

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ob Ljubljanski cesti 27 - del

faza: usklajen predlog

Pripravljaivec:

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

Investitor:

Tanja Lukanc, Ljubljanska cesta 15, 8000 Novo mesto

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



**GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**

Novo mesto, junij 2018

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ob Ljubljanski cesti 27 - del**
- Številka: **P-2017/22**
- Faza: **USKLAJEN PREDLOG**
- Pripravljaivec: **Mestna občina Novo mesto,
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**
- Investitor: **Tanja Lukanc, Ljubljanska cesta 15, 8000 Novo mesto**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.**

- Datum: **junij 2018**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

- Odgovorni projektanti:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

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

- Sodelavci:

**Janez Kos, dipl.inž.grad.
Jasna Hrovat, poslovna sekretarka**

- Predstavnica pripravljavca: **Janja Novosel Breščak,
višja svetovalka za pripravo prostorskih aktov**

KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

ODLOK

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN.....	8
2. OBMOČJE UREJANJA	9
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA.....	9
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA.....	9
3. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR	10
3.1 UREDITVENE ENOTE	10
3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI	10
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	10
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov.....	10
3.3.2 Vrste dejavnosti	11
3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	12
3.4.1 Ožja območja urejanja	12
3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti	13
3.4.3 Javne površine	13
3.4.4 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel.....	14
3.4.5 Odstranitev obstoječih objektov	14
4. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA	
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO	
DOBRO.....	15
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE	
JAVNE INFRASTRUKTURE	15
4.2 PROMETNO OMREŽJE	15
4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje	15
4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč.....	16
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE	17
4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN	18
4.5 PLINOVODNO OMREŽJE	18
4.5.1 Prenosno plinovodno omrežje.....	18
4.5.2 Distribucijsko plinovodno omrežje	18
4.6 RABA ENERGIJE	18
4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	19
4.8 VODOVODNO OMREŽJE	19
4.8.1 Pitna voda	19
4.8.2 Požarna voda.....	19
4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	20
4.9.1 Odpadne komunalne vode	20
4.9.2 Odpadne padavinske vode.....	20
4.10 RAVNANJE Z ODPADKI	21
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	21
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE	
NARAVE	22
6.1 SPLOŠNI POGOJI.....	22
6.2 VARSTVO OKOLJA	22
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom	22

6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka	22
6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda.....	23
6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem	23
6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem.....	23
6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV	24
6.3.1 Varstvo krajinskih značilnosti.....	24
6.3.2 Varstvo plodne zemlje in tal	24
6.4 OHRANJANJE NARAVE	24
7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	25
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	25
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM.....	25
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM	26
7.4 OBRAMBA.....	26
8. NAČRT PARCELACIJE	27
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE	27
10. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN.....	27
11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN.....	28
12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	29
12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV	29

GRAFIČNI DEL

1.a Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot	M 1: 500
6. Načrt parcelacije	M 1: 500
7. Načrt prometne infrastrukture	M 1: 500
8. Načrt komunalno - energetske infrastrukture	M 1: 500
9. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1: 500
10. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 1000

PRILOGE

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

NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN s svojimi smernicami k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 - del (Dolenjski uradni list RS, št. 17/17) sodelujejo naslednji nosilci urejanja prostora ter drugi udeleženci:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto
- smernice št. 35020-25/2018-2 z dne 23.4.2018
- mnenje št. 35024-80/2018-2 z dne 13.6.2018
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- smernice št. 350-12/2018-2 – DGZR z dne 23.1.2018
- mnenje št. 350-12/2018-7 – DGZR z dne 31.5.2018
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- smernice št. 350-8/2018-2 z dne 17.1.2018
- mnenje št. 350-8/2018-5 z dne 18.6.2018
4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za železnice, Kopitarjeva ulica 5, p.p. 551, 2102 Maribor
- smernice št. 350-1/2018/13-1818 z dne 31.1.2018
- mnenje št. 31002-33/2018-9 z dne 18.6.2018 (SŽ – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana)
- mnenja nismo prejeli
5. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto
- smernice št. 58-SMER/20187 (30-1/2018-5643) z dne 6.2.2018
- mnenje št. 58-M/2018 (30-1/2018-24040) z dne 30.5.2018
6. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto
- smernice št. 63-DF-15/2018 z dne 5.2.2018
- mnenje št. 63-DF-312/2018 z dne 30.5.2018
7. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana
- smernice št. S18-011/R-ZM/RKP z dne 17.1.2018
- mnenje št. S18-266/P-MP/RKP z dne 7.6.2018
8. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, Novo mesto
- smernice št. DŽ-8/2017 z dne 6.2.2018
- mnenje št. DŽ-71/2018 z dne 7.6.2018
9. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana
- smernice št. mob144/18-DK z dne 19.2.2018
- mnenje št. mob150/18-DK z dne 23.5.2018

10. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, Novo mesto
 - smernice št. 17610201-00171201801120002 z dne 29.1.2018
 - mnenje št. 17610201-00171201805210003 z dne 6.6.2018
11. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj
 - smernic nismo prejeli
 - mnenja nismo prejeli
12. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto
 - smernice št. 37111-6/2018-2 (665) z dne 22.1.2018
 - mnenje št. 35111-6/2018-4 (665) z dne 30.5.2018

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-16/2018/7 z dne 19.2.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO.

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

I Z J A V L J A M,

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

Št. projekta: P – 2017/22

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A - 1214

Novo mesto, junij 2018

ODLOK

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden eden ali več objektov z urejenimi površinami, ki mu služijo.

Gradbena linija je črta, na katero mora biti z najbolj izpostavljenim robom fasade umeščena poslovna stavba.

Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nove stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje oddaljene v notranjost zemljišča.

Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med zazidano površino - tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom pri dokončani stavbi in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo sekundarni deli (balkoni, napušči, zunanja stopnišča, klančine ipd.), upošteva pa se tudi tlorisna projekcija nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe (vključno z nadstreški) na gradbeni parceli.

Faktor izrabe gradbene parcele je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se ne upoštevajo neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščenem podstrešju se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica in podobna površina.

Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.

Koncept urejanja prostora

Predvidena je gradnja nestanovanjske stavbe, namenjene izvajanju centralnih dejavnosti z dopustnim stanovanjskim delom in pripadajočimi parkirnimi, manipulacijskimi in zelenimi površinami.

Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Podlaga za pripravo OPPN je elaborat Strokovne podlage za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 - del (izdelal: GPI d.o.o., november 2017).

2. OBMOČJE UREJANJA

2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA

Območje urejanja je del enote urejanja prostora EUP NM/10-OPPN-e. Locirano je v severozahodnem delu občinskega središča Novo mesto. Vpeto je med Ljubljansko cesto in regionalno železniško progo.

Velikost obravnavanega območja je 2472 m² in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 193/1, 1164/1, vse k.o. 1455 – Bršljin in 308/4, k.o. 1456 – Novo mesto.

Meja na vzhodni strani poteka ob robu križišča z Ljubljansko cesto. Proti zahodu se nadaljuje po robu priključnega kraka križišča in parkirnih površin trgovskega centra. Nato se zalomi proti jugu in poteka po robu parkirne površine, ki poteka vzdolž železniške proge. Južni del meje pa poteka po meji z zasebnim zemljiščem, kjer se nahaja starejša stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem.

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

2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA

Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja:

- priključitev na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev: parc.št. 297/1, 298, 293/2, 300, vse k.o. Novo mesto;
- priključitev na obstoječo transformatorsko postajo TP Ljubljanska cesta: parc.št. 298, 297/1, 293/2, 293/14, 293/13, 293/3, 179/1, 183/11, 175/4, vse k.o. Novo mesto;
- priključitev na obstoječo cestno razsvetljavo: parc.št. 299/1, k.o. Bršljin;
- navezava na obstoječe prometne in parkirne površine: parc. št. 1163/3, 199/1, 193/1, vse k.o. Bršljin in 298, 297/1, 250, vse k.o. Novo mesto;
- priključitev na obstoječo (mešano) kanalizacijo odpadnih voda: parc. št. 300, k.o. Novo mesto.

Razvidni so iz grafičnega načrta 10. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

3. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1 UREDITVENE ENOTE

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje ureditvene enote (v nadaljnjem besedilu: UE):

- UE A - območje centralnih dejavnosti;
- UE B - območje prometnih površin.

3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI MI OBMOČJI

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

V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Če bodo zaradi gradnje le-ti začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni začasni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter bivalno in naravno okolje.

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

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

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, 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) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

V območju urejanja je v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11 in nadaljnje spremembe) dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte po CC-SI:

- Nestanovanjske stavbe:
 - 121 - Gostinske stavbe (v UE A)
 - 122 - Poslovne in upravne stavbe (v UE A)

- 12301 - Trgovske stavbe (v UE A)
- 12420 - Garažne stavbe (velja v UE A za pokrito parkirišče in kolesarnico)
- 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe v UE A, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v podpoglavju 3.4.2 *Nezahtevni in enostavni objekti*;
- gradnja manj zahtevne nadstrešnice;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m (pri gradnji klančine za dovoz do kletne (parkirne) etaže v UE A) in na katerega se zaradi varnosti namesti ograja;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

3.3.2 Vrste dejavnosti

Območje urejanja je namenjeno za centralne dejavnosti (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). Dopustno je tudi bivanje.

V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

UE A

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja kruha, svežega peciva in slaščic, Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil)
- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- PROMET IN SKLADIŠČENJE (Poštna in kurirska dejavnost)
- GOSTINSTVO (Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, Druge nastanitve za krajši čas, Dejavnost strežbe jedi in pijač)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN UPRAVE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI
- IZOBRAŽEVANJE
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
- DRUGE DEJAVNOSTI

- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO
- DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES.

Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti ter za potrebe funkcionalno oviranih oseb ter njihovo ureditev v skladu z OPN.

Razporeditev posameznih prostorov v poslovni stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje. Poslovni prostori se lahko uredijo v vseh etažah, medtem ko se prostori za bivanje lahko uredijo le v nadzemnih etažah ter ob pogoju, da skupne stanovanjske površine ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za poslovne dejavnosti.

3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

3.4.1 Ožja območja urejanja

UE A

ZASNOVA POSLOVNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit:
 - zazidana površina v skupni velikosti do približno 500 m².
- Vertikalni gabarit:
 - etažnost K (klet) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji).
- Volumen stavbe:
 - zunanji volumen stavbe je lahko sestavljen iz več volumnov;
 - dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov;
 - pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
 - volumen kletne etaže se v največji možni meri zasuje oziroma vkoplje v teren, viden ostane le vhodni del s klančino, kjer je možen dostop.
- Streha:
 - ravna streha - je streha brez ali z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna, pri poslovni stavbi pa izjemoma tudi kot pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani) ali v kombinaciji obeh;
 - na strehi je možno namestiti strešna okna, sončne kolektorje in zunanje enote klimatskih naprav;
 - pri gradnji balkonov, teras in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve.
- Fasada:
 - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
 - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
 - dopustna je gradnja balkonov, teras in lož;
 - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo.

Sočasno z gradnjo nove poslovne stavbe je možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine, ki se lahko nadkrije (kot npr. nadstrešek) za dvosmerni promet v kletne prostore, pri čemer se mora maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

ZASNOVA GARAŽNE STAVBE (pokrito parkirišče, kolesarnica):

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest;
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;

- Oblikovanje: le kot nadstrešnica - strešna konstrukcija s stebri, z odprtimi stranicami ter usklajena z oblikovanjem poslovne stavbe.

UE B

Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v podpoglavju *4.2. Prometno omrežje*.

3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju urejanja je dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s predpisi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Poimenovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, navedenih znotraj posameznih UE, izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13).

UE A

- nezahtevni objekti: majhna stavba, podporni zid, samostojno parkirišče;
- enostavni objekti: majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, pomožni objekt v javni rabi (npr. pomožni cestni objekti, brez stavb), ograja, podporni zid, rezervoar, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, objekt za oglaševanje, pomožni komunalni objekt.

(3) UE B

- nezahtevni objekti: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid;
- enostavni objekti: pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, pomožni komunalni objekt.

Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave: oblikovno se prilagodijo / uskladijo s poslovno stavbo;
- ograja: v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena s poslovno stavbo;
- podporni zid: vidna površina se reliefno obdeli / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem Odloka o oglaševanju na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/12), Pravilnika o merilih za postavitve in obliko objektov za oglaševanje (Uradni list RS, št. 31/13) ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

Postavitve certificiranih kontejnerjev oz. kontejnerske zloženke je dovoljena le v času gradnje, in sicer le v pritlični izvedbi ter za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

Možna je postavitve certificiranega šotora, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

Ostali prostorsko izvedbeni pogoj glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki ji ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.

3.4.3 Javne površine

Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 6 – Načrt parcelacije in obsegajo območje UE B, ki predstavlja prometno infrastrukturo s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.

3.4.4 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

Splošni pogoji

Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na gradbeni parceli poslovne stavbe je dopustna gradnja le ene tovrstne stavbe.

Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje / v sklopu objekta) in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM se ozelenijo, lahko tudi po robu parkirišča ter skladno z OPN.

Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, če ni možno drugačno zavarovanje oziroma utrditev brežin pa tudi podporni zidovi.

Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do poslovne stavbe. Od meje sosednje gradbene parcele morajo biti odmaknjeni najmanj 1,5 m, ograje in podporni zidovi pa najmanj 0,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

UE A

Dovoljena je gradnja poslovne stavbe, nadstreškov pri vseh vstopih v stavbo, klančine z možnostjo nadkritja za dostop do kletnih (garažnih) prostorov, za nadkritje zunanjih parkirnih mest pa še gradnja pokritega parkirišča in kolesarnice.

Poslovna stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi z upoštevanjem gradbene linije, ki poteka vzdolž Ljubljanske ceste in znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m. Podzemni (kletni) del stavbe ter klančina za dostop do kletne etaže se lahko zgradi tudi do meje gradbene parcele (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča).

Faktor zazidanosti je lahko največ 0,50, faktor izrabe pa največ 2,00, medtem ko se zelene površine zagotovijo v deležu vsaj 20%.

Zagotovi se parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih parkirnih mest za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

3.4.5 Odstranitev obstoječih objektov

Zaradi novih gradenj in ureditev se odstranijo obstoječi objekti na parc. št. 201/3, 201/5, 201/6, vse k.o. 1455 - Bršljin.

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

4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

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

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

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

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

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

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

4.2 PROMETNO OMREŽJE

4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje

V neposredni bližini se severovzhodno od območja urejanja nahaja štirikrako križišče z Ljubljansko cesto, kategorizirano kot glavna mestna cesta LG Ljubljanska cesta-Seidlova cesta, odsek 299261. Dostop do območja urejanja je možen preko zahodnega kraka križišča, ki se podaljša proti zahodu tako, da se nanj naveže dovozna cesta, ki vodi do zemljišča s poslovno stavbo, hkrati pa omogoča dostop tudi do zemljišča južno od območja urejanja z obstoječo pozidavo.

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

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

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

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

Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij. Uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še:

- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10 – ZCes-1),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1),
- Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17)

oziroma veljavne tehnične in ostale predpise s področja urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

Za izvajanje del v varovalnem pasu občinskih cest ter železniške proge se pridobi projektne pogoje in soglasja upravljavcev.

4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč

UE B

Obstoječe prometne površine

Izvede se rekonstrukcija in podaljšek obstoječega zahodnega kraka križišča z Ljubljansko cesto, in sicer se med novo dovozno cesto in križiščem podaljšajo zavijalni pasovi oziroma ukine linija parkirnih mest ter zgradi nov hodnik za pešce v širini 1,5 m. Slednji se na stiku z novo dovozno cesto zaključi in nadaljuje kot pešpot za dostop do nestanovanjske stavbe. Samo območje križišča pa se prilagodi obstoječemu profilu Ljubljanske ceste na poteku mimo trgovskega centra, in sicer tako, da se oblikuje kolesarska steza širine 1 m, hodnik za pešce v širini 1,5 m ter bankina v širini 0,5 m.

