



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-0002/2019 (516)

Datum: 22. 10. 2025

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU NOVOTEKS – 1. obravnava**

Pravna podlaga:	Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - uradno prečiščeno besedilo in 13/25)
Pripravljaivec gradiva:	Urad za razvoj in prostor, Oddelek za okolje in prostor
Poročevalci:	dr. Iztok Kovačič, vodja urada Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
Predlog sklepa:	Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Novoteks v 1. obravnavi. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov z javne razgrnitve ter javne obravnave.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca;
2. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Novoteks;
3. Grafilčna priloga 1: Ureditvena situacija - 1. faza;
4. Grafilčna priloga 2: Ureditvena situacija - 2. faza.

Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://novomesto.si/prostorski-portal/2023120512255341/> v zavihku "Dopolnjen osnutek".

OBRAZLOŽITEV:

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS – 1. OBRAVNAVA (DOPOLNJEN OSNUTEK)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave občinskega podrobne prostorskega načrta Novoteks (OPPN) v Bršljinu v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti. Pobudniki priprave so lastniki nepremičnin na območju, izdelovalec OPPN pa podjetje Acer Novo mesto d.o.o.

2. OBMOČJE OBRAVNAVE

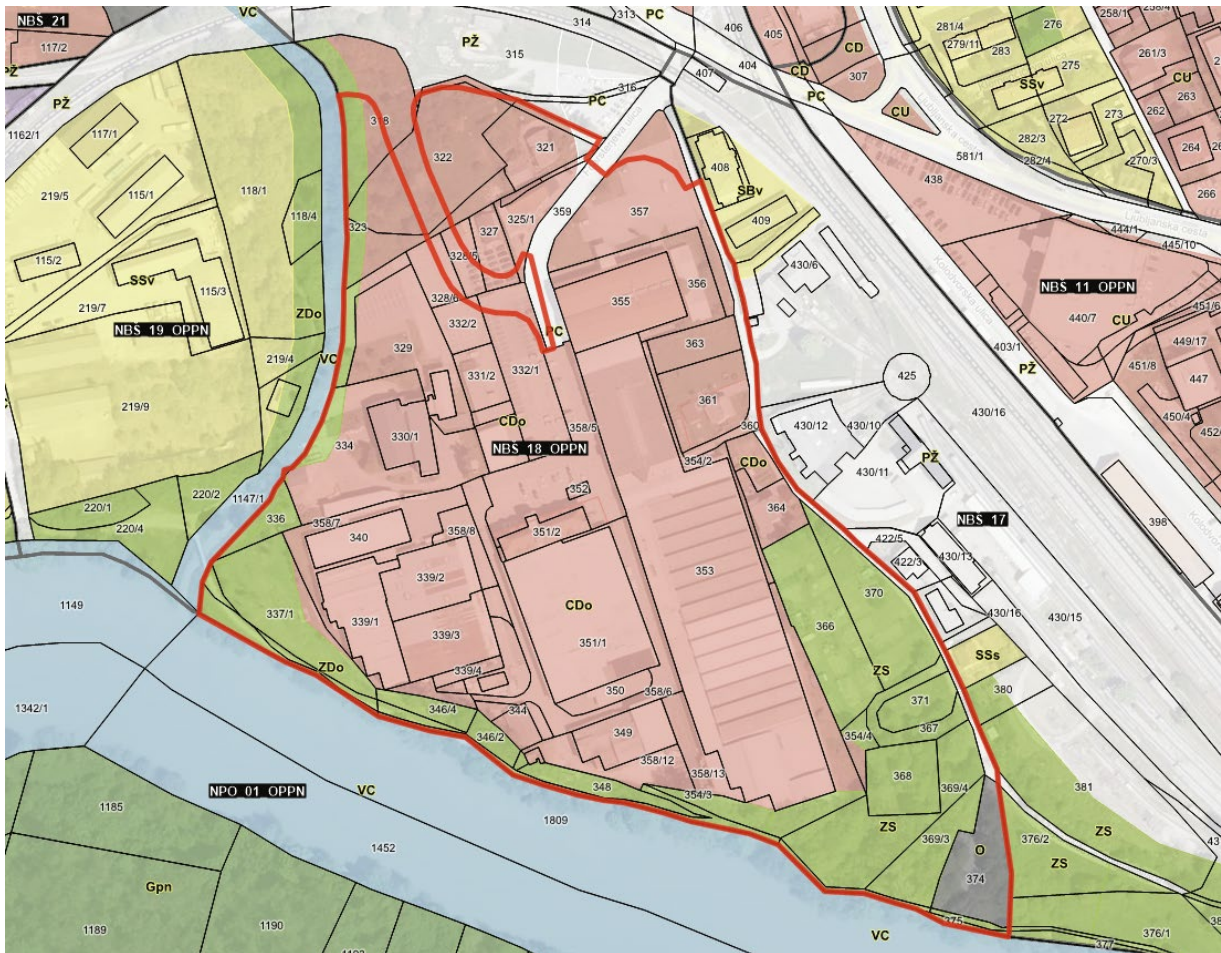
Obravnava območja obsega območje nekdanje tovarne Novoteks v Bršljinu, ki se nahaja znotraj enote urejanja prostora z oznako NBŠ_18_OPPN, določene z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 in 21/25 – tehnična posodobitev).

