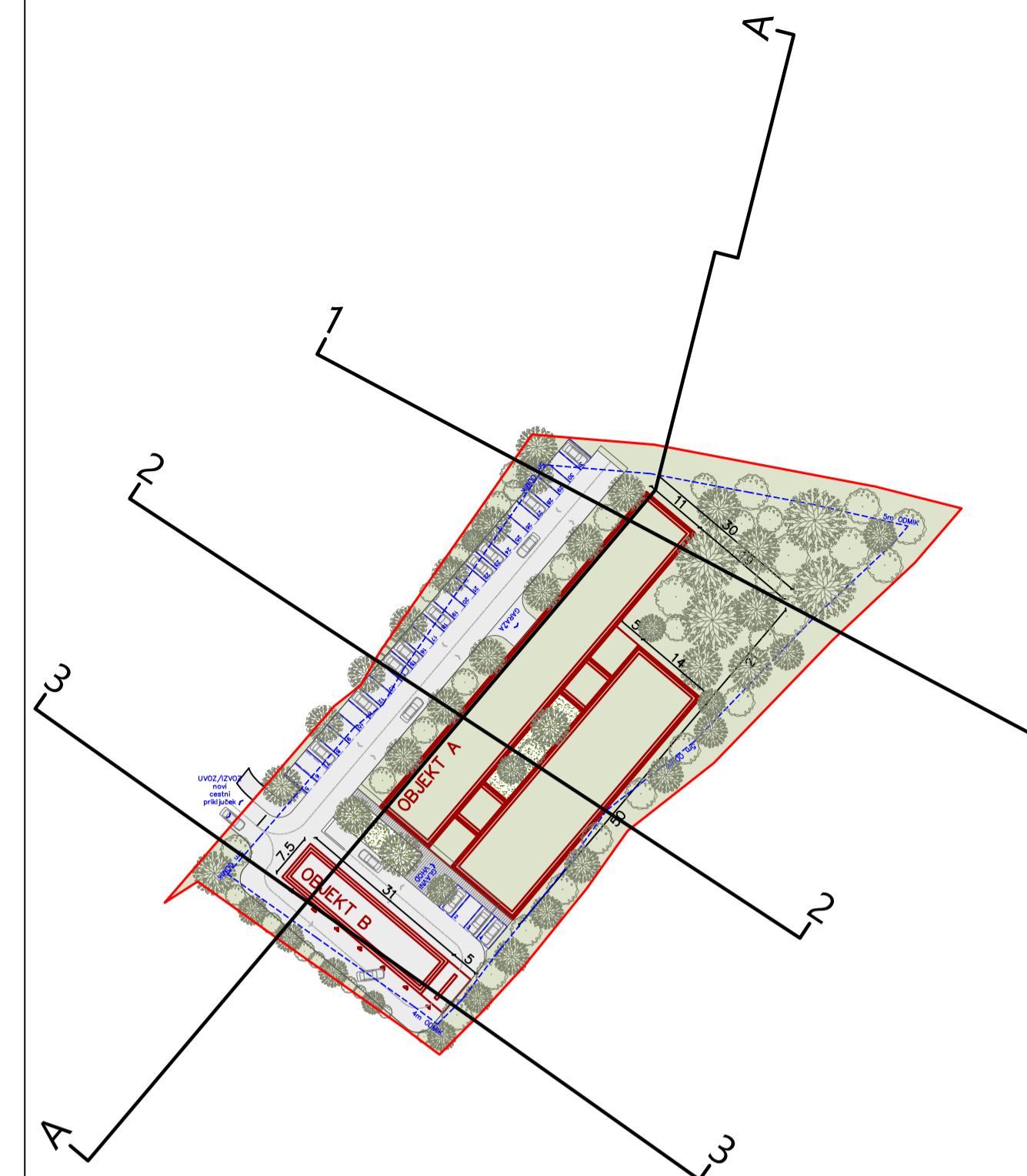
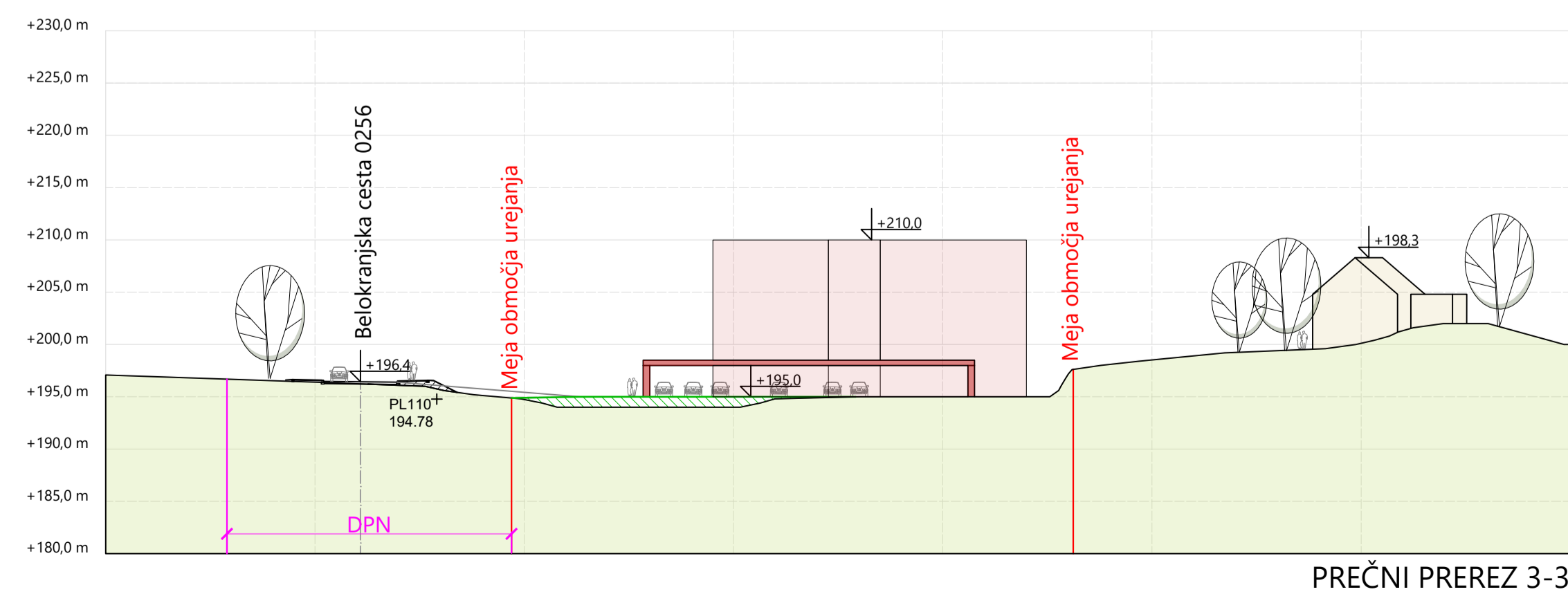
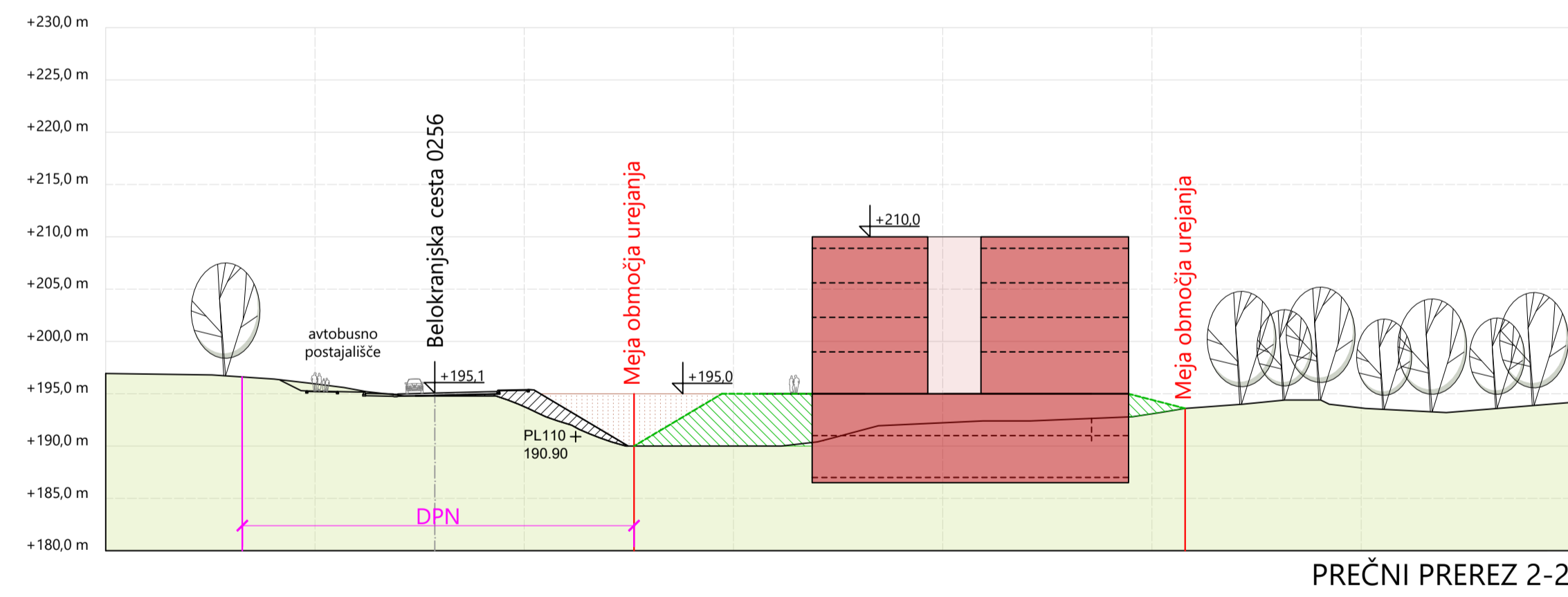
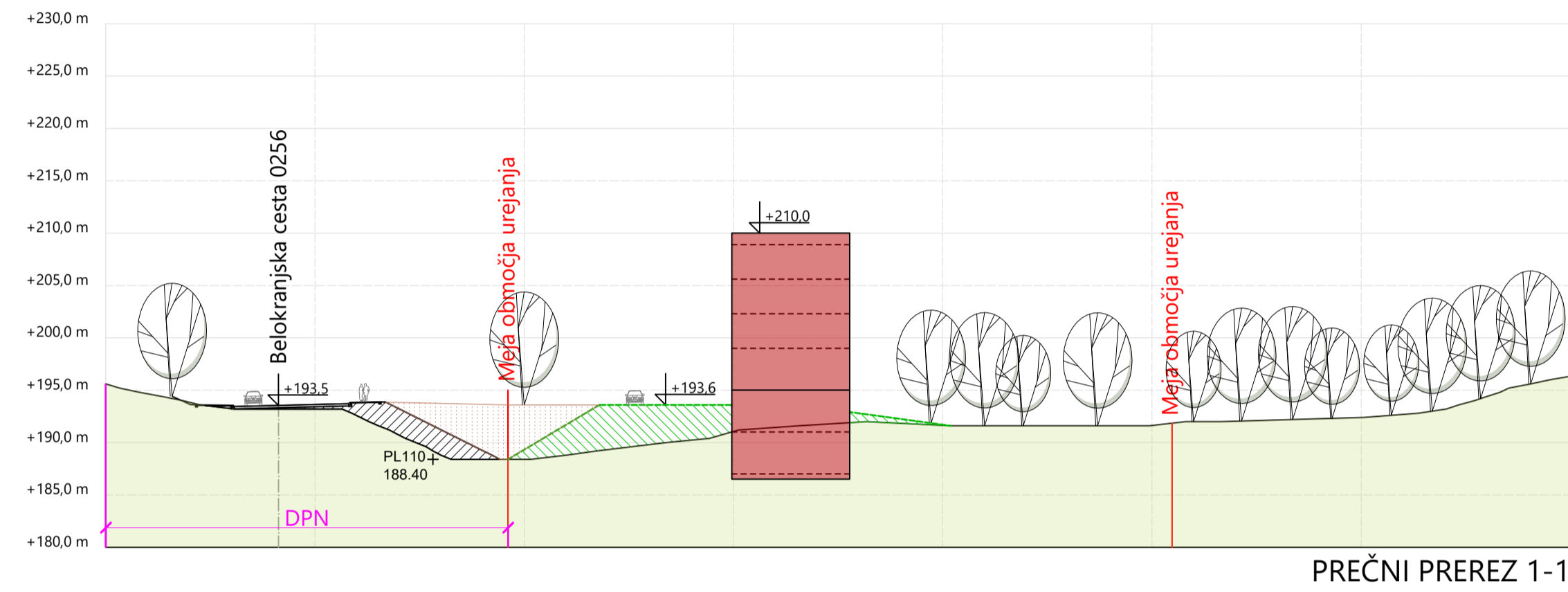
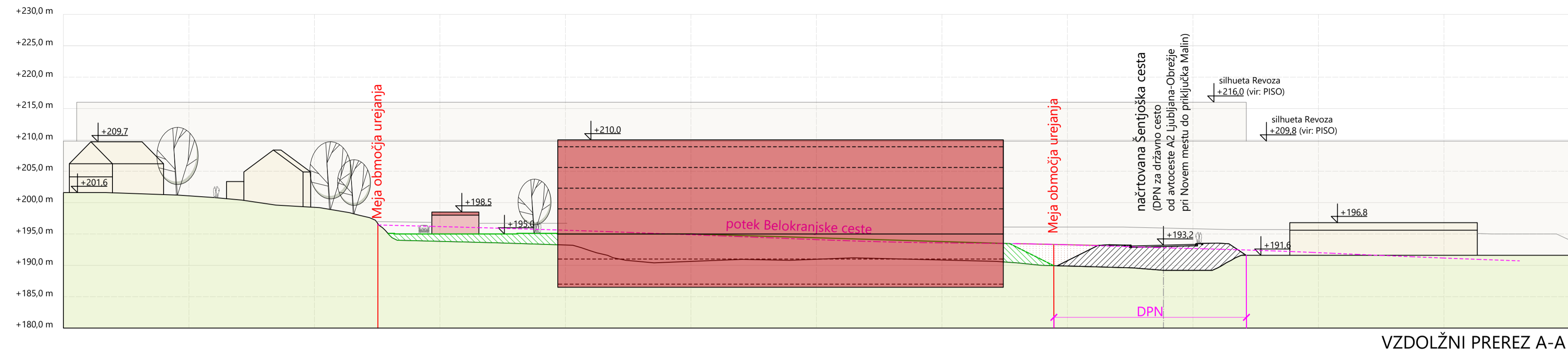
LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- PREDVIDENE NOVOGRADNJE
- UTRJENE ZUNANJE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE



PODLOGA: geodetski načrt št. GEOCES-02/11/2022, Geoces d.o.o., november 2022

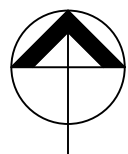
naročnik	Avtoline d.o.o.	izdelovalec	
pripravljalavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB BELOKRANJSKI CESTI - JUG 1/I	št. naloge	IC-8/22
		datum	februar 2025
faza	PREDOSNUTEK (gradivo za seznanitev javnosti)	merilo	št. lista:
UREDITVENA SITUACIJA		1:500	3



LEGENDA:

- OBSTOJEČI OBJEKTI
- PREDVIDENE NOVOGRADNJE
- UTRJENE ZUNANJE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- NASUTJE NAČRTOVANIH CEST Z DPN
- NASUTJE, KI NE POSEGA IZVEN OBMOCIJA OPNN
- NASUTJE NA STIČNEM OBMOCIJU OPNN IN DPN

naročnik	Avtoline d.o.o.	izdelovalec	
pripravljalavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABIANČIČ, mag.inž.arh.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB BELOKRANJSKI CESTI - JUG 1/1	št. naloge	IC-8/22
faza	PREDOSNUTEK (gradivo za seznanitev javnosti)	datum	februar 2025
grafični prikaz		merilo	št. lista:
KARAKTERISTIČNI PREREZI OBMOCIJA		1:500	4

**LEGENDA:**

— OBMOČJE OPPN

LEGENDA

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	OBSTOJEČE	PREDVIDENO
VODOVOD		
MEŠANA KANALIZACIJA		
KOMUNALNA KANALIZACIJA		
PADAVINSKA KANALIZACIJA		
ELEKTROENERGETSKI VOD		
PLINOVOD		
TELEKOMUNIKACIJSKI VOD		

navezava na obstoječo TP Na Lazu

navezava na obstoječo kanalizacijo
PVC DN250navezava na obstoječi plinovod
PE d110navezava na obstoječi vodovod
LTŽ DN250navezava na obstoječe
TK omrežje (Telekom)navezava na obstoječe
TK omrežje (Telemach)

predvidena ponikalnica

načrtovana Šentjoška cesta

OPOMBE:

1. Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv.

PODLOGA: geodetski načrt št. GEOCES-02/11/2022, Geoces d.o.o., November 2022

naročnik	Avtoline d.o.o.	izdelovalec	
prilavljavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh.		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB BELOKRANJSKI CESTI - JUG 1/I	št. naloge	IC-8/22
faza	PREDOSNUTEK (gradivo za seznanitev javnosti)	datum	februar 2025
grafični prikaz	ZBIRNA SITUACIJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	merilo	št. lista:
		1:1.000	5

3 SPREMLJAJOČE GRADIVO

3.1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo Pobude za pripravo OPPN (ACER Novo mesto d.o.o., julij 2023, dopolnitev oktober 2023).

Mestna občina Novo mesto je s pričetkom postopka priprave OPPN seznanila javnost z objavo sklepa na spletni strani občine, v prostorskem informacijskem sistemu in objavo v Dolenjskem uradnem listu (DUL, št. 22, 23.12.2024).

V nadaljevanju postopka priprave OPPN bo Občina vključila javnost ob upoštevanju zahtev, ki izhajajo iz veljavne prostorske zakonodaje.

Občina vključi javnost v pripravo osnutka OPPN z objavo gradiva na spletni strani občine ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči.

Občina ponovno vključi javnost v fazi dopolnjenega osnutka OPPN, ko pripravi javno razgrnitev za 30 dni, objavi gradivo na spletni strani občine, izvede javno obravnavo ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči in do njih zavzame stališča, ki jih javno objavi na svoji spletni strani.

Občinski svet občine sprejme OPPN z odlokom, ki se po sprejetju objavi v Dolenjskem uradnem listu, v prostorskem informacijskem sistemu in na spletni strani občine.

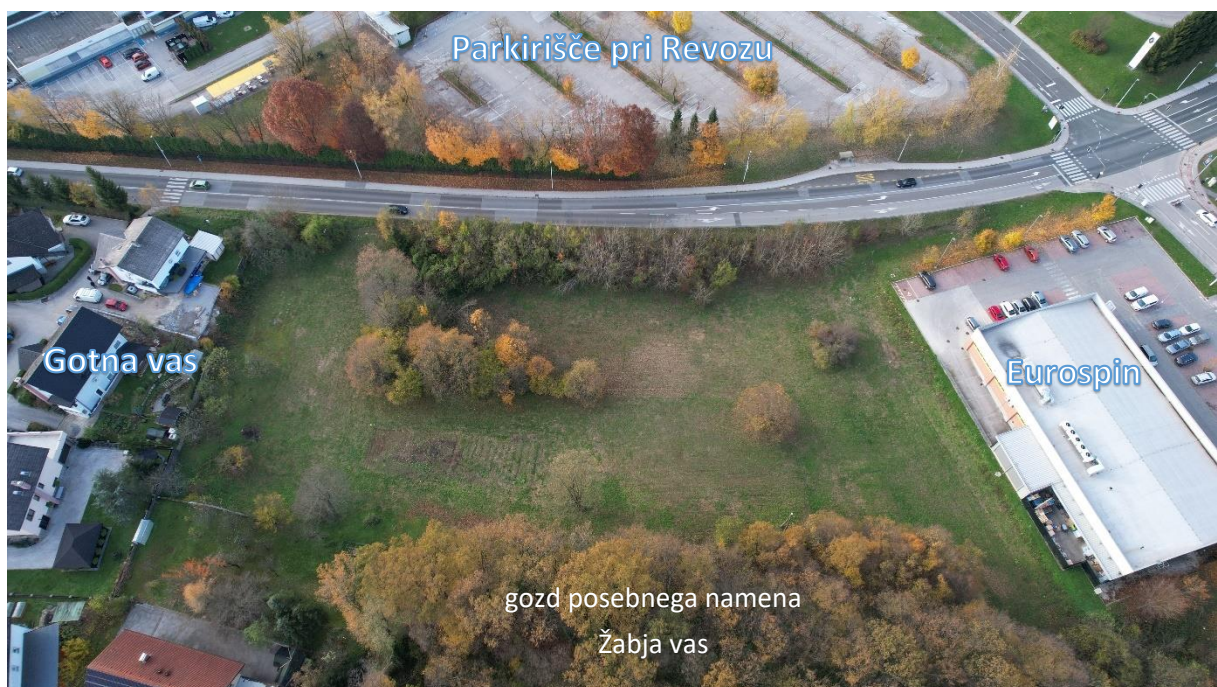
3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.2.1 Lega območja urejanja v prostoru

Obravnavano območje se nahaja jugovzhodno od starega mestnega jedra v Novem mestu, vzhodno od območja tovarne Revoz. Območje leži v lokalni depresiji ob Belokranjski cesti, eni glavnih mestnih vpadnic, a nima neposredne prometne povezave na cestno omrežje. Teren se dviguje proti jugovzhodu. Ob zahodnem delu območja meji na glavno cesto, zahodno in severno od območja je območje načrtovane ceste z DPN, južni del območja meji na stanovanjsko pozidavo, vzhodno od območja je gozd posebnega namena. Območje je vidno izpostavljeno z obstoječe glavne ceste na zahodu ter okoliške pozidave stanovanjskih hiš na jugu.