Predvidene prometne površine

Novi posegi so predvideni za ureditev dovozne ceste po zahodni strani območja urejanja za dostop do poslovne stavbe v UE A, in sicer na odseku od podaljšanega kraka križišča na severni strani pa vse do priključka do zasebnega zemljišča na južni strani.

Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| - vozna pasova | $2 \times 2,25 = 4,50 \text{ m}$ |
| - bankina | $2 \times 0,75 = 1,50 \text{ m}$ |
| - skupaj | 6,00 m |

Železniško omrežje

Na predmetnem območju je potrebno upoštevati omejitve v varovalnem progovnem pasu regionalne železniške proge. Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Poleg tega pa še Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 56/13 – uradno prečiščeno besedilo, 91/13, 82/15, 84/15 – ZZelP-J, 85/16, 41/17 in 30/18 – ZVZelP-1), Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/87, Uradni list RS, št. 85/00 – ZVZP, 61/07 – ZVZelP in 30/18 – ZVZelP-1) ter Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 49/16 in 30/18 – ZVZelP-1). Pri tem velja, da je:

a) objekte in naprave visoke:

- do 3 m dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira, če teče železniška proga skozi naseljen kraj pa na oddaljenosti najmanj 6 m od osi skrajnega tira;
- do 3 m dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem pasu ob industrijskem tiru na oddaljenosti najmanj 6 m od osi skrajnega tira;
- od 3 – 15 m dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 12 m, v varovalnem pasu ob industrijskem tiru pa na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira;
- nad 15 m dovoljeno graditi oziroma postavljati tako, da se za vsak meter višine doda 0,5 m k minimalni oddaljenosti 12 m od osi skrajnega tira oziroma 8 m pri industrijskem tiru.

b) drevje oddaljeno:

- od osi skrajnega tira najmanj za svojo višino, povečano za 3 m, če je niveleta proge enaka niveleti zemljišča oziroma če sta niveleti različni, se razdalja ugotavlja posebej glede na vrsto drevesa in razmere na zemljišču;
- od industrijskega tira za toliko, da se krošnja ali veje ne približajo na razdaljo manjšo od 3 m od osi skrajnega tira oziroma električnega napajalnega voda.

4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE

Za napajanje območja urejanja se dogradi obstoječe električno omrežje, in sicer z nizkonapetostnim 0,4 kV razvodom (tipa (N)AY2Y 2 x 4 x 150 + 1,5 mm²) v elektrokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) od TP Ljubljanska cesta do KMRO na stalno dostopnem mestu. V primeru večjega odjema je potrebno zamenjati transformator iz 400 kVA na 630 kVA oziroma zgraditi lastno TP.

Nova EKK se izvede s PVC cevmi 2 x Φ 160 mm. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva:

- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11),
- Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92, 56/99 – ZVZD in 43/11 – ZVZD-1),
- Pravilnik o varnosti in zdravju pri uporabi delovne opreme (Uradni list RS, št. 101/04 in 43/11 – ZVZD-1),
- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1)

oziroma veljavne varnostne in tehnične predpise.

4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN

Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami. Ta je sestavljena iz enocevne kableske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabskih vodnikov in ozemljitve.

Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu z določbami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

4.5 PLINOVODNO OMREŽJE

4.5.1 Prenosno plinovodno omrežje

Po Ljubljanski cesti poteka mimo območja urejanja trasa obstoječega prenosnega plinovoda P461, MRP Novo mesto – Straža (premer 250 m, tlak 6 bar, stacionaža cca 1827 m), kjer velja Odlok o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu – 1. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89 in 6/90-popr.).

Pri nadaljnjem načrtovanju uporabe prostora in projektiranju (objekti s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo) se upošteva prenosno plinovodno omrežje z omejitvami v pripadajočem varovalnem pasu (2 x 65 m od osi).

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati Energetski zakon (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15), Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15 in 80/17).

4.5.2 Distribucijsko plinovodno omrežje

Predvidena poslovna stavba se lahko na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje (ožji zaščitni pas plinovoda 2 x 2 m glede na os) priključi znotraj območja urejanja. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda pa 1,0 m od nivoja tal.

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

4.6 RABA ENERGIJE

Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 7/18). Za območja, ki bodo urejena s sistemom oskrbe z zemeljskim plinom, se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Za potrebe oskrbe območja urejanja se zgradijo priključni vodi do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij različnih upravljavcev.

Omrežje se gradi iz cevi ustreznih kapacitet ter z vmesnimi jaški (upravljavec Telekom - PVC cevi premera 110 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm, upravljavec Telemach - PVC cevi ustreznega premera (Φ 110 mm) z vmesnimi revizijskimi jaški in z zaključkom dovoda cevi v pod ometno vgrajenih omaricah na fasadi objekta). Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

Upošteva se Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1) (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17) ter ostali predpisi o elektronskih komunikacijah.

4.8 VODOVODNO OMREŽJE

Območje urejanja se naveže na obstoječe vodovodno omrežje. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati:

- določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17),
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17)

oziroma določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

4.8.1 Pitna voda

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

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

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

4.8.2 Požarna voda

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

4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Območje urejanja se s priključkoma za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo naveže na obstoječ mešan kanalizacijski sistem. V primeru obnove obstoječega javnega omrežja z izvedbo novega, v ločenem sistemu, pa se ustrezno naveže na le-tega.

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva:

- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12),
- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15)
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17),
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17) in druge 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.

4.9.1 Odpadne komunalne vode

Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

4.9.2 Odpadne padavinske vode

Čiste padavinske vode se v čim večji možni meri ponika, če pa geološka sestava tal tega ne omogoča oziroma omogoča le delno, pa se višek čiste padavinske vode spelje v predvideno kanalizacijo padavinskih voda. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikanje mora biti izvedeno tako, da ni ogrožena stabilnost zemljišča.

Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2).

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

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin ter tako, da padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983):

- I = 0,10 za zelene površine, parke in vrtove,
- II = 0,70 za zazidane površine s tlakovanimi dvorišči,
- III = 0,90 za tlakovane in asfaltirane površine.

4.10 RAVNANJE Z ODPADKI

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki.

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

V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest na gradbeni parceli poslovne stavbe. 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, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom, ogradi z enostavno oblikovano ograjo, lahko pa tudi nadkrije z nadstreškom.

V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitvev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

6.1 SPLOŠNI POGOJI

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

Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati 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 je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljenečasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

6.2 VARSTVO OKOLJA

6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10, 43/18).

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.

Nameščanje inštalacijskih naprav za hlajenje in ogrevanje se integrira v zasnovo stavbe tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči.

6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17) in Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 49/17).

V času gradnje je potrebno zagotoviti ukrepe za varstvo zraka. Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki mora zagotoviti, da na območjih v okolici

gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen je treba med gradnjo preprečevati:

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

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) se na območju urejanja ustrezno uredi, in sicer v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

Odpadne komunalne vode se odvajajo v kanalizacijski sistem ter po njem na Centralno čistilno napravo v Ločni.

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

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

Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

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

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

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

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

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

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

6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

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

6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV

6.3.1 Varstvo krajinskih značilnosti

Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi 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.

Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranjati obstoječo kvalitetno zasaditev.

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

6.3.2 Varstvo plodne zemlje in tal

Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine ter da se omeji poškodbe tal na najmanjšo možno mero (npr. ob razpiranju gradbene jame). Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

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

Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje izkopanega materiala ni dovoljeno. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

6.4 OHRANJANJE NARAVE

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Zaklonišč osnovne zaščite za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15) ni potrebno graditi.

Območje ni poplavno, ogroženo z visoko podtalnico ali plazljivo. Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

V fazi priprave prostorske / projektne dokumentacije se po potrebi izdelata elaborat geoloških raziskav, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

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

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

7.2 VARSTVO PRED POŽAROM

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12 in 61/17 – GZ), Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ), Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ) in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo

z vodo za gašenje požara skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05). Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi.

Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

7.3 VARSTVO PRED POTRESOM

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla. Pri projektiranju potresnoodpornih konstrukcij se upošteva karto Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal in določbe Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

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

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opreми zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katerega obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Zahteva iz tretje alineje se ne uporablja za potres z majhno verjetnostjo dogodka, kot je opredeljen v evrokodu, ki ga sestavljajo standardi skupine SIST EN 1998.

Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno upoštevati tudi določbe ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

7.4 OBRAMBA

Obravnavano območje OPPN se nahaja znotraj območja omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe, zato je na celotnem obravnavanem območju treba za vsako novogradnjo ali nadzidavo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

8. NAČRT PARCELACIJE

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 6 – Načrt parcelacije.

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili poglavja 10. *Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.*

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev 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 gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo poslovne stavbe oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za poslovno stavbo.

S posameznimi posegi, predvsem zaradi izgradnje infrastrukturnih omrežij, se lahko ob realiziranju posamezne ureditvene enote posega tudi v sosednjo ureditveno enoto, vendar se tak poseg šteje za del posamezne faze ob urejanju izhodiščne enote.

10. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v podpoglavju 3.3.2 *Vrste dejavnosti*, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;

- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike poslovne stavbe, ob upoštevanju gradbene linije in gradbene meje;
 - od etažnosti, ki dopušča izvedbo poslovne stavbe tudi le z etažnostjo K + P + 1N;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično gradbenih parcel ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično gradbenih parcel (npr. v primeru oblikovanja gradbene parcele poslovne stavbe le na zemljišču investitorja) ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja.

Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, 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, ustreznejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi, z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

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

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

Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega OPPN), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili v poglavju 9. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve* in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

Investitorji poslovne stavbe so dolžni urediti javne površine v UE B skladno z določili v poglavju 9. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve*.

Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju na podlagi v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

GRAFIČNI DEL

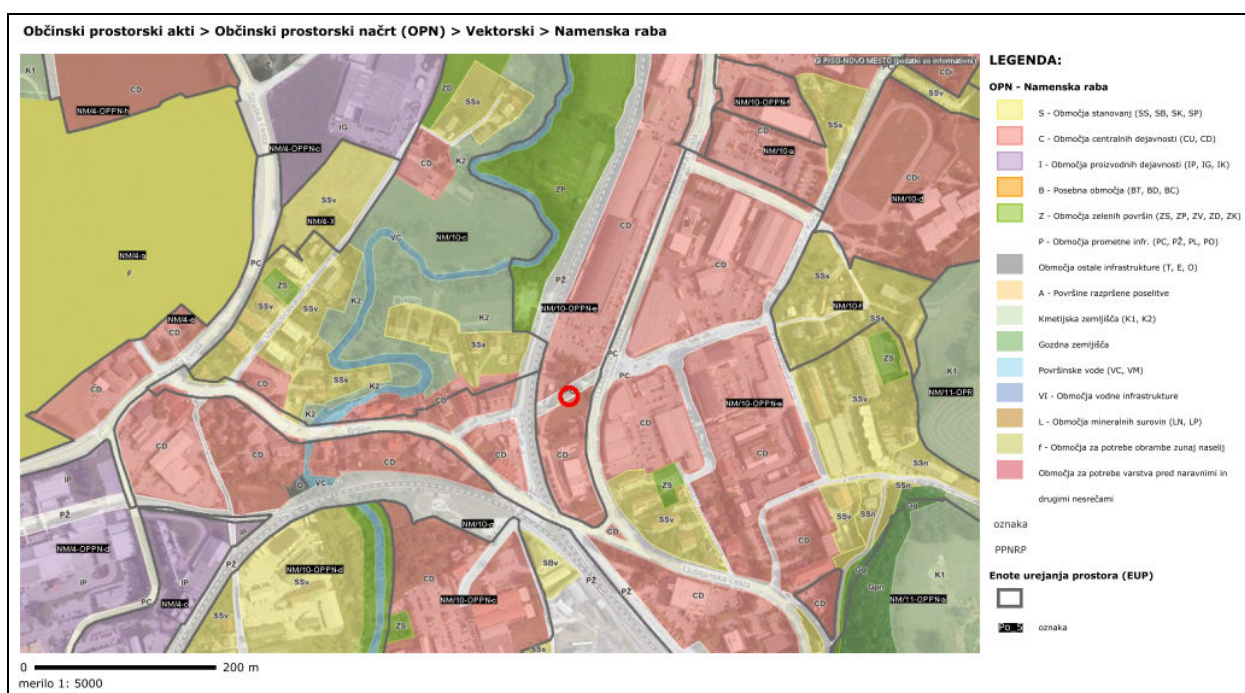
PRILOGE

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

1. IZVLEČEK IZ OPN

Namenska raba prostora je določena z Odlokom 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, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl. in 13/18-obv.rabl.; v nadaljnjem besedilu: OPN), ki pokriva območje celotne Mestne občine Novo mesto. V okviru tega je za Novo mesto kot občinsko središče posebej definirano območje urbanističnega načrta, znotraj katerega se nahaja tudi območje predmetnega OPPN.

Območje urejanja po OPN je določeno z enoto urejanja prostora EUP NM/10-OPPN-e za OPPN prenove ob Ljubljanski cesti 27, z namensko rabo prostora CD – območja centralnih dejavnosti in PC – površine cest. Zaradi možnosti izvedbe posegov, predvsem infrastrukturnih, izven območja urejanja bo na vzhodni strani lahko tangirana še enota urejanja prostora EUP NM/10-OPPN-a za UN centralni del Bršljina, kjer je namenska raba CD in PC.



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

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

IZVEDBENI DEL OPN MONM

3.5 Podrobnejši PIP za posamezne PNR

111. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

(1) Območja centralnih dejavnosti – C, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.

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

+-----+-----+-----+		
12. CD - območja centralnih dejavnosti		
+-----+-----+-----+		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
+-----+-----+-----+		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti	FZ: do	FI: do 2,00
na gradbeni parceli:	0,50	
+-----+-----+-----+		
3 Dopustne dejavnosti: 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. Prevladujejo		
centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.		
+-----+-----+-----+		
4 Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe, v katerih so		
dopustni stanovanjski deli, gradbeno inženirski objekti, če		
so namenjeni dejavnostim v območju.		
+-----+-----+-----+		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah		
dopustnih gradenj in drugih del.		
+-----+-----+-----+		
6 Merila in pogoji za oblikovanje:		
Lokacija in gabariti:		
- gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba v		
vaskih naseljih s tlorsnimi in vertikalnimi gabariti		
prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej		
če mejijo na stanovanjska območja;		
- v mestnem prostoru se dopusti združevanje stavb v nize,		
kareje;		
- pri umeščanju stavb v prostor se upošteva gradbene linije		
ob javnem mestnem prostoru in vertikalni gabarit kakovostnega		
loziroma prevladujočega tipa obstoječih stavb. To ne velja za		
stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki.		
Streha:		
- dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in		
večkapne strehe na stavbah manjših tlorsnih in višinskih		
gabaritov;		
- strehe niso poenoteno predpisane, vendar se je treba z		
obliko, naklonom in kritino streh prilagoditi pogojem, ki		
veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na		
stanovanjska območja.		
Fasade:		
- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter		
strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov		
so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju		
loziroma območju;		
- v mestnem prostoru se zagotovi sodobno oblikovanje fasad		
(enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.);		
- v vaskih naseljih se je treba prilagoditi pogojem, ki		
veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na		
stanovanjska območja;		
- glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, se, če stoji ob		
pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi, ki mora		
biti mestotvorno oblikovana.		
7 Druga merila in pogoji:		
- zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki		
zavzemajo najmanj 20% območja CD;		
- dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih javni		
oskrbi z gorivom, če to ni v neskladju z drugimi PIP tega odloka.		
+-----+-----+-----+		

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

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

30. PC - površine cest	
PŽ - površine železnic, PO - druge prometne površine	
3 Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega	
kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v	
kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z	
lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških	
postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti,	
trgovina in gostinstvo.	
4 Dopustni objekti: stavbe za promet, bencinski servisi in	
nestanovanjske stavbe ter gradbeno inženirski objekti, če so	
namenjene/-i dejavnostim v območju.	
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah	
dopustnih gradenj in drugih del.	
6 Merila in pogoji za oblikovanje:	
Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno:	
- upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih	
značilnosti širšega območja;	
- oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav.	