Ker se z OPPN Bršljin sočasno načrtuje rekonstrukcija Ljubljanske ceste vključno z ureditvijo novih dostopnih cest, je bil severni del EUP izločen iz območja urejanja z OPPN Novoteks in priključen k OPPN Bršljin zaradi celovite obravnave rekonstrukcije v enem prostorskem aktu. Ta rešuje problematiko dostopa (izvennivojskega križanja z železniško progo) vključno z izgradnjo nove dostopne ceste do območja OPPN Novoteks.



Slika 1: Meja OPPN Novoteks je označena meja z rdečo, meja EUP NBŠ_18_OPPN je označena meja z oranžno, meja OPPN Bršljin pa z modro barvo.

Območje urejanja obsega pretežno stavbna zemljišča, ki so v izvedbenem delu OPN opredeljena za trgovske, oskrbne, poslovno-storitvene in gostinske dejavnosti ter manjšo obrt (CDo), za rekreacijo in šport (ZS), zelene obvodne površine (ZDo), površine cest (PC) in območja okoljske infrastrukture (O).



Slika 2: Območje OPPN Novoteks na namenski rabi prostora; meja je označena rdečo barvo (vir: PISO)

Območje OPPN obsega okvirno 7,24 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1455-Bršljin: 1147/1,
- v katastrski občini 1456-Novo mesto: 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324/1, 324/2, 325/1, 327, 328/5, 328/6, 328/7, 329, 330/1, 330/2, 331/2, 331/3, 331/4, 332/1, 332/2, 334, 336, 337/1, 337/2, 337/3, 338/1, 338/2, 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 340, 342/1, 342/2, 343, 344, 345, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351/1, 351/2, 351/3, 352, 353, 354/2, 354/3, 354/4, 355, 356, 357, 358/10, 358/11, 358/12, 358/13, 358/5, 358/6, 358/7, 358/8, 358/9, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369/3, 369/4, 370, 371, 374, 375, 382, 390/1, 390/2.

3. VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

S tem OPPN se območje nekdanje tovarne Novoteks skladno z občinskim prostorskim načrtom preureja v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti, dopustne pa so tudi predelovalne dejavnosti. Na ta način se to območje prestrukturira in se mu določa nova funkcionalna usmeritev ter zagotavljajo ustrežnejši pogoji za nadaljnji razvoj.

Načrtovane ureditve obsegajo prenovo obstoječih objektov, njihovo nadomestitev z novimi ter gradnjo dodatnih objektov. Obstoječe dejavnosti se lahko nadaljujejo ob ustreznih pogojih za rekonstrukcije, dozidave in programske nadgradnje.

Poseben poudarek je na izboljšanju prometne ureditve: predvidene so nove navezave na obstoječe in načrtovano prometno omrežje, preureditev notranje cestne mreže ter ureditev površin za mirujoči promet in pešpoti. Dostopnost cone Novoteks se bistveno izboljša z novimi prometnimi rešitvami iz OPPN Bršljin, kjer se načrtuje rekonstrukcija Ljubljanske ceste in izgradnja podvozov pod železniškima progama.