Slika 4: Prikaz območja OPPN (polna rdeča črta)



Slika 5: Pogled na obravnavano območje proti zahodu



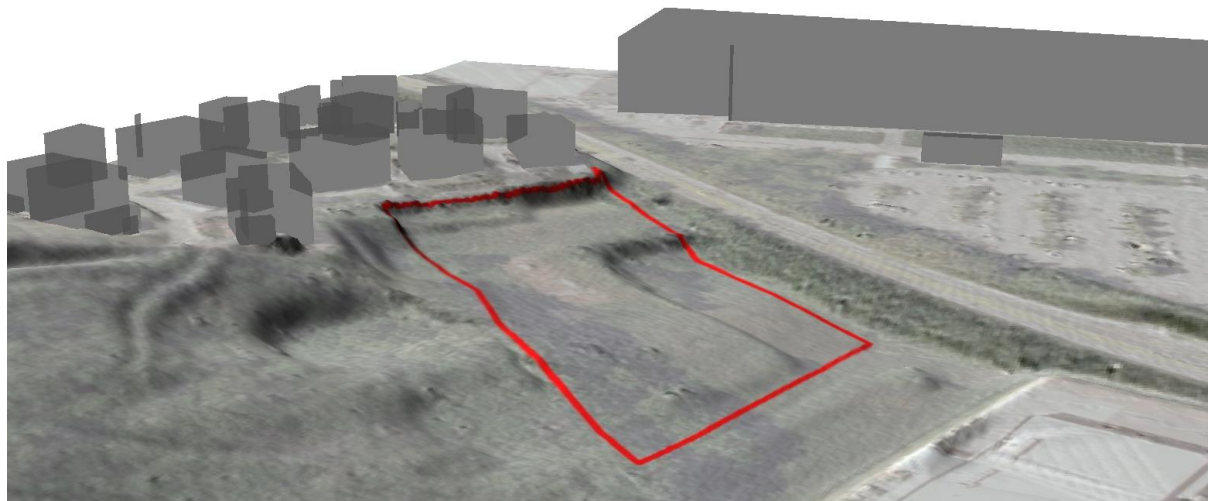
Slika 6: Pogled na obravnavano območje proti jugu.



Slika 7: Pogled na obravnavano območje proti severu z Belokranjske ceste.



Slika 8: Pogled na obravnavano območje proti jugu z Belokranjske ceste.



Slika 9: Pogled na obravnavano območje v smeri proti jugu (Beli krajini). V ozadju obstoječa stanovanjska pozidava in tovarna Revoz.

3.2.2 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

Prometna infrastruktura

Obravnavano območje nima navezav na obstoječe prometno omrežje. Zahodno od obravnavanega območja poteka glavna cesta G2 – 0256 Novo mesto (Revoz)-Metlika, južno od območja pa lokalna cesta LK 299211 Ulica Ivana Roba in javna pot 799143 Ulica Ivana Roba 33.



Slika 10: Prikaz obstoječe prometne infrastrukture (vir: PISO, januar 2025)

Druga gospodarska javna infrastruktura

Elektrovod poteka po vzhodnem delu območja in južno od obravnavanega območja. Na vzhodu obravnavanega območja poteka nadzemni kablovod nazivne napetosti 0,4 kV, ki se severno in južno od obravnavanega območja nadaljuje kot kablovod. Ostala omrežja GJI (plinovod, vodovod, komunikacijski vod in kanalizacija) potekajo ob zahodni in južni strani obravnavanega območja. Na območju velja prioriteta uporaba zemeljskega plina za ogrevanje.



Slika 11: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO, januar 2025)

3.2.3 Omejitve v prostoru

Na obravnavanem območju glede na javno dostopne podatke ni območij varstva narave, ni zavarovanih vodovarstvenih območij, ni območij poplav, prav tako ni gozdnih rezervatov ali varovalnih gozdov.

Na severnem delu območja, na zemljiščih s parc. št. 397/2 in 396/2 k.o. 1482 - Ragovo se nahaja arheološko najdišče Novo mesto – Arheološko območje Gotensko polje.



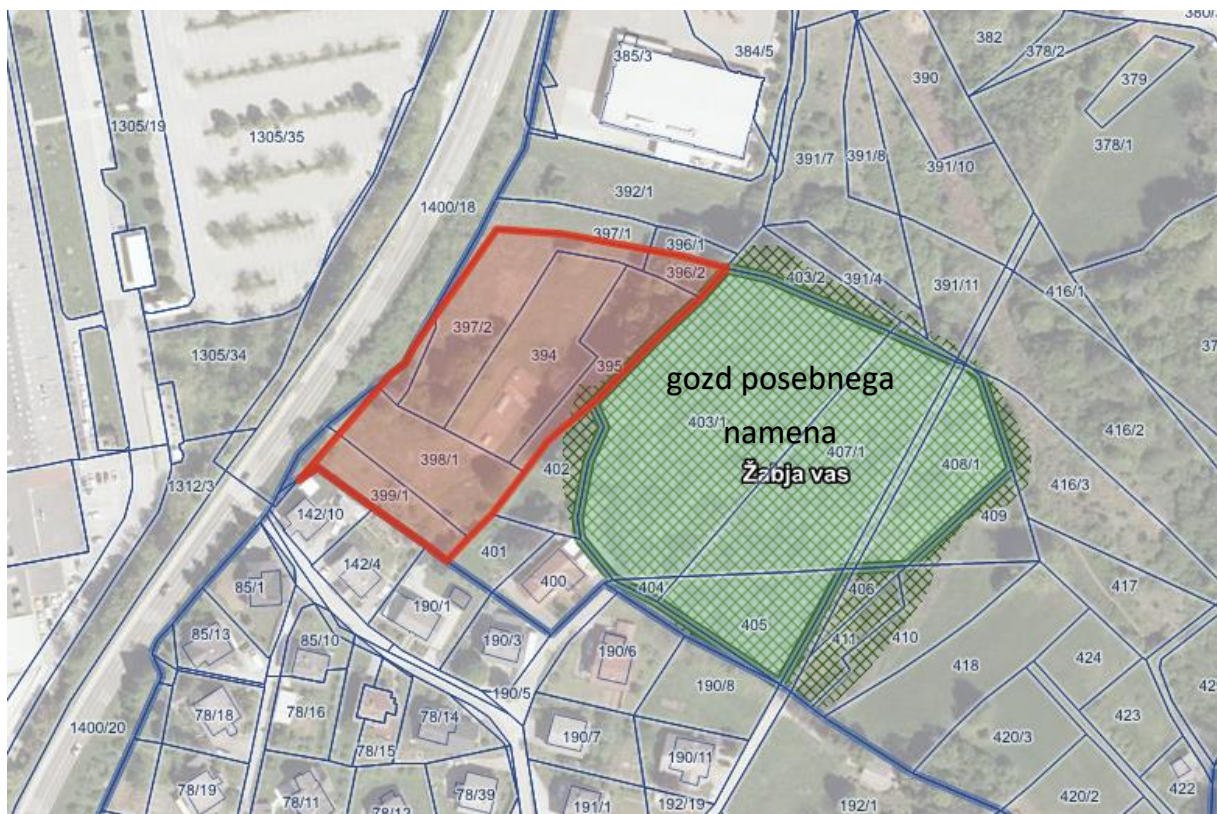
Slika 12: Prikaz območij varstva kulturne dediščine in sicer Novo mesto – Arheološko območje Gotensko polje (vir: PISO, januar 2025)

Na obravnavanem območju veljajo običajni protierozijski ukrepi.



Slika 13: Prikaz erozijskih območij (vir: PISO, januar 2025)

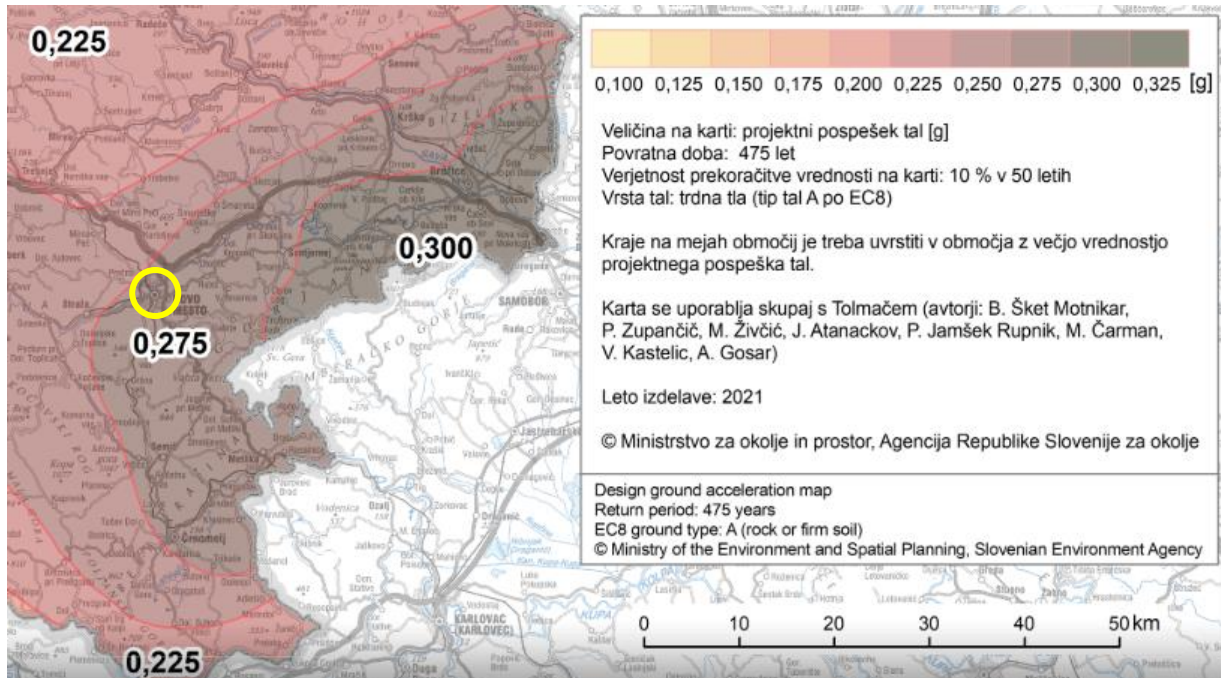
Obravnavano območje se na severovzhodu stika z gozd s posebnim namenom, gozdna maska pa deloma posega v območje urejanja.