3.6 Posebni PIP za posamezne EUP

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

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

oznaka	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
EUP		
NM/10	Bršljin	
NM/10-OPPN-e	OPPN prenove ob	Predviden OPPN prenove: na območju se
do	Ljubljanski	predvidi prenova prostora z
NM/10-cesti 27		nadomestitvijo obstoječe strukture in
OPPN-f		ohranjanjem centralnih dejavnosti.
		Objekti se postavijo vzdolž Ljubljanske
		ceste z odkikom za ureditev talnih in
		prometnih površin. Ob Ljubljanski cesti
		se oblikujejo mestotvorne fasade
		objektov in javna pritličja, v spodnjih
		etažah poslovne dejavnosti, v zgornjih
		pa lahko stanovanja. Višinski gabariti:
		pretežni višinski gabariti naj bo
		usklajen z drugo stranjo Ljubljanske
		ceste in je lahko najmanj P+3, dopustijo
		se tudi višinski poudarki (stolpiči, do
		višine P+12). Uredijo se podzemne
		garaže. Na zahodni strani območja se ob
		Bršljinskem potoku oblikuje parkovna
		površina, dostopna po peš mostičih
		(nadhodi na železniško progo). Ta
		pešpovršina se z javno pešpotjo naveže
		proti zahodu na obstoječe pešpoti pri
		Livadi. Obvezna je pridobitev strokovnih
		prostorskih preveritev obravnavanega
		območja najmanj v treh variantnih
		rešitvah (različnih avtorjev), za
		objekte pa je obvezen arhitekturni

3.8 PIP na območjih predvidenih OPPN

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

(1) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJJ za celotno območje.

(3) PNR in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekri in razveljaviti veljavni OPPN, ki ureja območje.

(5) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(6) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

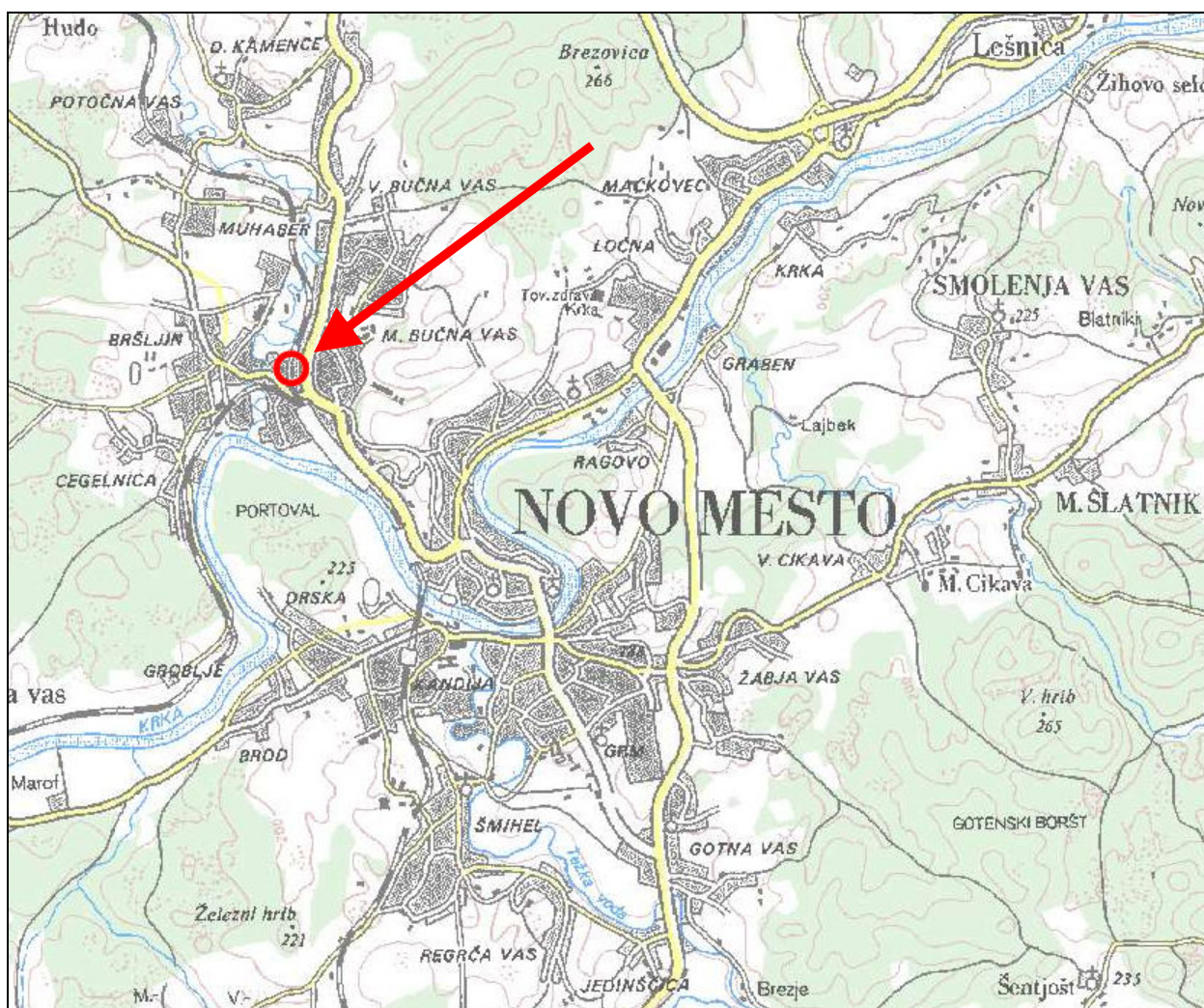
(7) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNR. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 OPIS ŠIRŠEGA OBMOČJA

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

Območje Bršljina predstavlja urbaniziran prostor nad dolino Bršljinskega potoka na zahodni strani, vzpetino Marof z Mestnimi njivami na vzhodni strani kot najvišje ležečim terenom ter reko Krko na južni strani kot najnižje ležečo točko.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

Kamnine, površje in vode

Kamnine so dokaj pester. Najstarejši so iz srednjega in zgornjega triasa, prevladuje pa apnenec. V nižjih delih se pojavljajo terciarne gline in ilovice s kosi roženca. Ob spodnjem toku Bršljinskega potoka so razmeroma obsežne rečne naplavine.

Za Novomeško pokrajino je značilna grudasta tektonska zgradba. Tektonsko območje je še vedno živahno, kar se med drugim kaže v občasnih potresih.

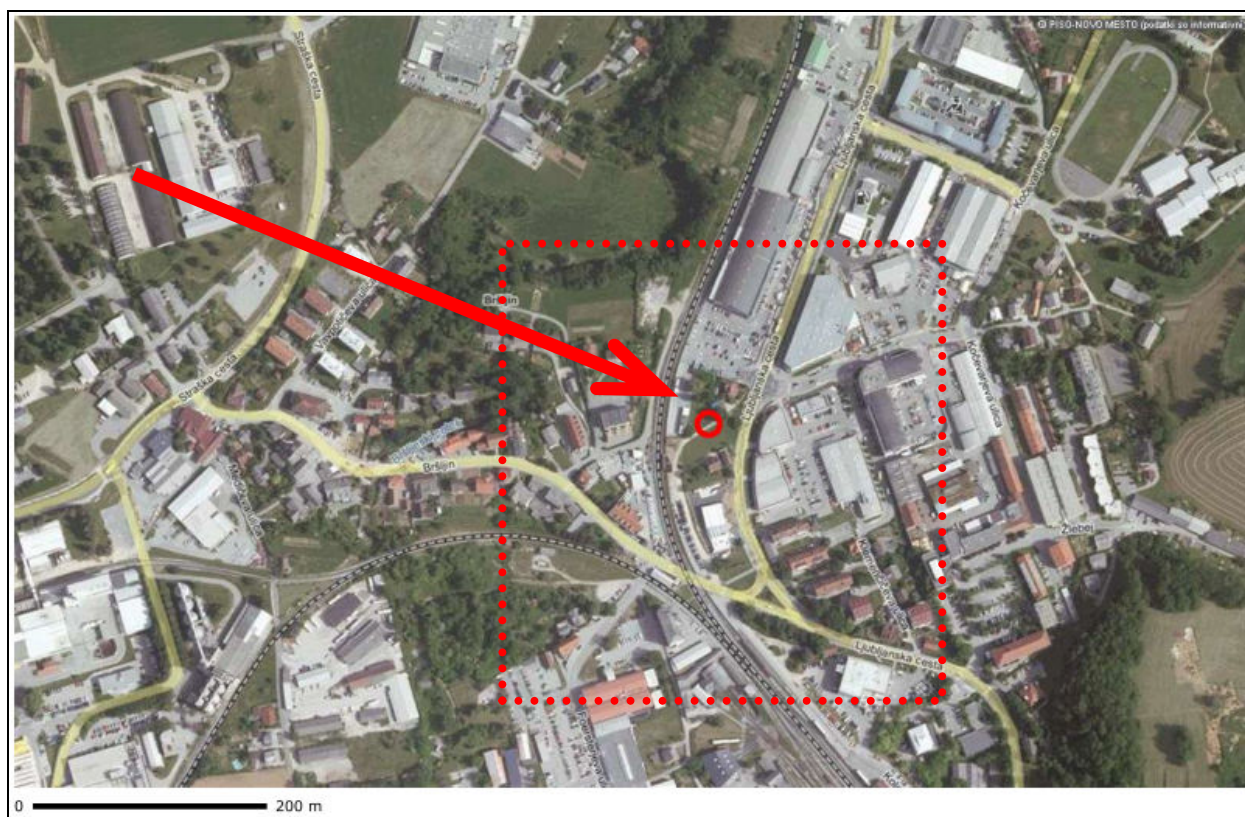
Največji vodotok na širšem območju je reka Krka, ki dobi veliko površinskih pritokov, med drugim tudi Bršljinski potok, ki je Krkin edini levi pritok na območju Novega mesta in za katerega je značilen meandrist tok s slikovitim obvodnim prostorom. Bršljinski potok tangira obravnavano območje na severozahodni strani, v reko Krko pa se izliva v bližini, jugozahodno od predmetnega območja.

Podnebje, prst in rastje

Podnebje Novomeške pokrajine je zmerno celinsko. V splošnem so poletja topla, vendar ne prevroča. Zime so hladne, a ne premrzle. V višjih legah na pobočjih Kočevskega roga in Gorjancev se uveljavlja gorsko podnebje. Pokrajina je skozi vse leto razmeroma dobro namočena.

Dobro polovico Novomeške pokrajine pokriva gozd, ki se zaradi zaraščanja veča. Na oglejenih prsteh uspeva vlagoljubno travniško rastje, na sušnejših pa se širijo gojeni travniki. Ozke pasove ob strugah poraščajo jelše, vrbe, jeseni in topoli. Na spranih rjavih in kislih rjavih tleh uspevajo gozdovi belega gabra in borovničevja. Razširjeni so tudi gozdovi gradna in bukve. Na apnenčastih tleh, kjer je malo humusa, so marsikje listnati gozdovi. V nadmorskih višinah nad 450 m prevladuje bukov gozd. (Vir: *Slovenija: pokrajine in ljudje* (več avtorjev, Mladinska knjiga, 1998, Ljubljana)

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Obravnavano območje se nahaja na zahodni strani Novega mesta kot naselja, v poslovnem delu Bršljina. Lokacija je zelo dobro dostopna tako za tovorna kot osebna vozila, v pretežni meri pas so urejene tudi površine za pešce in kolesarje. Ob Ljubljanski cesti se na vzhodni strani

stavbe BTC nahaja avtobusno postajališče mestnega prometa, nekoliko bolj južno od bližnjega nivojskega železniškega prehoda pa je locirana še železniška postaja Bršljin.

Teren je le rahlo razgiban oziroma je ravninski, višinsko pa variira med koto 175 m nadmorske višine in koto 180 m nadmorske višine. (Vir: geodetski načrt). Znižuje se proti jugozahodu, najvišji pa je ob Ljubljanski cesti.

Vsebinska specifika

Širše območje OPPN je danes v večji meri zasedeno s poslovnimi dejavnostmi, ki zasedajo prostor ob Ljubljanski cesti, razširjen v sosednje ulice. Trgovsko – storitvene dejavnosti se mešajo s starejšimi stanovanjskimi stavbami. Stanovanjski program je prisoten na lokaciji med bencinskim servisom OMV ter trgovino Lidl oziroma BTC-jem, kjer se nahajata dve stanovanjski stavbi s pomožnimi objekti, medtem ko so večstanovanjske stavbe locirane na jugovzhodu ob Ljubljanski cesti. Tovrstni (mešan) program zaseda tudi območje na drugi strani železniške proge.



- bencinski servis OMV ob Ljubljanski cesti -

Območje OPPN je po namenski rabi opredeljeno kot centralne dejavnosti (CD) oziroma je po OPN namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb, v katerih so dopustni stanovanjski deli, natančneje pa so dopustne naslednje dejavnosti: 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. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.

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

Območje je v pretežni meri že zasedeno z obstoječo grajeno strukturo. Prostor za morebitne nove gradnje je tako bolj ali manj omejen na lokacije starejših stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti, ki se jih v primeru preoblikovanja v objekte s poslovno dejavnostjo predhodno odstrani.

Pozidava je orientirana na Ljubljansko cesto. Grajena struktura je nanizana v obcestnem koridorju (bodisi vzdolžno ali prečno) ob Ljubljanski cesti, ulici Bršljin ter v sosednjih (zalednih) ulicah. Poslovne stavbe so prepoznavne v večjih gabaritih, predvsem horizontalnih. Tik ob objektih pa se nahajajo tudi večje parkirne in manipulativne površine, ki zasedajo pretežni del zunanjih površin. Te površine so pretežno asfaltne, vzdolž železniške proge pa delno tudi v makadamski izvedbi. Nekaj stavb (Hedera, poslovna stavba nasproti BCT-ja ter Eurospin) imajo urejena parkirna mesta v sklopu same stavbe, sicer pa so vsa parkirišča del zunanjih ploščadi ob objektih.

Delež zelenih površin je majhen. Več drevesne in grmovne vegetacije je zaznati le pri stavbah s stanovanjsko funkcijo. Na poteku mimo BTC-ja je ob Ljubljanski cesti urejen skromen drevored. Od urbane opreme so nameščene le svetilke javne razsvetljave ter urejeni ekološki otoki.

Pri večstanovanjskih stavbah je urejeno asfaltno športno igrišče, sicer pa na predmetnem območju ni urejene večje zunanje površine z otroškimi igrali.

Izrazito središče tega poslovnega območja ni posebej izoblikovano, največja frekvenca ljudi in vozil pa se odvija pri stavbah s trgovsko dejavnostjo (BTC, Spar ipd.).



- stanovanjska stavba s pomožnimi objekti na naslovu Ljubljanska cesta 15, kjer je predviden OPPN -



- poslovna stavba z garažo za parkiranje v križišču z Ljubljansko cesto pri BTC-ju -



- trgovina Lidl v stavbi BTC-ja -



- večstanovanjske stavbe ob Ljubljanski cesti -



- parkirna površina južno od trgovine Lidl -

Značilnosti stavb

Analiza stavbnega tkiva kaže na preplet raznolikih vzorcev pozidave, večjih in manjših stavbnih volumnov, z zelo različnim oblikovanjem stavbnega ovoja. To ni tipična strnjena pozidava, kot je to značilno za staro mestno jedro, ampak gre za samostojne stavbne volumne različnih oblik in velikosti. Iz najvišjih etaž stavb se odpirajo pogledi na okoliško pokrajino.