Urejanje območja je predvideno v dveh fazah:

V prvi fazi, ko dostop v območje še poteka preko obstoječe Ceste Bršljin, se lahko izvajajo posegi, ki so možni v okviru obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Dovoljene so prenove, manjše dozidave in preureditve, vzdrževalna dela na obstoječih objektih ter začasne ureditve (parkirišča, odprta skladišča). Gradnja novih objektov v severnem delu območja (UE-1 in severni del UPE-2a) v tej fazi ni dopustna.

Začetek druge faze je pogojen z izgradnjo novega podvoza in dostopne ceste, ki sta načrtovana z OPPN Bršljin in bosta zagotovila boljšo, celovito prometno dostopnost območja. V drugi fazi je dopustna rekonstrukcija, nadomestitev obstoječih objektov ter novogradnja na celotnem območju OPPN. Izvede se rekonstrukcija osrednje in vzhodne ceste ter dokončna ureditev komunalne, prometne in krajinske infrastrukture.

Takšna faznost omogoča postopno prestrukturiranje območja nekdanjega industrijskega kompleksa v sodobno mestno območje z osrednjimi poslovnimi, storitvenimi in obrtno-predelovalnimi dejavnostmi, brez prekomernih posegov v prometno omrežje v začetni fazi.

S tem OPPN se načrtujejo tudi urejene zelene površine in krajinske ureditve, ki dopolnjujejo poslovne in prometne ureditve ter povezujejo območje z obvodnim prostorom reke Krke, Župančičevim sprehajališčem in Bršljskim potokom.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za prestrukturiranje območja Novoteksa (Dolenjski uradni list št. 25/23) in se vodi skladno z Zakonom o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US). V zbirki prostorskih aktov se postopek vodi pod identifikacijsko številko 3889.

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0043/2022-2 z dne 29. 8. 2022 v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave. Na območju OPPN je evidentirano posebno varovano območje (Natura 2000; Krka s pritoki).

V aprilu 2022 so bile izdelane strokovne podlage, ki so bile dopolnjene julija 2023 (izbor najboljše variante urejanja območja, v skladu s podanimi pripombami in rešitvami idejne zasnove rekonstrukcije Ljubljanske ceste). Sledila je izdelava predloga osnutka OPPN na podlagi drugega odstavka 121. člena ZUreP-3, ki je bil objavljen v času od 13. 5. 2024 do vključno 31. 5. 2024. O izhodiščih so bili obveščeni lastniki zemljišč na območju OPPN oziroma v neposredni bližini ter Krajevna skupnost Bršljin.

Na podlagi 122. člena ZUreP-3 je bil v aprilu 2025 nosilec urejanja prostora posredovan osnutek OPPN, na podlagi katerega so pripravili prva mnenja na predlagano prostorsko ureditev.

Na podlagi pridobljenih prvih mnenj nosilcev urejanja prostora je pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je predmet obravnave na 1. obravnavi Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto.

Javnost bo z dopolnjenim osnutkom OPPN seznanjena v okviru javne razgrnitve in javne obravnave. Javna razgrnitev bo predvidoma potekala v mesecu novembru, točni termini bodo določeni s sklepom župana in objavljeni na spletni strani Mestne občine Novo mesto. Gradivo bo javno dostopno v prostorih Mestne občine Novo mesto in na prostorskem portalu občine. Javna obravnava dopoljenega osnutka OPPN bo organizirana v času javne razgrnitve, v sejni dvorani Rotovž, Glavni trg 7, Novo mesto (1. nadstropje).

Na podlagi pridobljenih pripomb in predlogov z javne razgrnitve ter prve obravnave na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov. Stališča do pripomb potrdi župan s sklepom in so podlaga za izdelavo predloga prostorskega akta. Predlog bo posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev drugih mnenj. Po pridobitvi mnenj bo pripravljen usklajen predlog prostorskega akta, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem na občinski svet.

Sprejet prostorski akt bo objavljen v Dolenjskem uradnem listu, na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Izdelavo OPPN financirajo pobudniki priprave prostorskega načrta, skupina lastnikov nepremičnin na območju nekdanje tovarne Novoteks v Novem mestu.

Pripravila:

Viktorija Tekstor, l.r.
višja svetovalka

Mojca Tavčar, l.r.
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za razvoj in prostor

doc. dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo, 13/25) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ___ redni seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Novoteks

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo, 21/25; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Novoteks (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za del enote urejanja prostora EUP NBS_18_OPPN – Prestrukturiranje območja Novoteksa, kot je določena v OPN.