Slika 14: Prikaz območij gozdov s posebnim namenom (vir: PISO, januar 2025)

3.2.4 Potresna ogroženost

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani na projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,275 g (Potresna nevarnost Slovenije – projektni pospešek tal; Šket Motnikar in drugi, 2021).



Slika 15: Grafični prikaz območij potresne ogroženosti (vir: ARSO, januar 2025)

3.2.5 Dejanska raba zemljišč

V osrednjem delu območja se nahaja njiva in nekaj dreves ter grmičevja, na severovzhodnem delu je kmetijsko zemljišče v zaraščanju, na vzhodnem robu območja gozd, preostali del območja je trajni travnik.



Slika 16: Prikaz dejanske rabe tal na obravnavanem območju (vir: PISO, januar 2025)

3.2.6 Lastništvo zemljišč

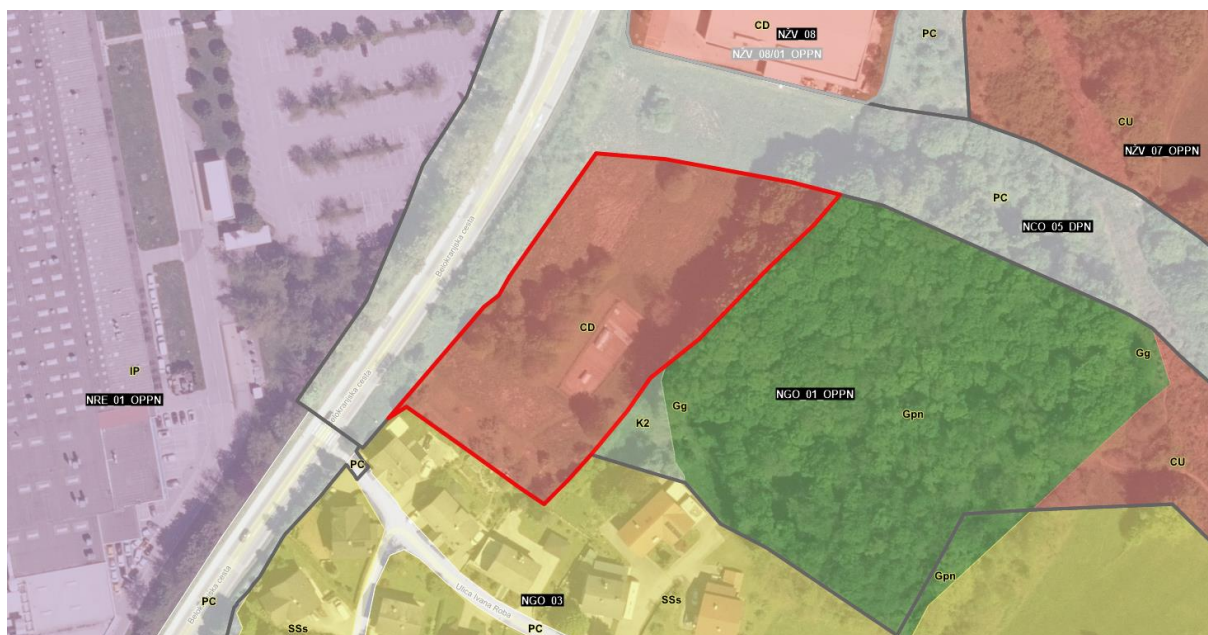
Vsa zemljišča na območju obravnave so v lasti naročnika, Avtoline Krško trgovina in servis d.o.o..



Slika 17: Grafični prikaz lastništva zemljišč (zeleno: Republika Slovenija, vijolično: MO Novo mesto, oranžno: javno dobro, ostalo: pravne in fizične osebe) (vir: PISO, januar 2025)

3.2.7 Veljavni prostorski akti na območju urejanja in njegovi bližini

Na območju urejanja velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1) (Dolenjski list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo 1).



Slika 18: Območje obravnave na namenski rabi prostora; z rdečo barvo je označena meja območja obdelave (vir: PISO, januar 2025)

Na stiku z obravnavanim območjem veljajo naslednji prostorsko-izvedbeni akti:

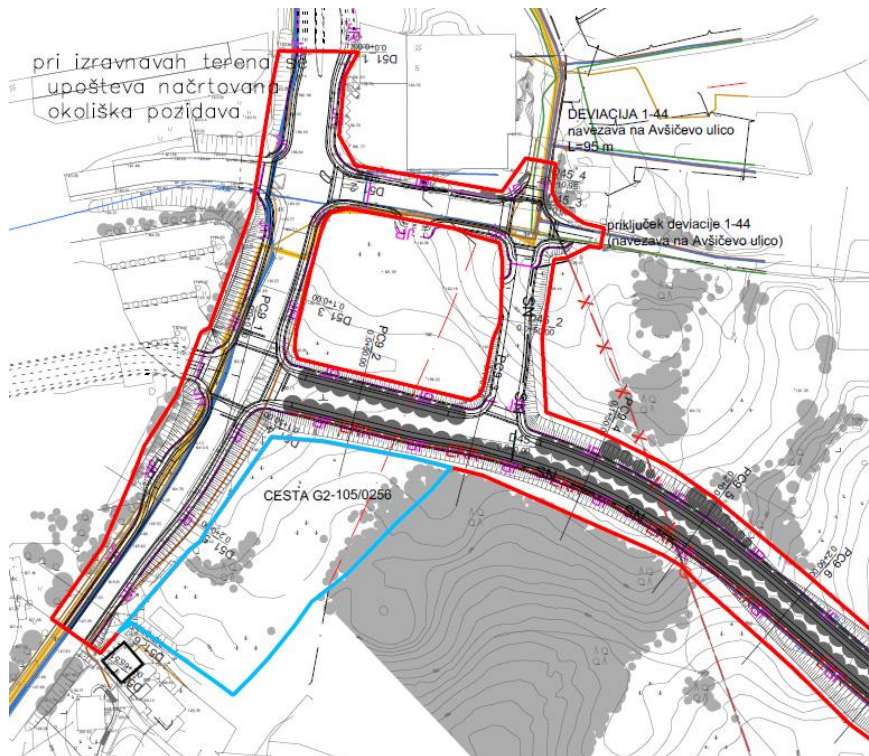
- Lokacijski načrt primarne mestne mreže plinovoda – 1. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN),
- DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Malin (Uradni list RS, št. 102/12-3937, 70/17-3373 (164)),

V bližini obravnavanega območja veljajo naslednji prostorsko-izvedbeni akti:

- OPPN Revoz (Dolenjski uradni list, št. 41/16),
- OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 2/I,

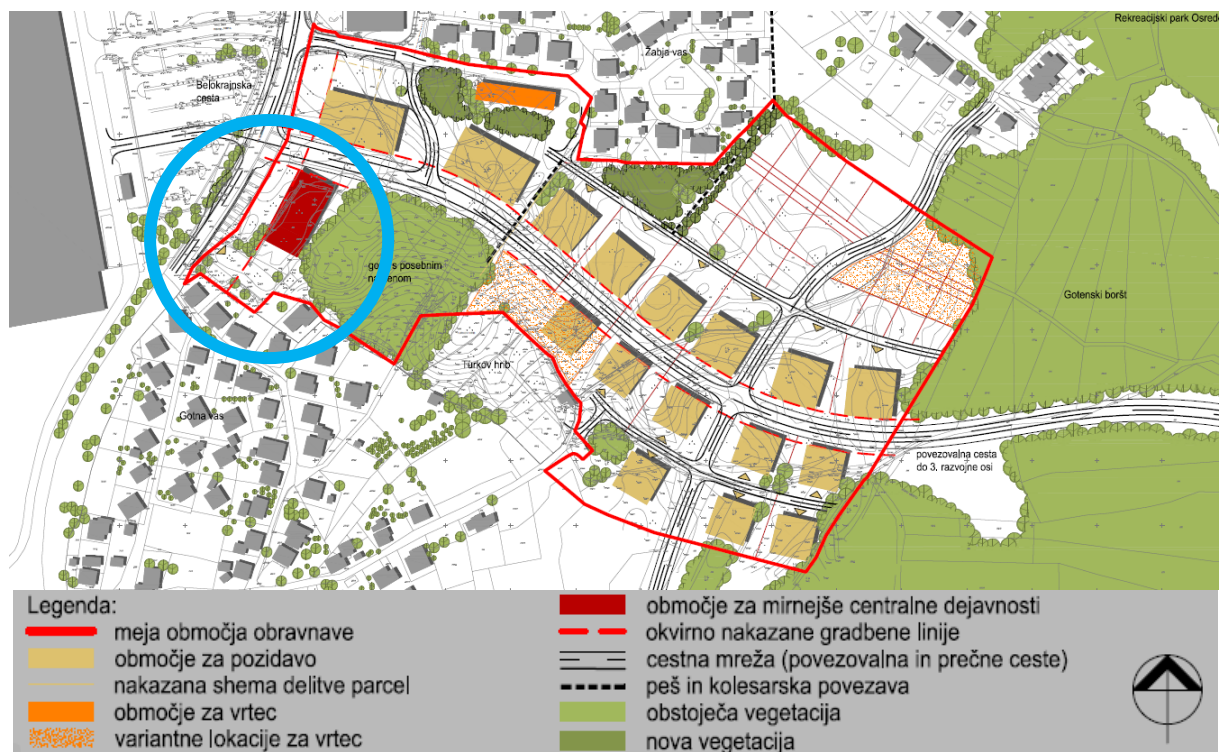


Slika 19: Prikaz veljavnih prostorsko-izvedbenih aktov ob območju (vir: PISO, januar 2025)