Sodobni vzorci oblikovanja in uporabe materialov so prisotni pri stavbah s poslovnim programom, ki so tudi novejšega datuma, medtem ko pri stanovanjskih stavbah prevladuje klasična zidana gradnja. Oblikovanje obstoječih stavb je tako podrejeno predvsem funkciji dejavnosti, ki se odvija v njih, in je naslednje:

- poslovna stavba BTC na Ljubljanski cesti 27: zgrajena leta 1972 in večkrat prenovljena, zazidana površina 7869 m², maks. višina 191,10 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 1), linijska (pravokotna, delno lomljena) tlorisna zasnova, polkrožna streha, kovinska kritina, fasada v kombinaciji s fasadnimi ploščami in steklenimi površinami;
- poslovna stavba nasproti BTC-ja (trgovine Tedi, Kik ipd.) na Ljubljanski cesti 28: zgrajena leta 2000, zazidana površina 2610 m², maks. višina 192,40 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova nepravilne trapezne oblike, ravna streha, svetlo ometana fasada v kombinaciji z večjimi steklenimi površinami;
- stavba McDonald's-a na Ljubljanski cesti 24: zgrajena leta 1995, zazidana površina 184 m², maks. višina 183,90 m n.v., 1 etaža (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova enostavne pravokotne oblike, ravna streha in steklen nadstrešek, fasada v kombinaciji ometa, kovinskih plošč in steklenih površin;
- poslovna stavba nasproti območja OPPN na Ljubljanski cesti 22: zgrajena leta 1999, zazidana površina 1839 m², maks. višina 187,50 m n.v., 2 etaži (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova v osnovi iz dveh pravokotnikov, ki sta v obcestnem pasu oblikovana polkrožno, ravna streha, svetlo ometana fasada;
- stanovanjska stavba na lokaciji predvidenega OPPN na Ljubljanski cesti 15: zgrajena leta 1940, zazidana površina 94,7 m², maks. višina 187,60 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), kvadratna tlorisna zasnova, dvokapna streha, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- stanovanjska stavba južno od območja OPPN na Ljubljanski cesti 13: zgrajena leta 1936, zazidana površina 82 m², maks. višina 189,0 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), kvadratna tlorisna zasnova, dvokapna streha, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- bencinski servis OMV na Ljubljanski cesti 11: zgrajen leta 2013, zazidana površina 555 m², maks. višina 185,70 m n.v., 1 etaža (etaža pritličja: 1), tlorisna zasnova v osnovi iz treh pravokotnih gabaritov, ravna streha v kombinaciji z nadstreškom, fasada v kombinaciji s steklenimi površinami;
- večstanovanjska stavba - dvojček ob Ljubljanski cesti 18 in 20: zgrajena leta 1961, zazidana površina 2 x 184 m², maks. višina 193,50 m n.v., 5 etaž (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapna streha, opečna kritina, svetlo ometana fasada.

Opomba: Podatki glede najvišjih višin stavb in etažnosti so povzeti iz podatkov GURS.

Največji horizontalni gabarit ima poslovna stavba BTC, velik (trapezni) volumen pa je značilen za poslovno stavbo nasproti BTC-ja. Najmanjši volumni se pojavljajo pri individualnih stanovanjskih stavbah ter pripadajočih pomožnih objektih. Najvišja etažnost pri poslovnih stavbah je do 2 etaži nad pritličjem, pri stanovanjskih pa do 3 etaže nad pritličjem.

Od poslovnih stavb je najvišja poslovna stavba nasproti BTC-ja.

Pri fasadah prevladujejo svetle barve, pri stanovanjskih stavbah v ometani izvedbi, pri poslovnih stavbah pa v tudi v kombinacijah fasadnih plošč in steklenih površin.

Najdemo tako elemente tradicionalnega oblikovanja (dvokapne strehe, čope, frčade) kakor tudi sodobne oblikovalske pristope z oblikovanjem ravnih streh pri poslovnih stavbah.

Ker so stavbe nastajale v različnih časovnih intervalih, so prisotni raznoliki oblikovalski pristopi.

Pri stavbah s poslovnim programom v sklopu zunanjih ureditev okrog objektov prevladujejo parkirne in manipulativne površine z malo zelenimi površinami.

Zazidanost zemljišč

V OPN so za rabo centralnih dejavnosti predpisani naslednji faktorji zazidanosti (FZ), pa tudi faktorji izrabe (FI): FZ: do 0,50 in FI: do 2,00, medtem ko veljavni UN Bršljin faktorjev nima določenih.

Pri pregledu predmetnega območja so bila na zemljiščih s centralnimi dejavnostmi ugotovljene naslednje stopnje pozidanosti (FZ): lokacija BTC (53,1 %) z lokacijo trapezne poslovne stavbe na nasprotni strani Ljubljanske ceste (70,5 %), območje predvidenega OPPN (13,5 %), lokacija južno od nje s stanovanjsko stavbo in pomožnimi objekti (7,1 %), območje bencinskega servisa OMV (30,4 %) z lokacijo polkrožne poslovne stavbe na nasprotni strani Ljubljanske ceste (43,8 %).

Analiza pozidanosti kaže, da je na večini lokacij faktor zazidanosti nižji od predpisanega po OPN. Maksimalno je zapolnjena lokacija BTC-ja, medtem ko je na lokaciji trapezne poslovne stavbe pozidanost precej presežena.

Lastništvo

Območje s predvidenim OPPN je pretežno v zasebni lasti, delno v lasti MONM kot javno dobro, z eno parcelo pa posegamo na zemljišče v lasti podjetja BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d.

V lasti ali upravljanju MONM (kot javno dobro) je tudi zemljišče Ljubljanske ceste.

Lokacija BTC je v lasti podjetja BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d., lokacija bencinskega servisa OMV pa v lasti podjetja PROMIT BENZ, d.o.o. Zemljišča v zasebni lasti so še južno od bencinskega servisa in pri večstanovanjskih stavbah na nasprotni strani Ljubljanske ceste.

Koridor in okoliški prostor železniške proge je v lasti ali upravljanju (kot javno dobro) podjetja Slovenske železnice d.o.o.

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

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija je prometno odlično dostopna. Nahaja se ob mestni vpadnici (Ljubljanski cesti) ter je umeščena v živahen poslovni predel Novega mesta. V tem smislu je privlačna predvsem za investitorje različnih poslovnih dejavnosti, ki bi tu želeli postaviti nove poslovne stavbe.

Teren omogoča relativno nezahtevno gradnjo, v neposredni bližini oziroma že na samem območju pa se tudi že nahajajo različni infrastrukturni vodi.

Obstoječa pozidava predstavlja mešanico poslovne in stanovanjske gradnje, starejšega in novejšega datuma, predvsem pa kaže na prostor, ki se bo še preoblikoval in nadgrajeval v trendu sodobnega arhitekturnega oblikovanja.

Območje je v prvi vrsti urbanizirano, zelene površine pa predstavljajo le manjši del ureditev. Ob objektih namreč prevladujejo parkirne in manipulativne površine, kar nekoliko zmanjšuje privlačnost območja.

Motnje in omejitve

Obstoječa pozidava

- Pred gradnjo novih stavb bo potrebno odstraniti obstoječe starejše stavbe, ki gradbeno tehnično in tudi vsebinsko ne ustrezajo več novim dejavnostim.

Obstoječa infrastruktura

- Upoštevati je potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnih pasovih občinskih cest, tirov regionalne železniške proge, trase prenosnega plinovoda in ostalih distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- Ureditev dostopa do območja OPPN z Ljubljanske ceste s preoblikovanjem prometnih površin v križišču pri stanovanjski stavbi na naslovu Ljubljanska cesta 15.
- Predvideti dograditev prometnega omrežja z dodatnimi površinami za pešce in kolesarje.

Relief, zelene površine

- Na območju se nahaja nekaj drevesne in grmovne vegetacije, ki se jo smiselno ohranja, kjer je to možno oziroma v primerih, če gre za kakovostno vegetacijo.
- Teren je rahlo razgiban, zato bi ga bilo potrebno urediti v enoten plato za gradnjo stavb.



- obstoječa stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem na Ljubljanski cesti 13, ki meji na območje OPPN na južni strani -

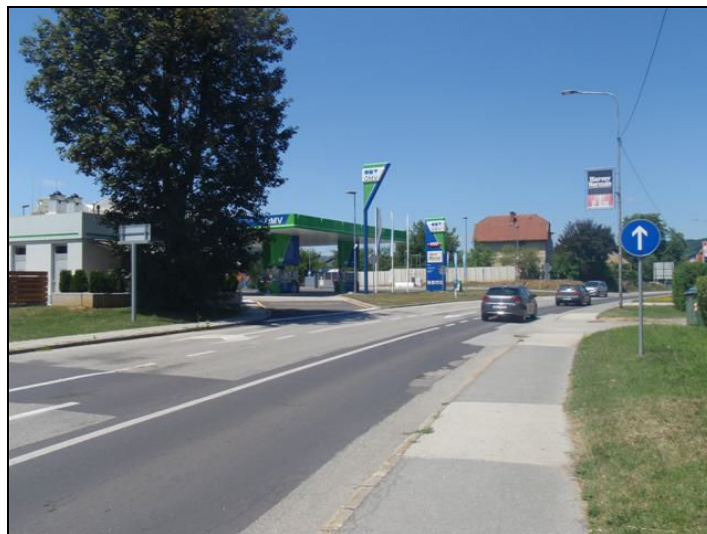
2.3 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ

Prometno omrežje (ceste, železnica, kolesarske in peš poti)

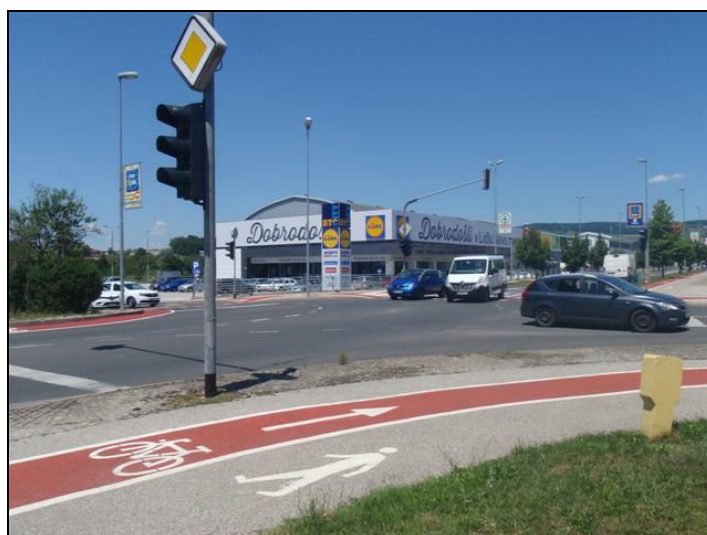
Po zahodni strani območja OPPN poteka v smeri sever – jug občinska cesta, in sicer glavna mestna cesta LG Ljubljanska cesta-Seidlova cesta, odsek 299261.

Na severni strani se v križišču pri trgovini Lidl od nje odcepi javna pot JP Ljubljanska cesta, odsek 799455, v smeri proti severovzhodu proti lokaciji podjetja Merkur.

Kolesarsko omrežje je urejeno le na delu Ljubljanske ceste in se zaključi v križišču pri Lidlu. Območje je bolje opremljeno s hodniki za pešce, ki potekajo obojestransko.



- Ljubljanska cesta -



- križišče s kolesarsko stezo pri trgovini Lidl -

Cestno omrežje na območju je v pretežni meri kategorizirano. Ob železniški progi pa še vedno poteka (stara) makadamska pot, ki predstavlja javno dobro na odseku med križiščem pri stanovanjski stavbi na naslovu Ljubljanska cesta 15, kjer je predvidena izdelava OPPN, ter lokacijo obstoječega železniškega prehoda južno od območja OPPN.

Na območju so zaradi poslovnih dejavnosti ob stavbah urejena večja parkirišča. Najbližje je asfaltno parkirišče na severni strani pri trgovini Lidl oziroma na lokaciji BTC-ja, ki je podaljšano tako, da sega tudi na površino med predvideno lokacijo OPPN ter železniško progo.



- parkirišče in križišče z Ljubljansko cesto pri trgovini Lidl -

Električno omrežje

Območje je opremljeno z nizkonapetostnim električnim omrežjem.

Najbližja transformatorska postaja je vzhodno pri trgovini Spar, od koder poteka srednjenapetostni vod proti severu ter nato po vzhodni strani poslovne stavbe oziroma ob ograji podjetja Merkur.

Varovalni pas kabiranega distribucijskega elektroenergetskega voda nazivne napetosti 10/20 kV znaša 5 m, merjeno od osi skrajnih vodov.

Razsvetljava prometnega omrežja

Območje je opremljeno s sistemom javne razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

Plinovodno omrežje

Preko območja poteka distribucijsko plinovodno omrežje, in sicer pretežno v koridorjih cest. Zgrajeno je iz polietilenskih cevi visoke gostote (PE 80, PE 100,...) ter z maks. obratovalnim tlakom 1 bar.

V smeri jugozahod – severovzhod ter s prečkanjem Ljubljanske ceste pa poteka še trasa prenosnega plinovoda, zgrajena iz jeklenih cevi ter z maks. obratovalnim tlakom 6 bar. Za to traso veljajo določila LN. Od nje se v križišču pri McDonald's-u odcepi trasa plinovoda, ki vodi do merilno regulacijske postaje locirane severovzhodno, tik ob ograji podjetja Merkur.

Omrežje elektronskih komunikacij

Preko širšega območja potekajo obstoječi podzemni vodi elektronskih komunikacij različnih upravljavcev.

Vodovodno omrežje

Širše območje je opremljeno s sekundarnim in terciarnim vodovodnim omrežjem, ki ga sestavljajo cevi iz različnih materialov (nodularna litina, polietilen, lito železo). Urejeno je tudi hidrantno omrežje.

Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Kanalizacijsko omrežje

Širše območje je opremljeno s kanalizacijskim sistemom. Prevladuje mešan gravitacijski kanal, na delu območja pa je izvedeno tudi že ločeno omrežje za odpadne vode. Sestava cevi je mešana, in sicer prevladuje beton, ostale cevi pa so zgrajene iz azbest cementa, vlaknocementa, polivinil klorida in polietilena. Trase večinoma potekajo v koridorjih cest.

Omrežje padavinskih voda je zgrajeno v precej manjši meri, in sicer južno od bencinskega servisa OMV.

Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Odpadki

Komunalno podjetje odvaža odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

2.4 VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA

Varstvo kulturne dediščine

Na predmetnem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

Naravne vrednote

Na območju ni evidentiranih naravnih vrednot. Najbližje varovano območje poteka zahodno od območja OPPN in predstavlja Bršljinski potok (lokalna naravna vrednota (HIDR, EKOS), evid. št. 8163).

Varstvo voda

Območje sodi v hidrografske območje Krka. Najbližji vodotok je Bršljinski potok, ki teče po severozahodni ter zahodni strani. Celotno predmetno območje ni poplavno in tudi ne plazljivo. Opredeljeno je le kot erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Varstvo gozdov

Na območju OPPN ni varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Značilna so le posamezna drevesa in grmičevje. Najbližja gozdna površina se nahaja v vznožju griča Marof, jugovzhodno od predmetne lokacije.

Varstvo tal

Ker gre za območje mesta, je pretežni del že pozidan in opredeljen kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

2.5 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju prevladuje bel in siv plastnat apnenec z redkimi plastmi dolomita in oolitni apnenec (zg. kimmeridge, portland).