(2) OPPN je bil pripravljen na podlagi Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za prestrukturiranje območja Novoteksa (OPPN Novoteks) (Dolenjski uradni list, št. 25/23).

(3) Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3889.

2. člen
(vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni (besedilo tega odloka) in grafični del ter spremljajoče gradivo. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je določen v tem odloku in vsebuje poglavja:

1. načrtovane prostorske ureditve;
2. zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
3. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
4. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
5. dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev in
6. drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(3) Grafični del OPPN vsebuje grafične prikaze:

1. Vplivi in povezave s sosednjimi območji
2. Omejitve v prostoru
3. Obstoječe zemljiške parcele z območjem urejanja
4. Ureditvena situacija – 1. faza
5. Ureditvena situacija – 2. faza
6. Zbirna situacija gospodarske javne infrastrukture
7. Načrt prometne ureditve – 1. faza
8. Načrt prometne ureditve – 2. faza
9. Tipični prečni prerezi cest znotraj območja OPPN
10. Karakteristični prerezi območja

11. Načrt gradbenih parcel s prikazom javnih površin
12. Ureditve za varstvo in varovanje

(4) Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Usmeritve
5. Mnenja
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljske presoje
8. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
9. Povzetek za javnost

(5) Tekstualni in grafični del ter spremljajoče gradivo OPPN so sestavine vezane mape OPPN. Strokovne podlage in elaborat ekonomike, naveden v prejšnjem odstavku, so shranjeni v posebnih mapah in se hranijo v spisu postopka na sedežu Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM).

3. člen **(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- Območje urejanja: območje zemljišč, ki se urejajo z OPPN.
- Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dopustnih dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- Območje za razvoj stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavb in je prikazan v grafičnem delu OPPN. Območje je določeno za nadzemni del stavbe z izjemo dostopov do podzemnih delov stavb, ki lahko ležijo izven območja za razvoj stavb. Podzemni deli stavb so lahko medsebojno povezani znotraj posameznih ureditvenih enot.
- Prekriti del gradbene parcele stavbe obsega površine, ki so pozidane s stavbami (vključno s podzemnimi deli stavb, balkoni, napušči, nadstreški) in pripadajočimi pomožnimi objekti ali so urejene kot utrjene zunanje površine.
- Raščeni del gradbene parcele stavbe obsega tiste zunanje površine na gradbeni parceli stavbe, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja, odtekanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije, lahko so namenjene zunanjemu bivanju. Preostali del gradbene parcele stavbe je prekriti del gradbene parcele stavbe.
- Grajeno javno dobro je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti.
- Objekt gospodarske javne infrastrukture: gradbeni inženirski objekt ali omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist.
- Fundus stavbe: je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe.
- Obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati.

4. člen **(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BTP: bruto tlorisna površina
- EUP: enota urejanja prostora
- FZ: faktor zazidanosti
- FI: faktor izrabe
- GJI: objekti, namenjeni izvajanju gospodarske javne infrastrukture
- NRP: namenska raba prostora
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)

- TP: transformatorska postaja
- UE: ureditvena enota
- UPE: ureditvena podenota.

II. TEKSTUALNI DEL

NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (koncept prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se območje bivše tovarne Novoteks prenovi in prestrukturira v območje mestotvornih centralnih in poslovnih dejavnosti ter predelovalnih dejavnosti. Z načrtovanimi ureditvami se izboljša obstoječe stanje v tej enoti urejanja prostora glede prometnih ureditev, predvsem ureditve parkirnih mest in dostopa v cono ter glede urejanja gospodarske javne infrastrukture. Obstoječi objekti se preuredijo ali nadomestijo z novimi, dopustijo se tudi druge novogradnje. Za nadaljevanje poslovanja obstoječih dejavnosti so določeni pogoji za rabo in izboljšanje v okviru rekonstrukcije, dozidave ali nadomestne gradnje obstoječih objektov ter novogradnje in programske nadgradnje. Za izboljšanje prometnih ureditev se načrtujejo nove navezave na obstoječe in načrtovano prometno omrežje ter preureditev notranje mreže dostopnih cest in poti, površin za mirujoči promet in pešpoti.

(2) Izvedba načrtovanih prostorskih ureditev je prevedena v dveh fazah, pri čemer je izvedba druge faza vezana na izvedbo nove dostopne ceste do območja urejanja.