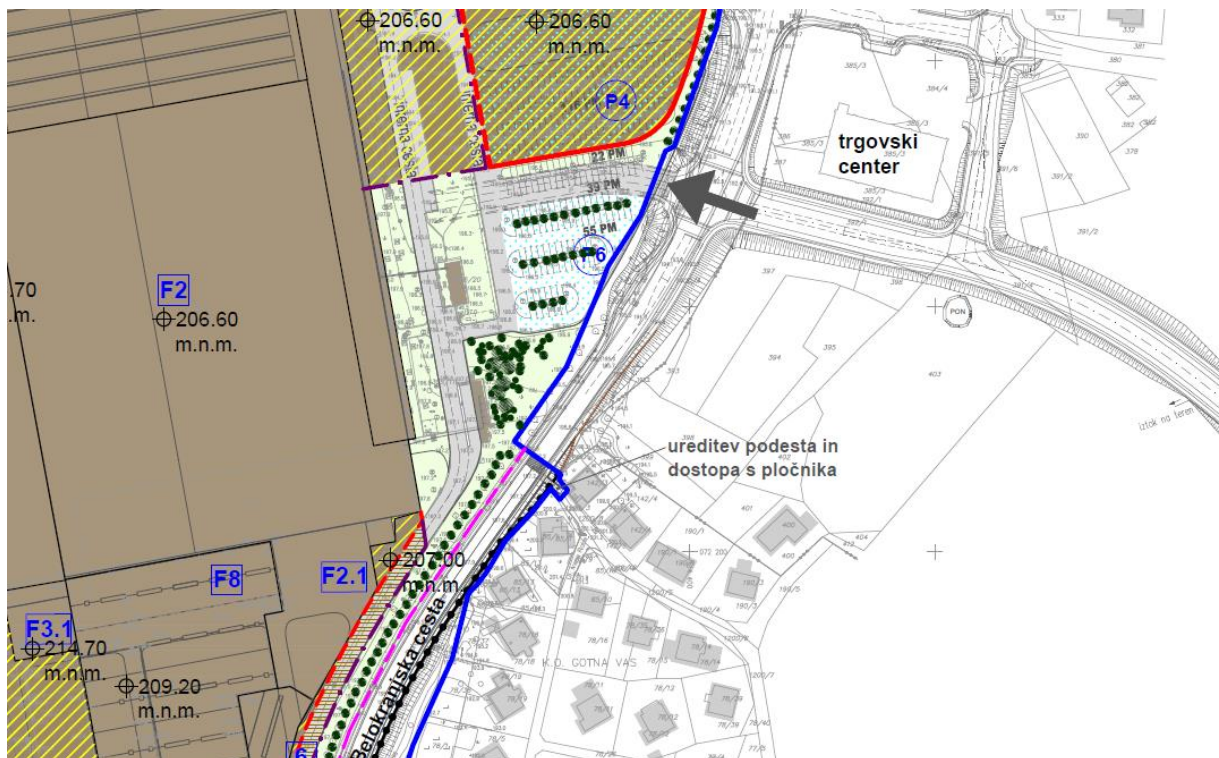
Slika 20: Prikaz območja OPPN (modro) na ureditveni situaciji iz DPN za 3. razvojno os. Območji se stikata in se ne prekrivata.

Za območje ob Belokranjski cesti so bile maja 2010 izdelane Strokovne podlage za širše območje ob Belokranjski cesti – jug 2 (ACER, d.o.o., Novo mesto, maj 2010). Prikazana je izbrana varianta, na obravnavanem območju predvidena novogradnja označena rdeče. Tu je predvideno območje za mirnejše centralne dejavnosti.



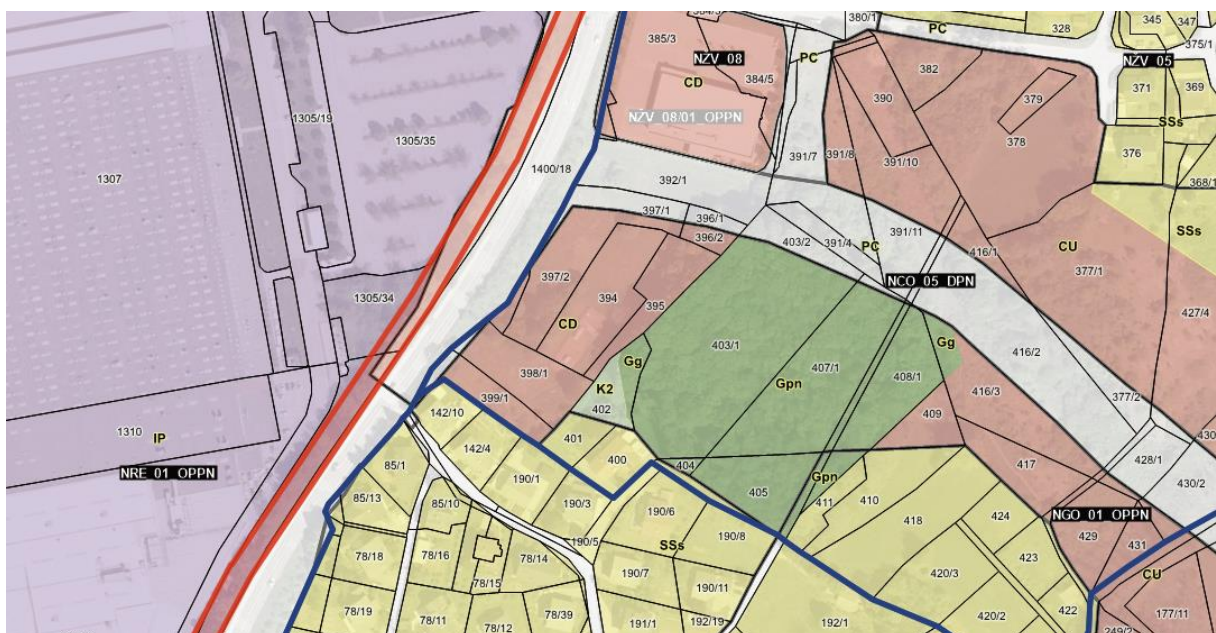
Slika 21: Zazidalna shema – izbrana varianta iz Strokovnih podlag za širše območje ob Belokranjski cesti – jug 2.

Jugovzhodno od obravnavanega območja velja OPPN Revoz (dolenjski uradni list, št. 41/16), katerega vzhodni del zajema tudi del Belokranjske ceste v neposredni bližini predvidenega trokrajnega križišča.



Slika 22: Prikaz meje območja OPPN Revoz (modro) na ureditveni situaciji iz OPPN Revoz (dolenjski uradni list, št. 41/16)

Na zahodni strani Belokranjske ceste velja Lokacijski načrt primarne mreže plinovoda v Novem mestu – 1, faza (Uradni list RS, št. 21/89 in 6/90).



Slika 23: Prikaz meje območja lokacijskega načrta plinovoda (rdeče). (vir: PISO, januar 2025)

3.3 STROKOVNE PODLAGE

Rešitve prostorskega akta so pripravljene na podlagi izdelanih strokovnih podlag:

- Strokovna podlaga za pripravo OPPN ob Belokranjski cesti – jug 1/I (ACER, d.o.o., februar 2024)
- Geodetski načrt GEOCES-02/11/2022 (GEOCES d.o.o., november 2022)
- Belokranjska cesta – jug 2.0/Idejna zasnova ureditev ob Belokranjski cesti -jug (AB objekt d.o.o., marec 2023)
- Kapacitetna preveritev navezave poslovno-stanovanjske stavbe in samopostrežne avtopralnice »Ragovo« na G2-105/0256 v Novem mestu, (APPIA d.o.o., april 2023)
- Strokovna podlaga za širše območje ob Belokranjski cesti – jug 2 (ACER, d.o.o., maj 2010)

Strokovne podlage so shranjene v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Občine Novo mesto.

3.4 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

V fazi priprave OPPN bodo za mnenja zaprošeni naslednji nosilci urejanja prostora.

3.4.1 Državni nosilci urejanja prostora

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor – področja prostorskega razvoja, ohranjanja narave in voda;
2. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo – področja okolja, podnebnih sprememb, energetike in trajnostne mobilnosti;
3. Ministrstvo za infrastrukturo – področja cestnega, železniškega in letalskega prometa;
4. Ministrstvo za kulturo – področje kulturne dediščine;
5. Ministrstvo za obrambo – področji obrambe in varstva pred naravnimi nesrečami in varstva pred požarom;
6. Ministrstvo za zdravje – področje javnega zdravja;
7. Ministrstvo za digitalno preobrazbo – področje javnih komunikacijskih omrežij.

3.4.2 Lokalni nosilci urejanja prostora

1. Mestna občina Novo mesto – področji varovanja občinskih cest in minimalne komunalne oskrbe z vidika dostopa do javne poti ali ceste ter distribucije zemeljskega plina;
2. Komunala Novo mesto, d.o.o. – področja oskrbe s pitno vodo, odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter ravnanja s komunalnimi odpadki;

V postopku pridobivanja mnenj se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami seznanijo tudi:

1. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest – območje Novo mesto;
2. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto;
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja spodnje Save;
4. Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine – ZVKDS;
5. NIJZ, Nacionalni inštitut za javno zdravje;
6. Plinovodi, d.o.o.;
7. ELES d.o.o.;
8. Elektro Ljubljana, d.d.;
9. Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto;
10. Telemach, d.o.o.;

11. Gratel d.o.o.

3.5 ELABORAT EKONOMIKE

V skladu z 68. členom ZUreP-3 se kot obvezno spremljajoče gradivo za pripravo OPPN izdela elaborat ekonomike v fazi priprave dopolnjenega osnutka. Elaborat ekonomike se nato uskladi z OPPN glede na faze postopka.

3.6 OKOLJSKE PRESOJE

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za ohranjanje narave št. 3563-0498/2023-2 z dne 10.11.2023 v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja narave.

3.7 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

3.7.1 Predmet in namen ter pravna podlaga

Z OPPN se na jugozahodnem delu območja enote urejanja prostora z oznako NGO_01_OPPN, med Belokranjsko cesto in gozdom s posebnim namenom, načrtuje prostorska ureditev območja centralnih dejavnosti z novo navezavo na Belokranjsko cesto

Vse ureditve so načrtovane skladno z določili OPN MONM (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1); Dolenjski uradni list, št. 24/22).

Pravno podlago za načrtovane rešitve določajo:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št.122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1) (Dolenjski uradni list, št. 24/22)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).
- Splošne smernice nosilcev urejanja prostora
- Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorsko izvedbenih aktov v digitalni obliki v1.31 (MNVP, 19.9.2024)

3.7.2 Kronologija priprave strokovnih podlag in postopek priprave prostorskega akta

Aktivnosti za pripravo OPPN so se začele z izdelavo Pobude za pripravo OPPN (ACER Novo mesto d.o.o., julij 2023, dopolnitev oktober 2023).