Varstvo pred požarom

Območje je v pretežni meri pozidano. Dostop za gasilska vozila je zagotovljen po občinskih cestah.

Varstvo pred potresom

Na širšem obravnavanem območju je pričakovati potrese do VII. stopnje po MCS (Mercalli-Cancani-Sieberg) lestvici.

Obramba

Območje urejanja leži na območju omejene in nadzorovane rabe z antenskimi stebri in stolpi za potrebe obrambe, zato je na celotnem obravnavanem območju treba za vsako novogradnjo ali nadzidavo visoko nad 18 m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva pristojnega za obrambo.

V nadaljevanju so priloženi izseki iz spletnega naslova http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO (v besedilu: PISO), ki prikazujejo stanje prostora na območju v merilu 1: 2500, in sicer za naslednje vsebine:

- a) dkn,
- b) lastništvo parcel pravnih oseb,
- c) stavbe po določenih kriterijih,
- d) poslovni subjekti,
- e) promet,
- f) cestno omrežje,
- g) kolesarske steze,
- h) gospodarska javna infrastruktura – energetika,
- i) gospodarska javna infrastruktura – komunala (vodovod),
- j) gospodarska javna infrastruktura – komunala (kanalizacija),
- k) gospodarska javna infrastruktura – elektronske komunikacije,
- l) urbana oprema,
- m) kmetijska zemljišča (raba),
- n) gozdovi,
- o) varstvo narave,
- p) hidrografija (vode),
- q) kulturna dediščina,
- r) hidrografija,
- s) geologija.

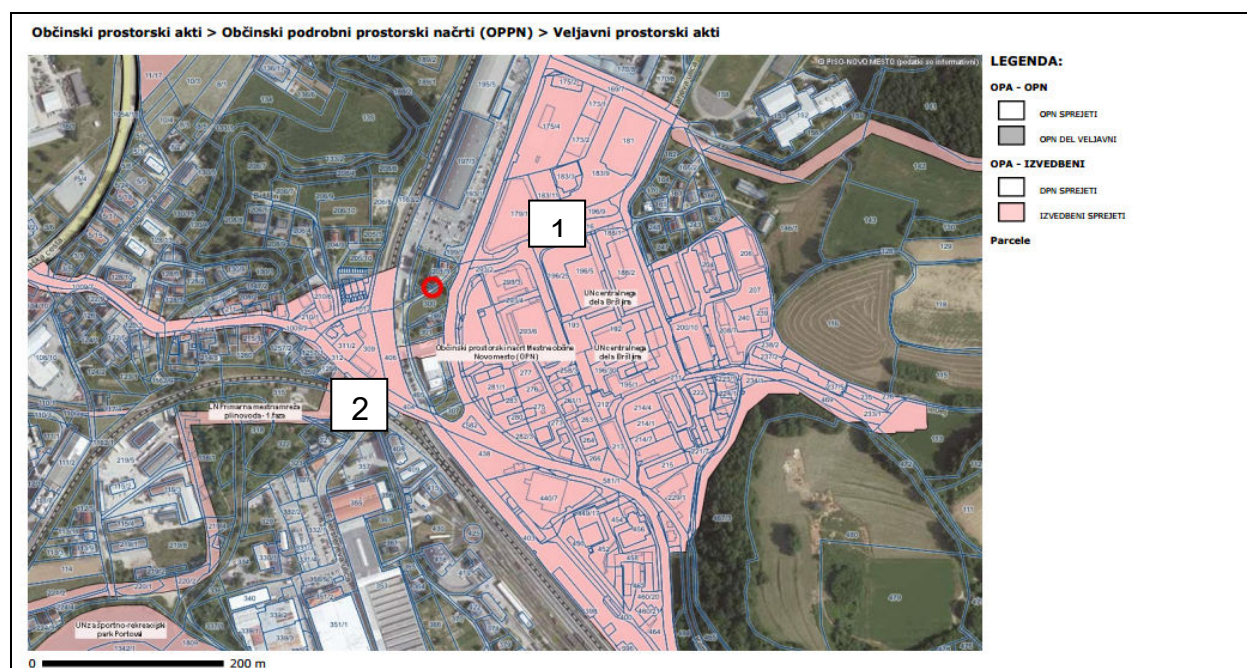
3. STROKOVNE PODLAGE

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

- Strokovne podlage za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 - del (izdelal: GPI d.o.o., november 2017)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 - del (Dolenjski uradni list RS, št. 17/17)
- Geodetski načrt, februar 2017
- Odlok o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 – obv. razl., 42/14)
- Odlok o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu - 1. Faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89 in 6/90)
- Idejna zasnova IDZ za območje predvidenega občinskega podrobnega prostorskega načrta "Prenove ob Ljubljanski c. 27" v Novem mestu za objekt LC Ljubljanska cesta, LC Cesta v Bršljin, LC Kočevarjeva ulica (projekt št.: 945, izdelal: Lineal d.o.o., Maribor, junij 2010 (dopolnjeno junij 2011), skupaj z elaboratom Prometna študija (št. elaborata: 945-PROM, Lineal d.o.o. Maribor, datum izdelave: junij 2011 in dopolnitev marec 2012); v nadaljnjem besedilu: IDZ
- podatki o obstoječih in predvidenih infrastrukturnih vodih in napravah
- topografski in orto-foto načrt ter drugi podatki iz uradnih evidenc
- pobude investitorja
- <http://www.geoprostor.net/piso/>
- <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>

V nadaljevanju je prikazan kratek povzetek iz veljavnih izvedbenih prostorskih aktih na širšem območju ter iz elaborata strokovnih podlag za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 - del:

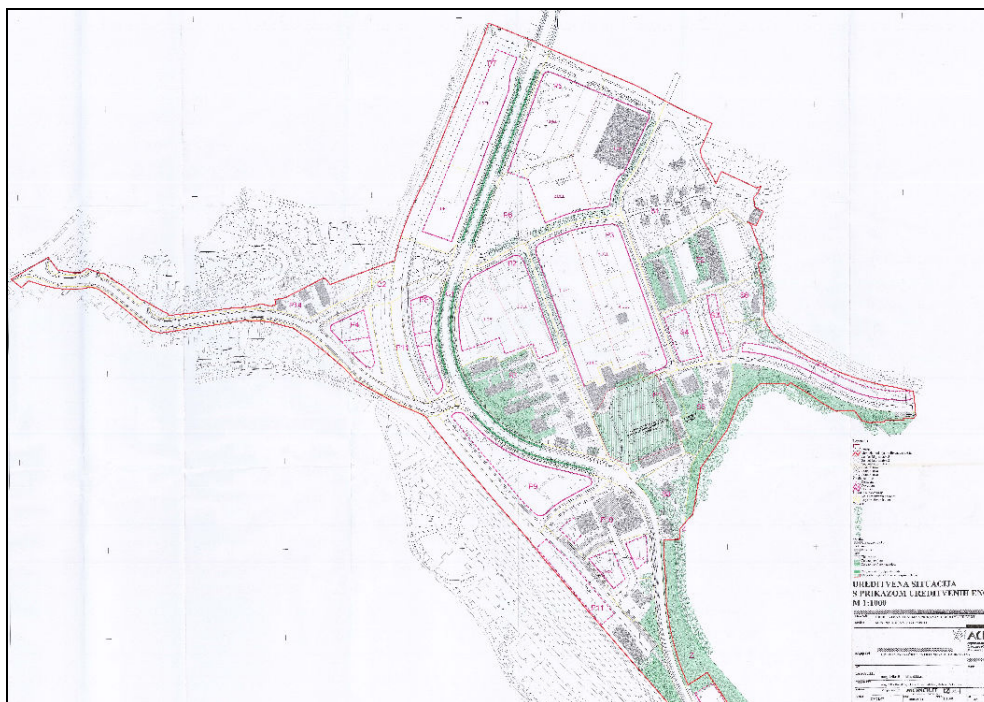
a) Izvedbeni prostorski akti



- veljavni prostorski akti (Vir: PISO) -

Območje OPPN se nahaja na lokaciji, kjer z izvedbenim prostorskim aktom velja **1** Odlok o Ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 – obj. razl., 75/08 – obj. razl. in 42/14; v nadaljnjem besedilu: UN Bršljin). Ta obsega površino velikosti okrog 22 ha in zajema več ureditvenih enot. Na delu, kjer je predvideno območje OPPN, je bilo v UN Bršljin predvideno poslovno območje ter gradnja podvoza pod železniško progo (v 3. fazi prometnega urejanja), vendar je bil kasneje z OPN ta del razveljavljen (velja tudi za lokacijo BTC vse do bencinskega servisa OMV). Na preostalem območju, na katerega mejimo z območjem OPPN, pa je predvidena preureditev prometnega omrežja, in sicer oblikovanje drevoreda ob Ljubljanski cesti ter preoblikovanje križišča Ljubljanske ceste s cesto, ki v nadaljevanju prečka železniško progo.

Južno od območja OPPN poteka v nadaljevanju ob Ljubljanski cesti in nato v smeri proti severovzhodu infrastrukturni koridor, kjer velja **2** Odlok o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu – 1. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89 in 6/90-popr.; v nadaljnjem besedilu: LN). Ta danes na svojem poteku, na relaciji MRP Bršljin – MRP Novo mesto, predstavlja traso prenosnega plinovoda, ki je bila na podlagi določil LN že izvedena.



- Izsek iz osnovnega UN Bršljin – Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot
(Vir: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>) -

b) Strokovne podlage za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 - del

Zasnovno območja pozidave z novimi stavbami v veliki meri definirajo prometni koridorji, in sicer Ljubljanske ceste na vzhodni strani, v povezavi s preoblikovanim potekom ulice Bršljin in ceste za območje »Novoteks-a« na južni in jugovzhodni strani ter železniške proge na zahodni strani.

Omejitev na južni strani predstavlja območje bencinskega servisa OMV ter preoblikovano križišče ulice Bršljin z Ljubljansko cesto, na severu pa območje BTC s parkiriščem pri trgovini Lidl. Preko slednjega poteka tudi povezava novega zazidalnega otoka na javno prometno omrežje, in sicer v križišču z Ljubljansko cesto, kot glavno dovozno cesto. Zaradi predvidenega železniškega podvoza na južni strani zazidalnega območja, povezava na javno prometno

omrežje zaradi prometno tehničnih razlogov in zaradi zagotavljanja prometne varnosti v tem delu ne bi bila smiselna, zato ni predvidena.

Prometno omrežje je zasnovano glede na pričakovane prometne tokove, vključuje pa tudi dograditev obstoječe mreže peš in kolesarskih poti z novimi koridorji.

Predvideno območje zazidalnega otoka predstavlja površino, znotraj katere je možna delitev na nove gradbene parcele za gradnjo stavb. Možno je oblikovanje ene ali največ treh gradbenih parcel, drobljenje na parcele manjše od 1000 m² pa ni smiselno, saj gre za gradnjo v poslovnem območju, kjer je pričakovana struktura objektov in zunanjih parkirnih in manipulativnih površin večja.

Zazidalni otok je obdan z vso potrebno infrastrukturo, preko katere se bodo lahko napajale nove stavbe. Dograditev omrežij pa je možna tudi z umestitvijo komunalno – energetskih infrastrukturnih vodov v koridor nove ceste vzdolž železniške proge.

Zasnova dejavnosti in stavb na posamezni parceli predvideva gradnjo za namen opravljanja poslovnih dejavnosti, z možnostjo ureditve stanovanjskih površin v manjšem delu stavbe. Dopustne so izključno tiste poslovne (trgovske, storitvene) dejavnosti, ki ne bodo prekomerno obremenjevale okolja. Razen investitorja OPPN ostali investitorji ter detajlnejši programi glede dejavnosti še niso dokončno znani. Nedorečen program zato zahteva fleksibilnost v oblikovanju območja, prav tako pa tudi fleksibilnost v organizaciji prostora na posamezni parceli. Pri tem naj velja, da se stanovanjski prostori umeščajo v zgornje etaže, oblikuje pa se lahko več vhodov v stavbo.

Sočasno je potrebno na posamezni gradbeni parceli urediti pripadajoče število parkirnih mest z manipulacijo glede na konkretno dejavnost in skladno z določili OPN, pa tudi zelene površine.

Tlorisi objektov naj bodo enostavno zasnovani, prevladujejo naj pravokotne zasnove lamel. Potrebno je upoštevati prikazano gradbeno linijo, ki sledi poteku Ljubljanske ceste.

Vertikalni gabariti so prilagojeni višini sosednjih poslovnih stavb (Opomba: Dve nadstropni etaži sta značilni tudi pri bližnji stavbi BTC-ja in nasproti ležeči trapezni poslovni stavbi.) in so predvideni do etažnosti največ K+P+2 pri čemer oblikovanje kletne etaže ni nujno, je pa priporočljivo, in sicer z namenom ureditve čim več podzemnih parkirnih mest zato, da se okolica stavb lahko čim bolj zazeleni.

Predlagan faktor zazidanosti (FZ) parcel novih stavb na območju s centralnimi dejavnostmi je do največ 0,5 in se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele za gradnjo. Faktor izrabe (FI) je lahko le do 2,00.

Zaradi gradnje novih stavb bo potrebna odstranitev obstoječih objektov na parc. št. 201/3, 201/5, 201/6, 193/1 in 1163/3, vse k. o. Bršljin ter na parc. št. 297/1, 299 in 301, vse k. o. Novo mesto.

Izdelane so bile štiri variante pozidave:

- Varianta V1 in varianta V3 se z zasnovo prilagajata obstoječi parcelaciji med obema lokacijama, ki jo predstavlja koridor poti - javnega dobra. Ta se ohranja in delno uredi kot dostop do obeh lokacij in delno kot večnamenska pot za pešce in kolesarje.

Zasnova stavb je bolj lahkotno zasnovana s kombinacijo ožje pravokotne in okrogle lamele (prikazan je horizontalni gabarit 12,5 x 2 5 m, z okroglo lamelo premera 15 m). Slednja lahko predstavlja oblikovni poudarek pri zasnovi stavbnega volumna.

Stavbi na obeh gradbenih parcelah (velikosti 1917 m² in 2127 m²) v varianti V1 sta orientirani ena proti drugi ter z daljšo stranico postavljeni prečno na gradbeno linijo, ki je zasnovana tako, da poteka vzdolž Ljubljanske ceste in v podaljšku bencinskega servisa OMV. Taka postavitev odpira vmesni prostor in usmerja orientacijo, pa tudi poglede mimoidočih, proti zahodu.

Stavbi na obeh gradbenih parcelah (velikosti 1207 m² in 1995 m²) v varianti V3 sta orientirani proti Ljubljanski cesti in sledita gradbeni liniji, ki je zasnovana tako, da poteka vzdolž Ljubljanske ceste. Pravokotna lamela se naslanja na gradbeno linijo, ki poteka v podaljšku poslovne stavbe BTC, okrogla lamela pa iz te linije izstopa, vendar hkrati ne presega gradbene linije, ki poteka v podaljšku bencinskega servisa OMV. Taka postavitev pomika osnovni objekt v globino gradbene parcele, hkrati pa odpira vmesni prostor med novima stavbama in Ljubljansko cesto.

Med novim križiščem Ljubljanske ceste in ulice Bršljin ter bencinskim servisom OMV ostaja ozka površina (velikost 963 m²), ki se lahko uredi kot zazelenjen / hortikulturno urejen pas oziroma kot parkovna površina z večnamensko potjo in urbano opremo, ki prečka območje in pomeni krajšo povezavo med obema cestama. Pot se uredi po trasi sedanje poti, zasaditev pa je lahko oblikovana z različnimi cvetočimi grmovnicami.

- Varianta V2 in varianta V4 sta zasnovani tako, da v prostor predvidenega OPPN umeščata enoten, pravokotni stavbni volumen (prikazan je horizontalni gabarit 17 x 25 m), ki je postavljen ob gradbeno linijo, ki je zasnovana vzdolž Ljubljanske ceste in v podaljšku bencinskega servisa OMV.