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega okvirno 7,24 ha površine zemljišč oz. njihovih delov s parcelnimi številkami:

- v katastrski občini 1455-Bršljin: 1147/1,
- v katastrski občini 1456-Novo mesto: 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324/1, 324/2, 325/1, 327, 328/5, 328/6, 328/7, 329, 330/1, 330/2, 331/2, 331/3, 331/4, 332/1, 332/2, 334, 336, 337/1, 337/2, 337/3, 338/1, 338/2, 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 340, 342/1, 342/2, 343, 344, 345, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 347, 348, 349, 350, 351/1, 351/2, 351/3, 352, 353, 354/2, 354/3, 354/4, 355, 356, 357, 358/10, 358/11, 358/12, 358/13, 358/5, 358/6, 358/7, 358/8, 358/9, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369/3, 369/4, 370, 371, 374, 375, 382, 390/1, 390/2.

(2) Zemljišča v območju OPPN so z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča v EUP z oznako NBS_18_OPPN. Območje urejanja zajema pretežni del EUP NBS_18_OPPN. V območje urejanja ni vključen severni del EUP, kjer so z drugim prostorskim aktom načrtovane rešitve izvennivojskega križanja z železniško progo.

(3) Zaradi gradnje novih navezav na omrežja GJI in ureditve prometnih površin so zaradi izvedbe vzdrževalnih del v javno korist/rekonstrukcije vzhodnega dela Foersterjeve ulice potrebni posegi zunaj območja urejanja na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami 430/16, 430/10, 430/11, 422/5, 422/4, 381, vse v katastrski občini 1456-Novo mesto.

(4) Potek meje in posegi zunaj območja urejanja so razvidni iz grafičnega prikaza Zbirna situacija GJI.

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

7. člen **(vplivi in povezave s sosednjimi območji)**

(1) Območje obsega pretežni del kompleksa nekdanje tovarne Novoteks, ki se z načrtovanimi ureditvami nadgradi in posodobi ter funkcionalno in oblikovno smiselno naveže na okoliška območja: na severu s traso nove dostopne ceste v cono, na vzhodu z območjem glavne železniške postaje, na jugu z reko Krko in njenim obvodnim prostorom, na zahodu pa z Bršljinjskim potokom in območjem za večstanovanjsko gradnjo na območju bivše tovarne Pionir v EUP NBS_19_OPPN.

(2) V prvi fazi se ohrani obstoječ primarni dostop do območja OPPN na cesto Bršljin, ki leži izven območja urejanja. V drugi fazi se izven območja urejanja zgradi podvoz železniške proge in dostopne ceste.

(3) Območje OPPN se navezuje na obstoječo mrežo pešpoti in sicer na vzhodnem obodu na javno pot JP 799502, ki se na jugovzhodu nadaljuje kot pešpot (sprehajališče) in se naveže na planinsko pot ob reki Krki (št. 2, Župančičevo sprehajališče – Cegelnica), ta pa poteka tudi po južnem robu obravnavanega območja.

8. člen **(dopustne dejavnosti)**

Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, navedenimi v OPN Novo mesto, na podlagi predpisa o standardni klasifikaciji dejavnosti v skladu z namensko rabo prostora dopustne dejavnosti, ki so določene po posameznih ureditvenih enotah.

9. člen **(vrste dopustnih objektov)**

(1) Na območju je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo. Specifične zahteve so določene po posameznih ureditvenih enotah in podenotah.

(2) Dopustna je gradnja glavnih objektov, pomožnih in spremljajočih objektov, ter gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij ter objektov v javni rabi.

(3) Dopustna je postavitve začasnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(4) V varovalnem pasu javnih cest in poti je prepovedano postavljanje objektov za oglaševanje.

10. člen **(vrste dopustnih del in gradenj)**

(1) Na območju OPPN so dopustne:

- novogradnje,
- rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom,
- obratovalni posegi in manjše prilagoditve rabe, če ne vplivajo na konstrukcijo objekta in ne povečujejo okoljskih ali prometnih obremenitev,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

- (2) Na območju OPPN so na obstoječih objektih, ki so predvideni za odstranitev, dopustni:
- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
 - manjša rekonstrukcija.