Občina je Ministrstvo za naravne vire in prostor zaprosila za identifikacijsko številko prostorskega akta. MNVP je OPPN 1. 12. 2023 dodelilo identifikacijsko številko (ID 3908) v zbirki prostorskih aktov v PIS.

Mestna občina Novo mesto je zaprosila Zavod RS za ohranjanje narave za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. V mnenju št. 3563-0498/2023-2 z dne 10. 11. 2023, ki ga je izdal ZRSVN Območna enota Novo

mesto, je bilo ugotovljeno, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Župan Mestne občine Novo mesto je dne 17. 12. 2024 sprejel Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ob Belokranjski cesti – jug 1/I št. 350-0012/2023-21, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu s št. 22 dne 23. 12. 2024. S tem se je uradno začel postopek priprave OPPN.

S tem se je uradno začel postopek priprave OPPN.

OPPN se izdeluje ter postopek priprave vodi v naslednjih fazah in okvirnih rokih:

- izdelava predloga osnutka OPPN;
- objava predloga osnutka na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti (najmanj 7 dni), možna pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (30 dni);
- izdelava osnutka OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;
- potrditev stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava sprejetega odloka o OPPN v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega OPPN;
- arhiviranje gradiva in objava v prostorskem informacijskem sistemu.

3.7.3 Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi akti

3.7.3.1 Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)

Pri pripravi so bila v skladu z **Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3)** upoštevana naslednja temeljna načela urejanja prostora.

Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja (18. člen)

Usklajevanje interesov pri pripravi OPPN bo potekalo od prvega oblikovanja razvojne zamisli, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.

Racionalna raba prostora (21. člen)

Pri pripravi OPPN se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen)

Pri pripravi OPPN se med drugim upošteva kakovostno tipologijo in morfologijo naselja ter upošteva gradnike prostorske in oblikovne identitete, kot je celovitost zasnove, čitljivost meje naselja, izoblikovanost silhuet, vedut in dominant naselja ipd.

Razvoj poselitve (25. člen)

Pri pripravi OPPN se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščevanjem in prenovo, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoveženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovanjem tipologije in morfologije naselij.

Notranji razvoj naselja (27. člen)

Pri pripravi OPPN se upošteva načelo primernejše izkoriščenosti in kakovostnejša raba praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja, ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju, zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč, učinkovito dostopnost, ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine.

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30.člen)

Ureditve bodo načrtovane tako, da se zagotovi zadosten obseg javnih površin. Omogoča se enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce; potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij); funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja; doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju; zagotavljanje varstva pred hrupom; zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi; kakovostno oblikovanje; velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34.člen)

Posamezna infrastruktura bo načrtovana tako, da bo ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture bodo načrtovani tako, da kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

Merila za načrtovanje gradbenih parcel (39.člen)

Pri izdelavi OPPN se pri pripravi organizacije gradbenih parcel upošteva delitev na prekriti del in raščeni teren. Zagotovijo se razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta, določijo se površine utrjenih zunanjih površin in površine pod pomožnimi objekti ter naravne in ustvarjene sestavine prostora. Omogoči se možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture. Zagotovi se dostope do gradbenih parcel in ureditev ustreznega števila parkirnih mest.

Predvidene ureditve so načrtovane tako, da so upoštevana zgoraj navedena temeljna pravila urejanja prostora.

3.7.3.2 Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)

Pri pripravi je bila v skladu s 15. členom ZUreP-3 in v povezavi z 340. členom ZUreP-3 upoštevana **Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)**.

Upoštevanje 23. člena – pravila za načrtovanje poselitve

Z načrtovanimi ureditvami se varuje podobo, merilo in krajinski okvir ter ustvarja novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Oblikovanje se prilagaja reliefnim oblikam, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji obstoječe pozidave. Pri tem spoštuje značilnosti prostora, varuje naravo in kulturno dediščino, ter poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje kakovostne dominantne poglede.

Upoštevanje 34.člena – načrtovanje mešanih območij

Z načrtovanjem mešanih območij se zagotavljajo osrednje in mešane površine namenjene bivanju, proizvodnim in storitvenim dejavnostim. Mešana območja je treba v večjih mestih razmeščati tako, da

tvorijo omrežje središč z različno ravnijo oskrbe. Pri načrtovanju mešanih območij je treba zagotavljati vitalnost, privlačnost in programsko pestrost posameznih mestnih predelov z: vertikalnim mešanjem dejavnosti (po nadstropjih istega objekta), horizontalnim nizanjem dejavnosti (trgi in ulice) in združevanjem dejavnosti po območjih (bolnišnice, fakultete). V mešana območja se vključujejo stanovanja, zelene površine in drugi javni odprti prostori oskrbne, storitvene, poslovne, servisne ter druge rabe in dejavnosti.

Predvidene ureditve bodo načrtovane tako, da bodo upoštevana zgoraj navedena pravila Prostorskega reda Slovenije.

3.7.3.3 Občinski prostorski načrt MONM (OPN)

Na obravnavanem območju velja **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (UPB1)** (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo 1).

V strateškem delu OPN je potreba po večjih širitvah naselja in novogradnjah omenjena v naslednjih členih:

V prvem odstavku 7. člena (cilji prostorskega razvoja občine):

»Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in lokalnih središčih ter v drugih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJl.«

V drugem odstavku 7. člena (cilji prostorskega razvoja občine):

»Izboljšanje prostorskih in drugih razmer za razvoj novih delovnih mest se zagotavlja z ustreznimi ukrepi aktivne zemljiške politike in aktivnim pridobivanjem razvojnih sredstev, ki bodo uvedeni kot ena od podlag za zagotavljanje komunalno opremljenih zemljišč za razvoj gospodarskih dejavnosti in zagotovitev novih delovnih mest predvsem v Novem mestu in lokalnih ter drugih središčih, zlasti ob pomembnejših cestah in vpadnicah, v okviru prostorskih možnosti pa tudi na podeželju.«

V petem odstavku 7. člena (cilji prostorskega razvoja občine):

»Nadgrajevanje prepoznavnosti prostora Novega mesta in podeželskih območij občine, krajine in grajenih struktur, ustvarjanje novih kvalitativnih pogojev v prostoru in ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja z usmerjanjem novogradenj predvsem na območja obstoječih naselij, s sanacijo območij razpršene gradnje, degradiranih urbanih območij, nerevitaliziranih urbanih območij in drugih razvrednotenih območij, s pazljivim umeščanjem novih ureditev in objektov v krajino ter z ohranjanjem kmetijske rabe prostora in prvin krajinske prepoznavnosti, predvsem vinogradniških območij kot avtohtone oblike poselitve.«

V prvem odstavku 8. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti):

»Razvoj poselitve in dejavnosti se prednostno usmerja na območje Novega mesta in lokalnih središč. Za razvoj se prednostno izkoristijo nezadostno ali neprimerno izkoriščene obstoječe površine. Za krepitev vloge Novega mesta in lokalnih središč se zagotavljajo tudi nove površine, ki morajo prispevati h krepitvi urbane strukture naselij.«

V četrtem odstavku 8. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti):

»Prostorske možnosti za gradnjo zadostnega števila ter za različne tipe in velikosti stanovanjskih objektov se zagotavljajo predvsem na območju Novega mesta, v lokalnih središčih (na Otočcu, v Velikih Brusnicah, Gabrju, Dolžu, Stopičah, Podgradu, Birčni vasi, Uršnih selih in Prečni), in sicer z načrtovanjem zgoščitve in zaokrožitve stavbnih zemljišč v naseljih ter širitve naselij za stanovanja. Prostorske možnosti

za gradnjo zadostnega števila stanovanj se z načrtovanjem zgojitve in zaokrožitve stavbnih zemljišč zagotavljajo tudi v vseh preostalih naseljih. Pri tem se poleg varstvenih omejitev upoštevajo tudi merila za kakovostno bivanje, kot so dostopnost do centralnih in družbenih dejavnosti, javni promet, javne odprte površine, združljivost z drugimi dejavnostmi, osončenost prostora, ustrezne reliefne razmere, neonesnaženo okolje ipd. Na površinah za gradnjo stanovanj se z bolj strnjeno gradnjo in višjimi gostotami pozidave v urbanih središčih zagotavlja racionalna raba prostora, varčevanje z energijo in varčna raba materialov za gradnjo. Stanovanjsko gradnjo se usmerja v območja, kjer je mogoče zagotavljati komunalno opremljanje in dostopnost.«

V petem odstavku 8. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti):

»Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti (v nadaljnjem besedilu tudi: centralne dejavnosti) se usmerjajo na funkcionalno zaokrožena območja v Novem mestu, na Otočcu, v Velikih Brusnicah, Gabrju, Stopičah in Birčni vasi ter na Uršnih selih, v Podgradu, Dolžu in Črmošnjicah pri Stopičah. Ohranjajo in prenavljajo se obstoječe ter spodbujajo nove ureditve za te dejavnosti, vključno z odprtimi javnimi prostori, vse s ciljem doseganja visoke kakovosti oskrbe prebivalcev, pa tudi oblikovanja ustreznih programov za nadgrajevanje prepoznavnosti Novega mesta kot regionalnega središča nacionalnega pomena. Omrežje teh dejavnosti se dopolnjuje glede na demografska gibanja in dostopnost.«

V drugem odstavku 9. člena (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij):

»**Novo mesto** se razvija kot **središče nacionalnega pomena** in hkrati regijsko ter občinsko središče z že razvitimi gospodarskimi conami, stanovanjskimi območji ter številnimi javnimi funkcijami občinskega, regionalnega in nacionalnega pomena in z razvojem univerzitetnega središča. Oblikuje se kot osrednje upravno, gospodarsko, zaposlitveno, izobraževalno, kulturno, versko in prometno središče občine ter jugovzhodne Slovenije in tako predstavlja najpomembnejše središče med Ljubljano in Zagrebom oziroma Celjem in Karlovcem. V ta namen se omogoča intenziven razvoj gospodarskih, oskrbnih, storitvenih in družbenih dejavnosti. Zagotavljajo se zadostne površine za dejavnosti, ki prinašajo nova delovna mesta. Hkrati se zagotovijo površine za različne oblike stanovanjske pozidave različnih gostot, pri čemer se spodbuja večja koncentracija prebivalstva v Novem mestu in večjih središčih ter zmanjšuje težnja po razselitvi in razpršitvi poselitve. V ta namen se izboljša komunalno in prometno in infrastrukturo, nadaljnji razvoj poselitve bo namreč zelo odvisen od izgradnje obvoznih in povezovalnih cest ter 3. razvojne osi.«