Novi gradbeni parceli (velikost 2167 m² in 1924 m²) v varianti V2 imata bolj pravilno ortogonalno obliko, kar z vidika zasnove grajene strukture pomeni možnost postavitve daljše stranice ob začrtano gradbeno linijo. Taka zasnova ustvari bolj mestotvoren videz prostora ob Ljubljanski cesti in nadaljuje koncept postavitve okoliških objektov, ki so prav tako v pretežni meri z daljšo stranico postavljeni vzdolž ceste. Prostorsko taka zasnova ustvarja bolj zaprt prostor, ureditev zunanjih (parkirnih, manipulativnih) površin pa v pretežni meri postavlja v prostor za objekti, na zahodni strani.

Novi gradbeni parceli (velikost 1578 m² in 1995 m²) v varianti V4 imata nepravilno obliko, saj upoštevata obstoječo parcelacijo v vmesnem prostoru, vendar brez predvidene večnamenske poti. Obe stavbi sta s krajšo stranico postavljeni ob gradbeno linijo, pri čemer se poveča vmesni prostor, ki se nameni ureditvi potrebnih zunanjih površin.

Med novim križiščem Ljubljanske ceste in ulice Bršljin ter bencinskim servisom OMV ostaja ozka površina (velikost 1094 m²), ki se lahko uredi kot zazelenjen / hortikulturno urejen pas oziroma kot parkovna površina z večnamensko potjo in urbano opremo, ki prečka območje in pomeni krajšo povezavo med obema cestama. Pot se uredi tik ob južni meji z bencinskim servisom, zasaditev pa je lahko oblikovana v smislu zelenice z drevoredom.

Cestno omrežje

Območje je prometno zasnovano z dvema rešitvama, ki sta prikazani v variantah V1 oz. V3 s krožnim križiščem in V2 oz. V4 s križiščem T oblike. Pri tem je bilo proučeno širše območje predvidenega OPPN, smiselno pa so bile vključene tudi rešitve iz že predhodno izdelane dokumentacije – strokovnih podlag, in sicer z upoštevanjem predvsem tistih rešitev za nadaljnje načrtovanje, ki so najbolj sprejemljive s prometno tehničnega, prostorskega in ekonomskega vidika.

Po vzhodni strani tako poteka Ljubljanska cesta kot glavna prometna žila. Na obravnavanem odseku sta na njej oblikovani dve križišči. Prvo križišče je štirikrako in je locirano na južni strani območja BTC, pri trgovini Lidl. Drugo križišče pa je Y oblike in je locirano nasproti večstanovanjskih stavb. Slednje je s prometno tehničnega vidika slabše zasnovano, zato je potrebno njegovo preoblikovanje.

Preverba funkcije prometnega omrežja je bila narejena tudi zaradi zasnove ustreznega dovoza in dostopa do novih lokacij za gradnjo stavb, in sicer na območju med bencinskim servisom OMV in parkiriščem za trgovino Lidl. Pri tem je bilo potrebno predvideti tudi možnosti oblikovanja ustrežnejšega dostopa do območja »Novoteks-a«, vključno z avtobusnim postajališčem in nadaljevanje obcestnega pasu s površinami za pešce, kolesarje ter z zelenico in drevesi v obliki drevoreda.

Varianta V1 in varianta V3

Na Ljubljanski cesti je predvideno preoblikovanje Y križišča v krožno križišče. Ljubljanska cesta se na predmetnem odseku prilagodi že izvedenemu profilu s potekom mimo BTC-ja, in sicer se oblikuje v tipskem profilu 2 x 3,25 m, z zavijalnimi pasovi v širini 3 m, obojestransko kolesarsko stezo širine 2 x 1 m, obojestranskimi hodniki za pešce v širini 2 x 1,5 m ter bankino v širini 2 x 0,5 m. Na zahodni strani ceste se k vozišču doda še enostranski zeleni pas širine 1,75 m za drevored, ki poteka vse do križišča, v nadaljevanju od krožnega križišča proti poslovni stavbi Avto Slak pa ne. Prav tako ni drevoreda na vzhodni strani Ljubljanske ceste, saj v severnem delu po trasi poteka prenosni plinovod, v južnem delu pa se v obcestnem pasu pri večstanovanjskih stavbah že nahaja visoka zasaditev s kvalitetnimi drevesi, ki se ohranja.

Ulica Bršljin se od priključka z Ljubljansko cesto proti zahodu oblikuje s podvozom pod železniško progo ter s širino vozišča 2 x 3,25 m, obojestransko kolesarsko stezo v širini 1,5 m, obojestranskim hodnikom za pešce v širini 1,5 m in bankino v širini 2 x 0,5 m, od priključka za območje »Novoteks-a« pa le še z obojestranskim hodnikom za pešce ter v širini vozišča 2 x 3 m. Priključek za območje »Novoteks-a« se ohranja na obstoječi lokaciji, vendar oblikuje kot izvennivojski priključek, ki se v nadaljevanju priključuje na notranjo interno prometno mrežo. Obstoječe avtobusno postajališče se pri tem ukine oziroma prestavi v območje »Novoteks-a« ter izvede kot obojestransko.

Ohranjajo se obstoječi priključki oziroma dovozi do stavb, priključek s Klemenčičevo ulico pa se lahko uredi za desno – desno zavijanje.

Zaradi urejanja prometnega omrežja bo predvidoma potrebna rušitev (dela ali celote) obstoječe stavbe pri železniškem prehodu za območje »Novoteks«, in sicer na parc. št. 407 in delno na 430, obe k. o. Novo mesto.

Dostop z vozili do območja s predvidenimi novimi stavbami ob Ljubljanski cesti je predviden preko obstoječega križišča pri trgovini Lidl, medtem ko je peš in kolesarski dostop možen tudi z Ljubljanske ceste. Pri tem se ukine linija parkirnih mest, ki meji na območje predvidenega OPPN. Odstopanja v variantah pa so naslednja:

- *Varianta V1:*

Vzdolž železniške proge je tako v ustrezni razdalji od železniških tirov predvidena vzporedna cesta s širino vozišča 2 x 2,5 m, enostranskim hodnikom za pešce na vzhodni strani v širini 1,5 m in bankinama v širini 0,75 m in 0,5 m. Cesta se zaključi z obračališčem, na koncu pa se ohranja dostop do južne strani bencinskega servisa OMV. Dostop do obeh novih lokacij je s te vzdolžne ceste urejen preko skupnega priključka, ki se navezuje na vmesno zemljišče z (nekdanjo) obstoječo javno potjo. Koridor slednje se ohranja tudi v povezavi z Ljubljansko cesto, in sicer kot večnamenska pot za pešce in kolesarje.

- *Varianta V3:*

Na zahodni strani je predvidena gradnja ceste po zemljišču MONM v širini vozišča 2 x 2,25 m in bankinama v širini 2 x 0,75 m, ki se na severni strani priključi na zemljišče v lasti podjetja BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d. Celoten potek dostopa, od križišča z Ljubljansko cesto ter vključno z zemljiščem BTC-ja in MONM, se opredeli kot javno dobro. Z njega je možen dostop do obeh predvidenih parcel, pa tudi dostop do poti, ki jo lahko koristijo pešci in kolesarji in se navezuje na Ljubljansko cesto.

Varianta V2 in varianta V4

Na Ljubljanski cesti je predvideno preoblikovanje Y križišča v križišče z obliko T. Ljubljanska cesta se na predmetnem odseku prilagodi že izvedenemu profilu s potekom mimo BTC-ja, in sicer se oblikuje v tipskem profilu 2 x 3,25 m, z zavijalnimi pasovi v širini 3 m, obojestransko kolesarsko stezo širine 2 x 1 m, obojestranskimi hodniki za pešce v širini 2 x 1,5 m ter bankino v širini 2 x 0,5 m. Na zahodni strani ceste se k vozišču doda še enostranski zeleni pas širine 1,75 m za drevored, ki poteka vse do križišča, v nadaljevanju od T križišča proti poslovni stavbi Avto Slak pa ne. Prav tako ni drevoreda na vzhodni strani Ljubljanske ceste, saj v severnem delu po

trasi poteka prenosni plinovod, v južnem delu pa se v obcestnem pasu pri večstanovanjskih stavbah že nahaja visoka zasaditev s kvalitetnimi drevesi, ki se ohranja.

Ulica Bršljin se od priključka z Ljubljansko cesto proti zahodu do avtobusnega postajališča oblikuje s podvozom pod železniško progo ter s širino vozišča 2 x 3,25 m, obojestransko kolesarsko stezo v širini 1,5 m, obojestranskim hodnikom za pešce v širini 1,5 m in bankino v širini 2 x 0,5 m, na drugi strani podvoza pa le še z obojestranskim hodnikom za pešce ter širino vozišča 2 x 3 m.

Priključek za območje »Novoteks-a« se prestavi bolj zahodno in se v nadaljevanju priključuje na notranjo interno prometno mrežo, prehod preko železniške proge pa izvede oziroma ohrani kot nivojski. Na nasprotni strani ulice Bršljin se oblikuje novo avtobusno postajališče.

Ohranjajo se obstoječi priključki oziroma dovozi do drugih stavb, priključek s Klemenčičevo ulico pa se lahko uredi za desno – desno zavijanje.

Zaradi urejanja prometnega omrežja rušitve obstoječih stavb ne bodo potrebne.

Dostop z vozili do območja s predvidenimi novimi stavbami ob Ljubljanski cesti je predviden preko obstoječega križišča pri trgovini Lidl, medtem ko je peš in kolesarski dostop možen tudi z Ljubljanske ceste. Pri tem se ukine linija parkirnih mest, ki meji na območje predvidenega OPPN. Odstopanja v variantah pa so naslednja:

- **Variantna 2:**

Vzdolž železniške proge je tako v ustrezni razdalji od železniških tirov predvidena vzporedna cesta z bankino 0,75 m, s širino vozišča 2 x 2,5 m, vzdolžnimi parkirnimi mesti (17 PM; širine 0,5 m + 2 m, dolžine 6 m) in enostranskim hodnikom za pešce v širini 1,5 m na vzhodni strani ter bankino v širini 0,5 m. Cesta se zaključi z obračališčem, na koncu pa se ohranja dostop do južne strani bencinskega servisa OMV. Dostop do obeh novih lokacij je s te vzdolžne ceste urejen preko skupnega (sredinskega) priključka.

- **Variantna 41:**

Predviden je enak dostop po zahodni strani kot v varianti V3 s to razliko, da ni predvidene poti za pešce in kolesarje z navezavo na Ljubljansko cesto, ampak se zemljišče, ki je sedaj pot – javno dobro v lasti MONM, nameni za možnost odkupa in priklopa k novi gradbeni parceli s poslovno – stanovanjsko stavbo.

Železniško omrežje

Obstoječ nivojski železniški prehod z ulico Bršljin se zaradi zagotavljanja večje prometne varnosti ukine in izvede na novo kot izvennivojski prehod, skupaj s površinami za pešce in kolesarje ter vso potrebno prometno oziroma železniško signalizacijo. Do novega železniškega podvoza se bo tako še vedno dostopalo na odseku od preoblikovanega križišča na Ljubljanski cesti in vse do navezave na obstoječo ulico Bršljin pri podjetju Makoma. Pri tem se hkrati preoblikuje tudi priključek do lokacije »Novoteks« ter uredi avtobusno postajališče.

Na predmetnem območju je potrebno upoštevati omejitve v varovalnem progovnem pasu regionalne železniške proge (varovalni pas 200 m, merjeno od osi skrajnih tirov). Poleg tega pa še vse veljavne predpise glede varnosti v železniškem prometu ter predpise, ki se nanašajo na gradnjo objektov, saditev drevja in postavljanja naprav v varovalnem pasu ter tudi na nivojske prehode in zgornji ustroj železniških prog.

Pri tem velja, da je:

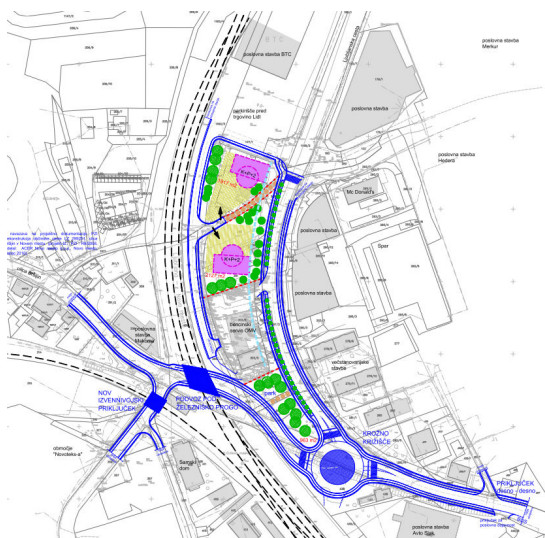
a) objekte in naprave visoke:

- do 3 m dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira, če teče železniška proga skozi naseljen kraj, pa na oddaljenosti najmanj 6 m od osi skrajnega tira;
- do 3 m dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem pasu ob industrijskem tiru na oddaljenosti najmanj 6 m od osi skrajnega tira;

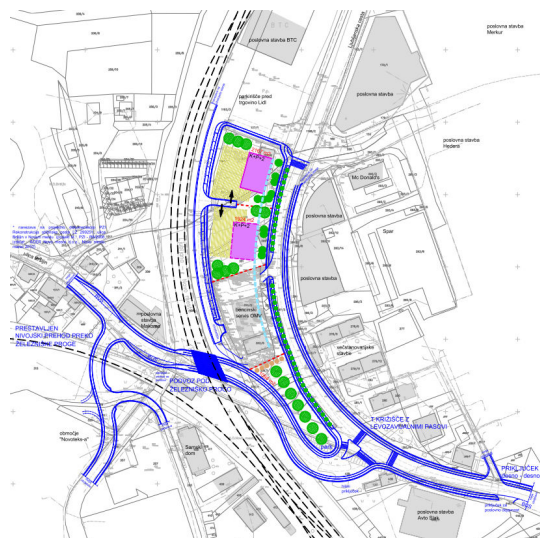
- od 3 – 15 m dovoljeno graditi oziroma postavljati v varovalnem progovnem pasu na oddaljenosti najmanj 12 m, v varovalnem pasu ob industrijskem tiru pa na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira;
- nad 15 m dovoljeno graditi oziroma postavljati tako, da se za vsak meter višine doda 0,5 m k minimalni oddaljenosti 12 m od osi skrajnega tira oziroma 8 m pri industrijskem tiru.

b) drevje oddaljeno:

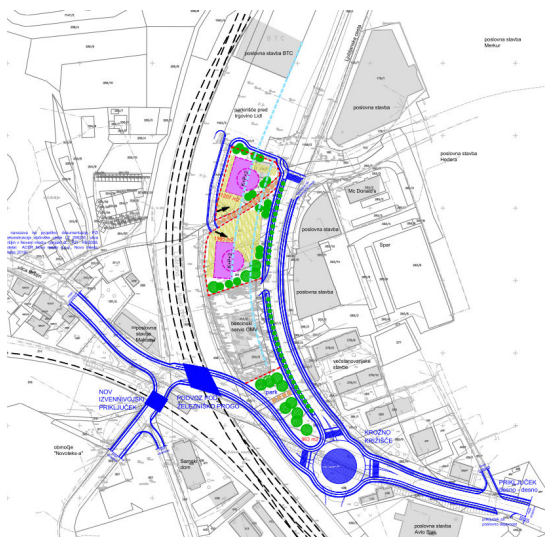
- od osi skrajnega tira najmanj za svojo višino, povečano za 3 m, če je niveleta proge enaka niveleti zemljišča oziroma če sta niveleti različni, se razdalja ugotavlja posebej glede na vrsto drevesa in razmere na zemljišču;
- od industrijskega tira za toliko, da se krošnja ali veje ne približajo na razdaljo manjšo od 3 m od osi skrajnega tira oziroma električnega napajalnega voda.



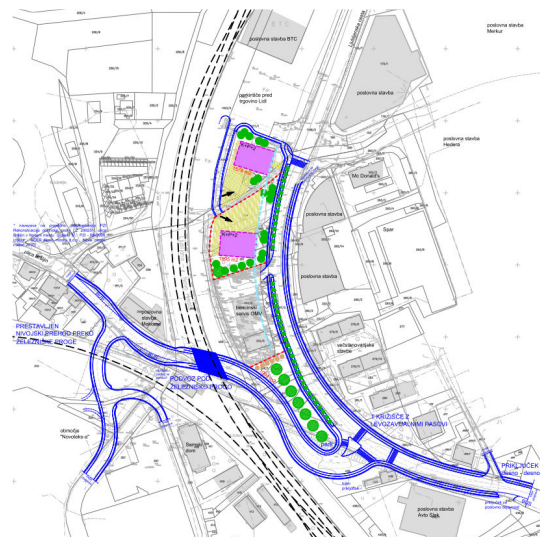
Varianta V1



Varianta V2



Varianta V3



Varianta V4

Kot izhodišče za nadaljnjo obravnavo pri izdelavi OPPN je bila izbrana varianta V4.

4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-16/2018/7 z dne 19.2.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO.

Kopija Odločbe je priložena v nadaljevanju.

5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.1 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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

Pogoji tehnične narave:

1. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št.64/12 in spremembe).
2. Vse odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca, ko bo to zgrajeno.
3. Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
4. Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe, parkirišča, dostopne ceste in ostalih utrjenih poti) je treba prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikanje mora biti izvedeno tako, da ni ogrožena stabilnost zemljišča.
5. Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij.
6. Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti zgrajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.
7. Za vso škodo, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.
8. V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
9. V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.
10. Predvideti je potrebne ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

Smernice št. 35020-25/2018-2 z dne 23.4.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

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

Skladno z določili 56. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in 11. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2), morajo biti v OPPN prikazane in opisane rešitve in ukrepi za izvajanje dejavnosti obrambe

ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami na ogroženih območjih ter ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območju poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma za katere objekte je potrebna gradnja zaklonišč (64. in 68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 - UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15)). Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti se morajo dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnost ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) in pri tem upoštevati tudi določila:
 - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) - zaradi zagotovitve potrebnih odnikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve 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, št. 83/05) - zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) - zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
 - 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 (Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17-GZ).

Smernice št. 350-12/2018-2 – DGZR z dne 23.1.2018
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

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

Ministrstvo za obrambo nima smernic s področja obrambe.

Smernice št. 350-8/2018-2 z dne 17.1.2018
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za železnice, Kopitarjeva ulica 5, p.p. 551, 2102 Maribor

Podajajo naslednje ugotovitve:

1. Lokacija območja OPPN se nahaja desno od železniške proge št. 80 d.m. Metlika – Ljubljana, km 79+200, na oddaljenosti 18,00 m in več od skrajenga tira železniške postaje Novo mesto in 16,40 m od roba visoke nakladalne klančine.
2. V osnutku odloka je naveden napačen varovalni pas železniške proge 200,00 m, kar je potrebno popraviti na 100,00.
3. Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, od osi skrajenga tira (Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-UPB3, Uradni list RS, št. 56/13, 91/13, 82/15 in 84/15 ZZelP-J), je potrebno predhodno v skladu z navedenim zakonom in pravilniki pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.
4. Pri projektiranju je potrebno upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-UPB3, Uradni list RS, št. 56/13), Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/87 z dne 24.1.1987) ter Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 49/16).

Smernice št. 350-1/2018/13-1818 z dne 31.1.2018
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

5. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto

POTEK OBSTOJEČEGA EL. ENERGETSKEGA OMREŽJA

1. Preko območja urejanja potekajo:
 - 0,4 kV EE vod položen prosto v zemlji;
 - 0,4 kV EE vod položen v EKK.
2. Karto komunalnih vodov je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.
3. Pred pričetkom posega v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav. V primeru del v bližini 20 kV je potrebno naročiti varnostni odklop tangirane naprave.

TEHNIČNI POGOJI

1. Ureditev križanj:
 - a. Vse tangence je potrebno projektno obdelati (v smislu dolgoročnih rešitev).
 - b. Vse tangirane vode je potrebno predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi (kakovost napajanja obstoječih odjemalcev se s posegom ne sme poslabšati).
2. Priklop objektov:
 - a. Objekt se priključi na obstoječo TP Ljubljanska cesta (samo do predvidene priključne moči).
 - b. Zgraditi je potrebno nizkonapetostni 0,4 kV razvod tipa (N)AY2Y 2 x 4 x 150 + 1,5 mm² od TP Ljubljanska cesta do KMRO na stalno dostopnem mestu.
 - c. Potrebno je zgraditi novo EKK v kateri bo položen nizkonapetostni 0,4 kV razvod. Nova EKK naj bo izvedena s PVC cevmi 2 x Φ 160 mm.
 - d. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.
3. Ostalo:
 - a. Tehnični pogoji in parametri priklopa bodo podani v soglasju za priključitev.
 - b. V kolikor bi izvajalec pri izkopih naletel na elektroenergetski kabel, ki ni vrisan v situaciji, mora prenehati z izkopi in poklicati upravljavca elektroenergetskih naprav Elektro Ljubljana, d.d.
 - c. Pri delih v bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati:
 - Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 56/99, 64/01, 43/11),
 - Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92, 56/99, 43/11),
 - Pravilnik o varnosti in zdravju pri uporabi delovne opreme (Uradni list RS, št. 101/04, 43/11),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 27/07, 70/08, 101/10).
 - d. Za vse tangirane elektroenergetske objekte z novogradnjo, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektro Ljubljana, d.d. predhodno skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana, d.d. izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti za te prestavitve.
4. Trase elektroenergetskih vodov je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z Elektro Ljubljana, d.d.

OSTALI POGOJI

1. Pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobitvijo soglasja na projektne rešitve, mora investitor v skladu z 71. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 27/07, 70/08, 22/10) in 4. členom Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Uradni list RS, št. 126/07) pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.
2. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture), je potrebno projektno obdelati v skladu s temi smernicami, soglasjem za priključitev, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru prestavitve vodov mora biti kot investitor naveden tudi Elektro Ljubljana, d.d.
3. Priporočamo, da v izogib kasnejšim popravkom soglasij in projektne dokumentacije, investitor že pred začetkom projektiranja pridobi dokazila o pravici graditi.
4. Za vso elektroenergetsko infrastrukturo je potrebno skladno z Zakonom o graditvi objektov izpolniti pogoje za začetek gradnje.

5. SN vod mora biti obdelan v posebnem načrtu in pridobljeno gradbeno dovoljenje. NN vod mora biti obdelan v posebnem načrtu (PZI). Za zemljišča po katerih bo potekal SN ali NN vod mora biti pridobljena 'pravica graditi'.
6. V fazi pridobivanja 'dokazila o pravici graditi' ali lastninske, druge stvarne oziroma obligacijske pravice, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana, d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo. Osnutek pogodbe se dobi v sprejemni pisarni oziroma na spletni strani podjetja.
7. Pred izvedbo priključka oziroma priključkov mora investitor oziroma investitorji skleniti pogodbo o priključitvi objekta na elektroenergetsko omrežje. Najmanj 7 dni pred pričetkom del je potrebno zagotoviti nadzor nad izvedbo del s strani upravljavca elektroenergetskega omrežja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
8. Originalne izvide notarsko overjenih služnostnih pogodb ali kopijo notarsko overjenih služnostnih pogodb skupaj s sklepom o vložitvi predloga za vpis služnosti v zemljiško knjigo, mora investitor izročiti Elektru Ljubljana, d.d. pred začetkom predstavitve omrežja oziroma pred začetkom izdelave elektroenergetskega priključka.
9. Investitor si mora k izdelanemu OPPN pridobiti mnenje. V OPPN morajo biti vrisane trase novih in v primeru predstavitve vodov trase predstavljenih vodov.
10. Smernice k OPPN prenehajo veljati z dnem prenehanja veljavnosti predmetnega OPPN.

FINANČNI POGOJI

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

Smernice št. 58-SMER/20187 (30-1/2018-5643) z dne 6.2.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

6. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto

Smernice so naslednje:

VODOVOD

1. Območje urejanja tangira obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO), NL DN 150, I. 1994, za katerega se predvidi ustrezno varovanje in / ali potrebne prilagoditve.
2. V OPPN definirati obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO), obstoječe vodovodne priključke (OVP), predvideno javno vodovodno omrežje (PJVO), predvidene vodovodne priključke (PVP) glede na predvideno rabo prostora.
3. Glede na predvideno rabo prostora projektirati ustrezno PJVO skladno z določili Odloka in Tehničnega pravilnika.

KANALIZACIJA

1. Znotraj urejanja OPPN je potrebno kanalizacijo zasnovati v ločenem sistemu.
2. Po izgradnji ločene kanalizacije se izvede priključitev na ločen sistem.
3. Obvezno je potrebno preveriti stanje kanalizacije na območju urejanja in v primeru slabega stanja predvideti obnovo in zamenjavo.
4. Kanalizacijo projektirati skladno z določili Odloka in Tehničnega pravilnika.

ODPADKI

Pri ravnanju s komunalnimi odpadki upoštevati določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 15/2014 z dne 28.02.2014).

SPLOŠNO

1. Potrebno je upoštevati tudi:
 - določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017 z dne 04.01.2017),
 - določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017 z dne 04.01.2017),
 - Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/2017 z dne 9.10.2017),
 - določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/1985 in Uradni list RS, št. 64/1995),
 - Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/2017 z dne 9.10.2017).
2. Digitalne podatke pridobite v službi geoinformatika na osnovi pisnega zahtevka za izdajo podatkov obstoječega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja (tel. 07 39 32 462).
3. Kontaktna oseba za vodovod (g. Muhič, tel. 07 39 32 458), za kanalizacijo (g. Jakše, tel. 07 39 32 566) in za komunalne odpadke (g. Murtič, tel. 07 39 32 526).
4. Veljavnost smernic je dve (2) leti od datuma izdaje.

Smernice št. 63-DF-15/2018 z dne 5.2.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

7. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana

Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu obstoječega prenosnega plinovoda P461, MRP Novo mesto – Straža (premer 250 m, tlak 6 bar, stacionaža cca 1827 m, občina Novo mesto), ki je v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o. kot operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina.

Pri nadaljnjem načrtovanju uporabe prostora in projektiranju (objekti s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo) je potrebno skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08, 108/09 in 57/12) upoštevati prenosni sistem zemeljskega plina z omejitvami v pripadajočem varovalnem (2 x 65 m) oziroma varnostnem pasu in skladno z Zakonom o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 126/07 in 108/09) pridobiti mnenje oziroma pogoje in soglasje operaterja. V tem pasu se dela lahko izvajajo le pod posebnimi pogoji in pod nadzorstvom pooblaščenca opraterja družbe Plinovodi d.o.o.

Za prenosni sistem zemeljskega plina je potrebno upoštevati Energetski zakon (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15). Za poseganja v varovalni pas prenosnega plinovoda se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15 in 80/17).

Podatki o obstoječih plinovodih so dostopni v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, ki ga vodi Geodetska uprava RS v skladu z 9. členom Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora oziroma 27. členom Zakona o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, Uradni list RS, št. 77/10) in v družbi Plinovodi d.o.o. (Služba za investicije).

Smernice št. S18-011/R-ZM/RKP z dne 17.1.2018
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

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

Smernice so sledeče:

1. Distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina dimenzije d160 poteka po javni poti neposredno ob objektu Ljubljanska cesta 15, objekt pa ima tudi zgrajen hišni plinski priključek.
2. V primeru odstranitve obstoječega objekta in novogradnje je potrebno predvideti ustrezne ukrepe za zaščito plinskega priključka in glavnega plinovoda.
3. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda glavnega plinovoda znaša 1,0 m od nivoja tal, globina hišnega priključka pa cca 0,60 – 0,80 m.
4. Digitalne podatke o zgrajenem plinovodu se lahko pridobi na naslovu *Anton.Vovko@istrabenzplini.si*.
5. Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati obstoječe stanje (nivo cestnih kap, globina cevovoda, priključke...) ter predvideti ustrezno rekonstrukcijo v primeru tangenc plinovoda.
6. V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, "Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).
7. Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW!
8. Posege na samem plinovodu sme opravljati le sistemski operater ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z njim sklenjeno pogodbo o izvajanju. Enako velja za konstrukcijske elemente distribucijskega plinovoda (cev, montažni kosi, priključki). Hišni plinovodni priključek oziroma plinska uvodnica je proizvod RMA, zunanja izvedba tip KEITH-S/PE-AVR PEX/DNy, (kotna pipa, ki ima vgrajeno termično zaporo) ali podobna z enakimi tehničnimi karakteristikami.
9. V projektu morajo biti predvideni in navedeni naslednji ukrepi za gradnjo plinovoda ali gradnjo ob plinovodu:
 - a. Izvajalec del mora poslati pisno prijavo del sistemskemu operaterju najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, da lahko sistemski operater ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 m glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom.
 - b. Izvajalec del mora pred pričetkom izvajanja del pridobiti podatke o legi in globini plinovodnih naprav.
 - c. Podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom sistema operaterja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju) in proti premikom.
 - d. Vsako morebitno tangiranje, križanje plinovoda, neposredna sprememba nivelitete cestišča in globine obstoječega plinovoda mora biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi oziroma po navodilih predstavnika sistema operaterja.
 - e. Vsako križanje plinovoda ali sprememba globine obstoječega plinovoda mora biti geodetsko posneta. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnešena v projekt izvedenih del in predana sistemskemu operaterju.
 - f. Če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti sistema operaterja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe.
 - g. O vsaki poškodbi plinovodnih naprav mora izvajalec del takoj obvestiti sistema operaterja.

10. Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo od systemskega operaterja, da je upošteval in izpolnil pogoje iz soglasja.

Smernice št. DŽ-8/2017 z dne 6.2.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

9. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana

Smernice so naslednje:

1. V območju OPPN ni umeščeno omrežje KKS v lasti in upravljanju Telemach d.o.o., zato na tem območju ni potrebno izvajati posebnih varovalnih ukrepov za KK KKS.
2. Komunikacijsko omrežje KKS Telemach je umeščeno v širši prostor, kot je prikazano na priloženi skici v prilogi dokumenta (izsek iz ZKGJI – geolocirani trasirni podatki umestitve omrežja Telemach v prostor).
3. Na območju se upošteva morebitna priključitev kabske kanalizacije do območja KKS omrežja Telemach, ki je izvedljiva z umestitvijo cevi ustreznega premera (Φ 110 mm) in z vmesnimi revizijskimi jaški KK KKS, ki jih definira Telemach d.o.o.
4. Ob morebitni umestitvi trase KK KKS Telemach mora biti predvideno križanje z ostalimi komunalnimi vodi tako, da je kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45° (vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,2 m). Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom ter z uskladitvijo tehnične rešitve.
5. V primeru predvidenega priklopa objektov na KKS mora biti dovod PVC cevi zaključen v pod ometno vgrajenih omaricah na vsakem od objektov. Pri tem morajo biti upoštevani izvedbeni standardi in tehnične rešitve Telemach d.o.o.
6. V primeru predvidenega priklopa na KKS morajo biti notranje instalacije v objektih izvedene z zvezdiščem. Zaključek notranjih instalacijskih cevi je v pod ometno vgrajeni omarici na fasadi posameznega objekta. V omarici je tudi zaključek dovodne cevne KK KKS.
7. Ob morebitnem povečanju obsegu gradbenih del v območje obstoječega omrežja KKS je investitor dolžan pridobiti ustrezno soglasje Telemach.
8. Morebitno premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Telemach d.o.o. izvrši Telemach d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani Telemach d.o.o. potrjen izvajalec.
9. V bližini KKS vodov je dovoljen le ročni izkop z obveznim pregledom stanja KKS vodov pred zasutjem. Ogled opravi nadzorni organ Telemach d.o.o.
10. V projektu PGD mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov prikazana umestitev obstoječe in morebitno predstavljene cevne KK KKS Telemach.