V četrtem odstavku 31. člena (splošne določbe za razvoj, prenavo in širitev naselij):

»Naselja se praviloma razvijajo navznoter, s pozidavo degradiranih, opuščeni in drugih prostih površin, ki jih po urbanistični in krajinski presoji ni potrebno ohranjati nepozidanih in ki jih ni smiselno ohranjati kot dele zelenih sistemov naselij. Širitve naselij se načrtujejo praviloma kot območja za kompleksno gradnjo, in sicer na dobro dostopnih lokacijah, ki nimajo pomembnejših okoljskih, kulturnovarstvenih ali infrastrukturnih omejitev, v primerih zapolnjevanja in zaokrožanja obstoječih stavbnih zemljišč in predvsem na podeželju pa tudi kot posamična stavbna zemljišča, s katerimi se zagotovi zaokrožanje obstoječih stavbnih zemljišč.«

V prvem odstavku 32. člena (notranji razvoj naselij):

»Naselja se prednostno razvijajo navznoter, tako da se za pozidavo izkoristijo degradirane, nezadostno izkoriščene in morebitne druge proste površine za gradnjo, ki se v urbanističnih in krajinskih preveritvah izkažejo kot primerne za pozidavo. Obstoječi opuščeni ali neprimerni objekti v naseljih se prenovijo ali nadomestijo z ustreznimi, upoštevajoč njihovo namembnost in oblikovne značilnosti.«

V četrtem odstavku 32. člena (notranji razvoj naselij):

»Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin se izboljša raven opremljenosti z GJI in grajenim javnim dobrim, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice, osrednji prostori naselij za druženje in počitek itd., zato se jih v čim večji meri vključuje v urbane in ruralne strukture. Zagotovi se dostopnost zelenih in drugih javnih odprtih površin za vse prebivalce ter

raznolikost teh površin glede njihove vloge, uporabnosti in pomena za prepoznavno podobo naselja. V središča naselij se prednostno umeščajo javne dejavnosti (oskrbne, družbene, storitvene) v kombinaciji s stanovanji in zelenimi ter drugimi odprtimi javnimi površinami.«

V petem odstavku 32. člena (notranji razvoj naselij):

»Vodni in obvodni prostor, gozdovi, naravne vrednote in posamezne sestavine biotske raznovrstnosti se vključuje v zeleni sistem naselij kot integralni del podobe naselja. V bližini naselij se v okviru načrtovanja zelenih sistemov naselij izkoristi rekreacijski potencial gozdov, kmetijskih površin in obvodnih prostorov.«

V šestem odstavku 32. člena (notranji razvoj naselij):

»Zagotavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter povezavami z odprto krajino. Zagotavljajo se primerne gostote pozidave, tako na novih razvojnih območjih kot na območjih obstoječih naselij, namenjenih zgoščevanju.«

V prvem odstavku 36. člena (razvoj dejavnosti po naseljih):

»V naselja se umeščajo različne dejavnosti, s čimer se dosega prepletanje funkcij bivanja in dela ter zmanjšanje števila in razdalje nujnih voženj. Rabe urbanih površin in dopustne dejavnosti se razporejajo tako, da so medsebojno združljive in ne motijo druga druge.«

V tretjem odstavku 36. člena (razvoj dejavnosti po naseljih):

»Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se usmerjajo v Novo mesto in druga središča, kjer se jim zagotovi možnost dolgoročnega razvoja in dobra dostopnost, v čim večji meri z javnim potniškim prometom, kolesarskimi in pešpotmi.«

V četrtem odstavku 36. člena (razvoj dejavnosti po naseljih):

»Stanovanja in z njimi združljive dejavnosti se umeščajo na območja, ki so pretežno namenjena za stanovanja, spremljajoče in dopolnilne dejavnosti ter na območja centralnih dejavnosti. Deli naselja, ki so ustrezno komunalno opremljeni, se lahko prestrukturirajo v območja centralnih dejavnosti. Na območju Novega mesta in drugih središč se zagotavljajo stanovanjske površine za različne oblike bivanja (večstanovanjski bloki, vrstne hiše, atrijske, prostostoječe hiše ipd.), na preostalih delih občine pa se zagotavljajo predvsem avtohtone oblike bivanja v stanovanjskih objektih na domačijah in v prostostoječih hišah. Med posebne oblike stanovanjske gradnje spadajo tudi dijaški domovi, ki se zagotavljajo v Novem mestu, domovi za starejše in varovana stanovanja pa lahko tudi v drugih središčih, ki imajo urejeno osnovno preskrbo prebivalcev ter imajo dober dostop do zdravstvene oskrbe.«

V prvem odstavku 42. člena (oblikovna podoba naselij):

»Ohranja se prepoznavnost naselij kot celote in posameznih območij v naseljih, ki se prenavljajo ali na novo načrtujejo. Arhitekturna prepoznavnost se krepi z načrtnim urejanjem in prenovo naselij, z upoštevanjem kakovostnih tradicionalnih prvin arhitekture in s pretehtanim uvajanjem sodobnih načel arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega oblikovanja. Pri tem se upoštevajo načela kakovostnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zazidave, z urejanjem odprtih, predvsem javnih površin, kakovostnim oblikovanjem, racionalno rabo prostora in z ureditvami za racionalno rabo energije.«

V prvem odstavku 43. člena (koncept razvoja naselja Novo mesto):

»Zagotavlja se razvoj Novega mesta kot programsko in funkcionalno ter strukturno in oblikovno urejenega in prepoznavnega središča nacionalnega pomena. Razvoj mesta se prilagaja naravnim prostorski zgradbi, tako da se dolgoročno ohranja kakovosten mestni nepozidan prostor (Marof, mestni gozdovi in druge nepozidane vzpetine ter obvodni prostor Krke in pritokov). Poselitev Novega mesta se oblikuje kot urbana struktura z večjo gostoto in večjimi dimenzijami objektov, kar predvsem velja za nova jedra pozidave, območja prenove ob mestnih vpadnicah in na območjih vozlišč.«

V drugi alineji drugega odstavka 43. člena (koncept razvoja naselja Novo mesto):

»pomestenju mesta: ob mestnih vpadnicah se oblikujejo poteze mestotvorne pozidave in zunanjih ureditev. To velja za prostore ob Ljubljanski cesti, Šmarješki in Seidlovi cesti, Šentjernejski in Kandijski cesti, Belokranjski, Šmihelski (Ljubenski), Topliški, Straški, Mirnapeški cesti, Andrijaničevi cesti ob stičnem območju s tovarno zdravil Krka ter v krožišču v Bučni vasi, ob načrtovani južni zbirni cesti ter ob ostalih načrtovanih navezovalnih cestah med povezovalnimi cestami obvoznega obroča in obstoječim cestnim omrežjem. Pomestenje mesta vključuje mestotvorno snovanje novih objektov in zunanjih ureditev ter preoblikovanje obstoječih, vključno z zgostitvijo oz. boljšim izkoristkom pozidave, ob ohranjanju obsega ter funkcionalni in oblikovni nadgradnji javnih odprtih površin. Posebej pomembne so tudi lokacije na križiščih obstoječih in načrtovanih mestnih vpadnic z obročem obvoznih cest (Andrijaničeva in Levičnikova cesta, hitra cesta – 3. razvojna os, zahodna obvoznica in južna zbirna cesta), kjer se praviloma oblikujejo območja prepoznavnih javnih dejavnosti ter objektov in zunanjih ureditev;«

Pojasnilo o skladnosti s strateškim delom OPN:

Ureditve na območju OPPN so načrtovane skladno z določili strateškega dela OPN MONM.

V **izvedbenem delu OPN** je na obravnavanem območju opredeljena enota urejanja prostora **NGO_01_OPPN**, ki je predvidena za urejanje z OPPN. Območje urejanja obsega samo zahodni del EUP. Na območju urejanja so že opredeljena stavbna zemljišča (namenska raba CD).

V nadaljevanju so izseki iz OPN in sicer PIP za območja centralnih dejavnosti (CD) na obravnavanem območju.

CD - območja centralnih dejavnosti		
1 Tipologija zazidave: točkovni, linijski in mrežni vzorec zidave		
2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: do 2,00
3 Dopustne dejavnosti:		
a) <u>Osnovna dejavnost:</u> sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti, gradbeništvo; terciarne dejavnosti: dejavnosti prometa in skladiščenja so dopustne le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti.		
b) <u>Dopustne spremljajoče dejavnosti:</u> bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.		
4 Dopustni objekti:		
a) <u>Glavni objekti:</u>		
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev		
12112 Gostilne, restavracije in točilnice		
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev		
12201 Stavbe javne uprave		
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic		
12203 Druge poslovne stavbe		
12204 Konferenčne in kongresne stavbe		
12301 Trgovske stavbe		
12302 Sejemske dvorane, razstavišča		
12303 Oskrbne postaje (bencinski servis)		
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti		
12420 Garažne stavbe		
12510 Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt ter dejavnosti domače in umetnostne obrti		
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo		

- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice
 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo
 12650 Stavbe za šport
 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov
 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče, gasilski dom
 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

b) Spremljajoči objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11220 Tri in večstanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti

c) Pomožni objekti:

- 12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče, drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: razgledne ploščadi in opazovalnice, bazen za kopanje
 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid

5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:

Tlorisni gabarit:

- tlorisni gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se tlorisni gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

Višinski gabarit:

- višinski gabariti niso enotno predpisani, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se višinski gabariti določijo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste ali druge javne površine ne presegajo $3E + M$ z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali $3E + T$

Streha:

- strehe niso enotno predpisane, pri njihovi določitvi se upoštevajo drugi PIP ali pravni režimi, če se nanašajo na območje, v ostalih primerih se strehe oblikujejo tako, da na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

Fasade:

- na gradbenih parcelah, ki mejijo na javne ceste in druge javne površine, se fasade oblikujejo tako, da vzpostavljajo berljiv prostorski red s prepoznavno ulično fasado

c) Pomožni objekti:

- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

7 Druga merila in pogoji:

- na gradbenih parcelah, ki ne mejijo na javne ceste ali druge javne površine, se gabariti, strehe in fasade oblikujejo tako, da ne izstopajo iz zasnov na gradbenih parcelah, ki mejijo na javno cesto ali javno površino
- zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele

129.člen (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto) v tretjem odstavku za navedeno enoto urejanja prostora določa naslednje posebne prostorsko izvedbene pogoje:

NGO_01_OPPN: *Območje se ureja z OPPN. Načrtuje se centralne dejavnosti. Dostop do nove pozidave se uredi z načrtovane Šentjoške ceste. Območje se ureja kot pomembna vstopna točka v mesto.*

Pri umeščanju objektov vzdolž Šentjoške ceste, ki bo postala nova mestna vpadnica, se oblikuje jasna gradbena linija stavb srednjega merila, z mestotvornimi fasadami in etažnostjo do okvirno P + 3. Na površinah, kjer območje centralnih dejavnosti meji na območje za stanovanjsko gradnjo in na kmetijski prostor, je dopustna etažnost do P + 1 + M. Dimenzioniranje in oblikovanje obcestnega niza stavb in urejanje odprtih površin se uskladi z gradnjami in ureditvami na nasprotni strani Šentjoške ceste.

Na zahodnem delu obravnavanega območja, z največjimi enotami za pozidavo, se upošteva tudi gradbena linija ob Belokranjski, ki smiselno sledi pozidavi nakupovalnega centra ONC severno od obravnavanega območja.

Dostopi do nove pozidave se uredijo z juga z načrtovane Šentjoške ceste ter iz zaledja, s terciarnih cest. Območje na jugozahodu, med Belokranjsko cesto in gozdom s posebnim namenom, pa ima možnost dostopa le z Belokranjske ceste, zato se tu umestijo dejavnosti, ki ne generirajo večjega prometa.

Gradnja v tej EUP je dopustna, ko bo zgrajena Šentjoška cesta.

Predvidene ureditve so v celoti skladne z določili strateškega in izvedbenega dela OPN, saj povečujejo kapacitete za centralne dejavnosti ob eni glavni mestnih vpadnic, poleg tega pa odgovarjajo tudi na naraščajoče potrebe po površinah za stanovanjsko gradnjo.

3.7.3.4 Utemeljitev skladnosti s splošnimi smernicami NUP

Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve (MOP, 29. 1. 2013)

V poglavju 2.2 RAZVOJ NASELIJ IN RAZPRŠENE POSELITVE je:

V točki 2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij navedeno: »Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati: - razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti); - prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi; - razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost); - celovito prenovo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in naselbinske dediščine; - krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč; - ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.«

V točki 2.2.2.1 so podane Usmeritve glede notranjega razvoja naselij:

»Notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, izkoriščanje notranjih rezerv mest in ustrezne zgotovitve prebivalcev ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgotovitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.

S sanacijo, prenovo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po širjenju na nove površine v okolici naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zagostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poseljitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:

- dopolnilno gradnjo na parceli, zlasti pri ozki podolgovati parcelaciji, kjer se z obstoječim objektom zagotovi skupen dostop do javne prometnice in z gradnjo ni degradiran rob naselja;
- dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice;
- dopolnilno gradnjo s parcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel;
- nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;
- nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov, kadar to dovoljujejo oblikovna merila in pogoji ter tehnični pogoji gradnje.«

V točki 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij so podane usmeritve:

- »- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zagostitev in zaposnitve urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;...
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;«

V točki 2.4.3.2 Centralne dejavnosti so za načrtovanje centralnih dejavnosti med ostalim podane naslednje usmeritve:

- »- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti;«

Predvidene ureditve so skladne s smernicami s področja usmerjanja poselitve. Upoštevana je vloga naselja v omrežju naselij. Načrtovane ureditve so skladne tudi z zahtevami za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti naselij in z drugimi splošnimi smernicami.

Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom (MOP, 2017)

Smernice za požarno varnost med drugim navajajo:

- »opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:
 - zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
 - opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;

- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09,23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru);«

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev bodo upoštevane smernice, ki jih bo prisojni nosilec urejanja prostora podal k osnutku OPPN.

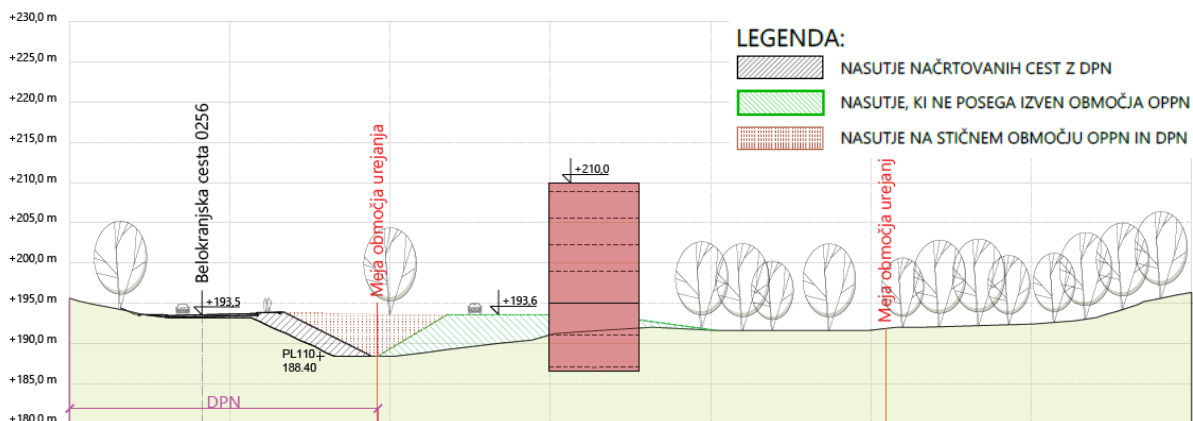
3.7.3.5 Upoštevanje ostalih predpisov

Pri pripravi gradiva je bil upoštevan Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Pri pripravi so bila smiselno upoštevana naslednja priporočila za prostorsko načrtovanje Državnega prostorskega reda: Tipologija stavb (MOP, december 2019), Regulacijski elementi (MOP, januar 2020), Zeleni sistem v mestih in naseljih (MOP, januar 2020) in Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (MOP, september 2021).

3.8 MERILA IN POGOJI ZA POSEGANJE NA OBMOČJE DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Območje predvidenega OPPN meji na območje Državnega prostorskega načrta (v nadaljevanju DPN) za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17), v katerem je predvidena izgradnja Šentjoške ceste, ki se na Belokranjsko cesto priključi tik ob trgovini Eurospin. Zaradi te navezave je v DPN načrtovana tudi preureditev Belokranjske ceste na tem območju in sicer izgradnja novega pločnika vzdolž vzhodnega roba njenega vozišča, ki poteka po nasipu.



Slika 1: Prikaz ureditev v prerezu na stičnem območju OPPN in DPN

Meja območja OPPN se stika z mejo DPN, vendar pa bodo potrebni nekateri posegi tudi zunaj območja OPPN, torej na območju DPN. Zato je potrebna uskladitev oziroma prilagoditev nekaterih ureditev na območju DPN.

Da bi zagotovili zvezno oblikovanje reliefa in čim bolj racionalno rabo prostora ter skladno urbanistično rešitev, je treba omogočiti, da se v OPPN načrtovane ureditve navežejo na končno, z DPN načrtovano stanje na območju Belokranjske ceste. Za ureditev ustrezne prometne navezave na ureditve, načrtovane z OPPN, bo treba del ureditev Belokranjske ceste, načrtovanih z DPN, redefinirati in sicer:

- urediti nov dostop z Belokranjske ceste,
- urediti levi zavijalni pas na Belokranjski cesti iz smeri Novega mesta,
- zaradi razširitve vozišča prestaviti površine za pešce in kolesarje ter posledično razširiti cestišče,
- urediti površine za pešce in kolesarje na desni strani Belokranjske ceste iz smeri Metlike ter posledično razširiti cestišče Belokranjske ceste.

Z izjemo ureditev novega dostopa z Belokranjske ceste, so navedene prilagoditve v skladu z določili uredbe o DPN.

DPN v 21. členu (ureditve na stičnem območju načrtovanih ureditev z ureditvami lokalnega pomena) v petem odstavku dopušča:

»(5) Na stičnem območju ob Šentjoški cesti, Belokranjski cesti in Avšičevi ulici ter povezavi med Šentjoško cesto in Avšičevo ulico so dopustne ureditve za predvidene poslovne in poslovno-stanovanjske (NM 20-OPPN-b) cone, ki vključujejo:

- nasipavanje terena, tako da se izvedejo zvezno oblikovane površine med objekti, zunanji ureditvi in navedenimi cestami,
- dostope in dovoze ter utrjene površine ob objektih v poslovni coni brez neposrednih navezav na Šentjoško cesto,

- *gospodarsko javno infrastrukturo,*
- *gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov (ograje, škarpe in podporni zid, pomožni infrastrukturni objekti in urbana oprema),*
- *zasaditev drevoreda ali druge drevnine.«*

DPN v 49.členu (dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev) v četrtem odstavku dopušča:

»(4) Do začetka gradnje Šentjoške ceste, posegov v Belokranjsko cesto in Avšičevo ulico ter gradnje povezave med Šentjoško cesto in Avšičevo ulico se lahko izvajajo (izravnave) terena, potrebne za gradnjo poslovne cone.«

Ureditve v OPPN je treba načrtovati upoštevajoč obstoječe razmere na Belokranjski cesti in tudi rešitev, načrtovane v DPN, saj še ni znano, kakšno bo zaporedje izvajanja vseh načrtovanih ureditev. Ker dinamika izvajanja ureditev na območju DPN in OPPN še ni znana, je bila preverjena tudi možnost, da se rešitve na območju OPPN izvedejo še pred izvedbo ureditev, načrtovanih z DPN. Izkazalo se je, da v tem primeru realizacija DPN ne bi bila ogrožena ali otežena.

Ureditev novega dostopa z Belokranjske ceste, ki ga uredba o DPN ne navaja kot dopustno ureditev, se lahko izveden na podlagi določil ZUreP-3 v 88. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve):

»(1) Poleg izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka 82. člena tega zakona je zaradi smotrne izrabe prostora v območju veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta dopustna tudi izvedba prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje, ki niso bili predhodno načrtovani, če:

- *se k rešitvam njihove umestitve pridobi predhodno pozitivno mnenje investitorja načrtovane prostorske ureditve ali, če je prostorska ureditev državnega pomena že zgrajena in predana v uporabo pa njenega upravljavca;*
- *se z njimi ne onemogoči izvedba omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, predvidenih v teh območjih ter*
- *državni prostorski izvedbeni akt teh prostorskih ureditev izrecno ne prepoveduje.«*

Predvidena ureditev zadošča pogojem, navedenim v 88. členu.