Za morebitna dodatna pojasnila v zvezi s temi smernicami pokličite projektanta Dejana Klavsa, mag.prost.načrt. (080 22 88 ali 059 188 784).

Smernice št. mob144/18-DK z dne 19.2.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

10. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, Novo mesto

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja Telekom Slovenije d.d., ki morajo biti vrisane v grafičnem delu OPPN. Točne trase obstoječih naročniških telekomunikacijskih kablov se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev je potrebno izdelati ustrezen načrt zaščite in predstavitve ogroženih tras TK omrežja.

Za predvidene pozidave znotraj OPPN je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji TK kabelski jašek TK kabelske kanalizacije Telekoma Slovenije. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja Telekoma Slovenije d.d. Za trase novih telekomunikacijskih vodov kateri bodo omogočali tudi sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostopa do interneta, klasične in IP telefonije tudi izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko – komunikacijsko - tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...), brezžične dostopovne tehnologije (WI-FI), naj se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe investitorja in v sodelovanju s predstavnikom skrbniške službe Telekom Slovenije d.d.

Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdelava v fazi izdelave PGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.: Andrej Stanišič (tel.: 07 373 72 54).

Smernice št. 17610201-00171201801120002 z dne 29.1.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

11. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj

Smernic nismo prejeli.

Obrazložitev: /

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

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati veljavne predpise:

- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06),
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15 ZCes-1-NPB3),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1),
- Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17).

Smernice št. 37111-6/2018-2 (665) z dne 22.1.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

Smernice so priložene v nadaljevanju.

5.2 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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

Izdajajo pozitivno mnenje.

Smernice št. 35024-80/2018-2 z dne 13.6.2018

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

Na podlagi dopolnitve gradiva, z dne 30.5.2018 po elektronski pošti, izdajajo pozitivno mnenje.

Smernice št. 350-12/2018-7 – DGZR z dne 31.5.2018

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

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje št. 350-8/2018-5 z dne 18.6.2018

4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za železnice, Kopitarjeva ulica 5, p.p. 551, 2102 Maribor

Prejeli smo strokovno mnenje št. 31002-33/2018-9 z dne 18.6.2018, in sicer od SŽ – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, pod naslednjimi ugotovitvami:

- Območje, ki ga zajema OPPN, se nahaja na desni strani železniške proge št. 80 drž. meja – Metlika – Ljubljana, v približno km 79-200, na oddaljenosti približno 17,0 m od osi skrajnega tira železniške postaje Novo mesto, kar je v mejah dovoljenega.
- Opozarjamo na hrup zaradi bližine odvijanja železniškega prometa, kar je treba predvideti in upoštevati pri nadaljnjem projektiranju.
- Na predlog OPPN dajejo pozitivno mnenje.
- Pri pripravi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov je treba za vse posege v varovalni progovni pas železniške proge upoštevati določbe Zakona o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1, Uradni list RS, št. 30/18).

Mnenja Ministrstva za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za železnice, Kopitarjeva ulica 5, p.p. 551, 2102 Maribor pa nismo prejeli.

5. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Smernice št. 58-M/2018 (30-1/2018-24040) z dne 30.5.2018

6. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Veljavnost mnenja je dve (2) leti od dneva izdaje.

Mnenje št. 63-DF-312/2018 z dne 30.5.2018

7. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana

Zadevno območje se nahaja v varovalnem pasu obstoječih prenosnih plinovodov P461, MRP Novo mesto - Straža (premer 250 mm, tlak 6 bar, MO NOVO MESTO) in P4612, od P461 v

1+816 do MRP Pionir (premer 80 mm, tlak 6 bar, MO NOVO MESTO, ki sta v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o., kot operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina.

Družba Plinovodi d.o.o. daje kot operater prenosnega sistema zemeljskega plina pozitivno mnenje k predlogu OPPN ob Ljubljanski cesti 27, pri čemer se mora pri nadaljnji obdelavi upoštevati prenosni sistem zemeljskega plina in predhodne smernice (naš dopis št. S18-011/R-ZM/RKP z dne 17.1.2018) ter projektne pogoje v nadaljevanju.

Glede na gornje ugotovitve in na podlagi Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14 in 81/15) in Uredbe o načinu izvajanja gospodarske javne službe dejavnosti operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 97/04 in 8/05) daje družba Plinovodi d.o.o. skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12/10,45/11 in 17/14 - EZ-1), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 - EZ-1) in Sistemskimi obratovalnimi navodili za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15 in 80/17) naslednje projektne pogoje:

- izdelati je potrebno PGD/PZI načrtovanih posegov v varovalnem oz. varnostnem pasu prenosnega sistema zemeljskega plina kot del projektne dokumentacije, kjer se uskladijo in obdelajo vsa križanja in drugi posegi v tem pasu, plinovod pa ustrezno zaščiti pred vplivi. Vsebovati mora med drugim situacijo z vrisanim prenosnim sistemom zemeljskega plina, komunalno in cestno infrastrukturo, objekti ter drugimi posegi zunanje ureditve. Predvidi se zaščito plinovoda, najbližje odmike načrtovanih posegov od prenosnega plinovoda pa kotira. V primeru križanja s plinovodom se izdelata podolžni profil ali prerez križanja plinovoda s kotiranimi medsebojnimi prostimi odmiki in tehničnim opisom. Vse rešitve morajo biti obdelane ob upoštevanju veljavne zakonodaje in predpisov za plinovode.

Splošni pogoji:

- pred projektiranjem se z lokatorjem ali sondažnim izkopom preveri položaj in globino plinovoda ter ostalih delov prenosnega sistema (elementi katodne zaščite, signalni kabli, električni napajalni kabli,...). Zakoličenje za potrebe projektiranja izvede pooblaščenec družbe Plinovodi d.o.o. (Služba vzdrževanja);
- najmanjši prosti odmik pri križanju komunalnih vodov s plinovodom znaša 0,5 m. Pri lociranju jaškov komunalne infrastrukture in pri približevanju oz. vzporednem poteku se upošteva najmanj 5 m odmika od plinovoda. V slučaju poteka pod plinovodom se v projektu obdelata zaščita plinovoda (posedanje materiala, zaščita izolacije plinovoda pred poškodbo, opiranje sten izkopa). Pri prečkanju kanalizacije nad plinovodom se med revizijskima jaškoma predvidi plinotesna izvedba kanalizacije (npr. obbetonirane plastične cevi s tesnili) in perforirani pokrovi obeh jaškov. Pri vzdrževanju kanalizacije se mora upoštevati požarno varnostne predpise in ukrepe. Pri križanju s plinovodom se komunalne vode kot so javna razsvetljava, elektro in ptt kabli položi v zaščitno cev dolžine najmanj 3 m na vsako stran plinovoda. V primeru prečkanja plinovoda, ki je katodno zaščiten, z instalacijo v kovinski izvedbi (npr. električni kabli s kovinskim opletom itd.), se predvidi zaščitni ukrep (npr. merilno mesto za merjenje napetostne interference in izvedba meritev po končanih delih) oz. se navede, zakaj le-ta ni potreben. Morebitni ozemljitveni sistem mora biti oddaljen najmanj 3 m od plinovoda. Za del plinovoda pod morebitnimi novimi povoznimi površinami je potrebno izdelati statični izračun prenosa obremenitev v smeri proti plinovodu, glede na prometne obremenitve in obremenitve v fazi izvedbe, glede na geološko sestavo terena v sodelovanju z geološkim strokovnjakom. Če izračun pokaže obremenitve plinovoda, se obdelata ustrezno dimenzionirana zaščita plinovoda, pri čemer nižanje terena nad plinovodom in s tem zmanjševanje globine vkopa plinovoda ni dovoljeno;
- predvidijo se posebni pogoji dela pri izvajanju del v 2 x 5 m pasu plinovoda (zakoličenje in zaščita plinovoda, ročno izvajanje zemeljskih del, statično utrjevanje nasipnega materiala nad plinovodom brez vibracij, nadzor družbe Plinovodi d.o.o.);

- podatki o obstoječih plinovodih so dostopni v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, ki ga vodi Geodetska uprava RS v skladu z 9. členom Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora oz. 27. členom Zakona o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, Uradni list RS, št. 77/10) in v družbi Plinovodi d.o.o. (Služba za investicije). Podatki o načrtovanih plinovodih so dostopni v družbi Plinovodi d.o.o. (Služba za investicije);
- pri hortikulturni obdelavi (drevored ali drevju podobna zasaditev), postavitvi ograje in njenih stebričkov, drogov, logotipov in podobno se upošteva najmanj 2,5 m odmika od plinovoda;
- poseganje v varovalni pas oz. varnostni pas prenosnega plinovoda brez soglasja družbe Plinovodi d.o.o. ni dovoljeno;
- najmanj 10 dni pred pričetkom del mora investitor operaterju predložiti pisno prijavo, projekt za izvedbo, naročiti nadzor in sporočiti podatke o izvajalcu in odgovornem vodji del. Investitor oz. izvajalec mora dostaviti družbi Plinovodi d.o.o. (Služba vzdrževanja) v potrditev situacijski prikaz transportnih poti na gradbišče zaradi preprečitve poškodovanja plinovoda;
- pred pričetkom aktivnosti se s strani pooblaščenca družbe Plinovodi d.o.o. zakoliči plinovod s pomočjo lokatorja, zakoličena trasa pa mora ostati vidno označena v času trajanja del;
- vsa dela v 2 x 5 m pasu plinovoda se morajo izvajati pod nadzorom pooblaščenca družbe Plinovodi d.o.o. ter ob upoštevanju njegovih navodil. V tem pasu plinovoda tudi niso dovoljene deponije gradbenega ali drugega materiala, niti postavljanje začasnih gradbenih objektov. Zemeljska dela na križanjih s komunalnimi vodi se morajo izvajati ročno, utrjevanje nasipnega materiala nad plinovodom pa je dovoljeno le statično. Transport preko plinovoda (razen transporta s kmetijsko mehanizacijo) na slabo nosilnem terenu in izven javnih poti se lahko vrši le po predhodno zavarovanih prehodih v dogovoru s pooblaščencom družbe Plinovodi d.o.o.;
- zaščito plinovoda in vsa ostala dela v njegovem varovalnem oz. varnostnem pasu se izvede po predloženem in s strani družbe Plinovodi d.o.o. potrjenem projektu. Morebitno problematiko, ki bi se pojavila pri izvajanju posegov, mora reševati projektant. Za komunalne vode ali druge posege v varnostni pas plinovoda, ki niso obdelani v predloženi dokumentaciji, se mora na osnovi projektno obdelanih rešitev pridobiti soglasje družbe Plinovodi d.o.o.;
- zasipanje morebiti odkopanega plinovoda se sme vršiti potem, ko je s strani pooblaščenca družbe Plinovodi d.o.o. pisno potrjeno, da je izolacija nepoškodovana, oz. da je morebitna poškodba sanirana, če se z meritvijo ugotovi, da je bila pri delih poškodovana. Zasipni material ne sme vsebovati agresivnih sestavin;
- po končanih delih se družbi Plinovodi d.o.o. dostavi načrt in opis izvedenega stanja s prošnjo za izdajo pisne izjave oz. soglasja na izvedeno stanje, ki potrjuje, da so bili med gradnjo izpolnjeni njegovi pogoji in zahteve njegovega nadzora ter, da so bila dela izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi pogoji, predpisi in standardi.

Vsi stroški v zvezi s predmetno investicijo bremenijo investitorja. Investitorja bremenijo tudi stroški, ki bi nastali na prenosnem sistemu zemeljskega plina družbi Plinovodi d.o.o. in uporabnikom prenosnega sistema zaradi gradnje, obratovanja ali kasnejšega vzdrževanja načrtovanih posegov. Investitor si je dolžan v skladu z 49b. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popravek, 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odločba US, 126/07 - ZGO-1B, 108/09 - ZGO-1C, 61/10 - Zrud-1, 20/11 - odločba US in 57/12 - ZGO-1D) pridobiti soglasje k projektni dokumentaciji, v kateri morajo biti upoštevani ti pogoji.

Smernice št. S18-266/P-MP/RKP z dne 7.6.2018

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

Rešitve so ustrezne.

Smernice št. DŽ-71/2018 z dne 7.6.2018

9. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana

Na predvidene prostorske ureditve in posege nimajo pripomb.

Smernice št. mob150/18-DK z dne 23.5.2018

10. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja Center za dostopovna omrežja
Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Smernice št. 17610201-00171201805210003 z dne 6.6.2018

11. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj

Mnenja nismo prejeli.

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

Izdajajo pozitivno mnenje.

Smernice št. 35111-6/2018-4 (665) z dne 30.5.2018

Mnenja so priložena v nadaljevanju.

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Območje predvidenega OPPN je del enote urejanja prostora EUP NM/10-OPPN-e, ki se nahaja ob Ljubljanski cesti znotraj ureditvenega območja Novega mesta.

Območje urejanja je določeno okvirno in se lahko na podlagi rešitev in ugotovitev v postopku priprave OPPN razširi še na druga zemljišča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, arhitekturne, funkcionalne, prometne ter infrastrukturne ureditve.

Glavni cilj priprave OPPN je določitev natančnejše namenske rabe, arhitekturno urbanističnih pogojev za posege v prostor ter pogojev za priključevanje na prometno, energetsko in komunalno infrastrukturo.

Izhodišče za predvidene nove gradnje in ureditve je varianta V4 iz elaborata Strokovne podlage za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 - del (izdelal: GPI d.o.o., november 2017).

Postopek izdelave OPPN se je začel z objavo Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 - del št. 350-12/2017, ki ga je dne 21.7.2017 potrdil župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 11.8.2017 objavljen v Dolenjskem uradnem listu, št. 17/17. V nadaljevanju pa priprava OPPN poteka v naslednjih fazah:

- izdelava elaborata Strokovne podlage za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 - del (izdelal: GPI d.o.o., november 2017)
- izdelava osnutka OPPN (januar 2018);
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora (januar – februar 2018) in pridobitev Odločbe št. 35409-16/2018/7 z dne 19.2.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO;
- analiza smernic in izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (februar - marec 2018);
- javna razgrnitev in javna razprava (12.4.-14.5.2018);
- prva obravnava na Odboru za okolje in prostor ter Odboru za komunalo in promet (17.4.2018), na Odboru za gospodarstvo (18.4.2018) in na seji Občinskega sveta MONM (19.4.2018);
- proučitev pripomb, priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov ter sprejem stališč do pripomb (maj 2018);
- izdelava predloga OPPN (maj 2018);
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora (maj – junij 2018);
- izdelava usklajenega predloga OPPN (junij 2018);
- druga obravnava na odborih in na seji Občinskega sveta MONM 10.7.-12.7.2018);
- objava v Dolenjskem uradnem listu;
- priprava končnih elaboratov.

V primeru poteka postopka CPVO se aktivnosti s tega področja smiselno vključijo v faze izdelave OPPN ter izvajajo skladno z določili zakonodaje, posledično pa se podaljšajo roki izdelave in sprejema OPPN.

Kopija Sklepa o začetku postopka priprave je priložena v nadaljevanju.

7. POVZETEK ZA JAVNOST

Povzetek za javnost je priložen v nadaljevanju.