11. člen (lega objektov)

(1) Gradnja glavnih, spremljajočih in pomožnih stavb je dopustna na območju za razvoj stavb. Na tem območju je dopustna tudi gradnja gradbenoinženirskih objektov, pomožnih objektov ter zunanjih ureditev.

(2) Zunaj območja za razvoj stavb so na gradbenih parcelah, kjer je z obstoječimi objekti faktor zazidanosti že presežen, dovoljene le nadzidava, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževalna dela in sprememba namembnosti dela objekta ali celotnega objekta, vse ob upoštevanju določil tega odloka.

(3) Glede na obstoječo strukturo pozidave in odmike na tem območju je zunaj območja za razvoj stavb ob upoštevanju odmika najmanj 1,0 m od meje sosednje gradbene parcele dopustna gradnja pomožnih objektov z le eno polno etažo in računsko višino etaže 3,50 m ter ob upoštevanju odmika najmanj 2,0 m pri višjih pomožnih objektih.

(4) Zunaj območja za razvoj stavb je ob upoštevanju odmika od meje sosednje gradbene parcele najmanj 0,50 m dopustna gradnja infrastrukturnih vodov, uvozov, ureditev utrjenih dvorišč ter drugih pomožnih objektov, ki niso stavbe. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje gradbene parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(5) Kote pritličij pri stavbah, ki mejijo na javni prostor, se smiselno prilagodijo kotam javnega prostora ob zagotovitvi dostopa za funkcionalno ovirane osebe v prostore v javni rabi.

(6) V primeru nadzidave, spremembe namembnosti dela objekta ali celotnega objekta in rekonstrukcije pri obstoječih objektih ni treba upoštevati predpisanega faktorja zelenih površin.

(7) Povečanje tlorisnega gabarita je dopustno pri rekonstrukciji obstoječe glavne stavbe, zgrajene do uveljavitve tega odloka ali pri novogradnji na mestu take odstranjene stavbe, če gre za povečanje tlorisnega gabarita (fundus stavbe) ali višinskega gabarita (največja višina stavbe) do 10 %. Če je faktor zazidanosti v obstoječem stanju že presežen, se ne sme povečati.

(8) Na območjih podrobnejše namenske rabe prostora, kjer se obstoječi objekti na dan uveljavitve tega odloka zakonito uporabljajo za namen, ki s tem odlokom ni dopusten ali je omejen, je dopustna prizidava s povečanjem uporabne površine do 10%, če je potrebna prilagoditev objekta funkcionalnim zahtevam za izvajanje dejavnosti ali oblikovno poenotenje objekta z objekti v okolici in se ne poslabšajo bivalne razmere in stanje okolja. Takšni posegi se utemeljijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

12. člen (velikost in oblikovanje glavnih objektov)

(1) Tlorisni gabariti glavnih, spremljajočih in pomožnih objektov niso enotno predpisani. Pri oblikovanju se upošteva obstoječi tipološki vzorec pozidave, ki ga tvorijo objekti srednjega in velikega merila, pri čemer se zagotovi kakovostna arhitekturna nadgradnja. Novi objekti morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni znotraj posameznih ureditvenih enot ter na celotnem območju urejanja, pri čemer se uveljavljajo sodobni, trajnostni in energetske učinkoviti arhitekturni pristopi.

(2) Višinski gabariti so lahko različni in so s tem odlokom predpisani po posameznih ureditvenih podenotah, zagotavlja se višinska usklajenost znotraj posameznih ureditvenih enot in na celotnem območju urejanja. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov ali samostojni tehnološki objekti (npr. dimnik, silos, stolp, antene, strelovodi, dvigala) lahko višji od najvišjih dopustnih kot, vendar pa njihova najvišja dopustna višina ne

sme presegati višine referenčnega objekta (železniški samski dom, to je 194 metrov nadmorske višine). Dopustna je ureditev kletnih etaž; višina in število podzemnih etaž objektov, ki so v celoti vkopane, nista omejeni, vendar morata biti geomehansko preverjeni. Računska višina etaž objektov v javni rabi mora znašati najmanj 3,50 m.

(3) Fasade objektov morajo biti oblikovane skladno s kakovostnimi arhitekturnimi standardi in morajo vključevati trajnostne materiale, ki zagotavljajo dolgoročno obstojnost in estetsko vrednost prostora. Priporoča se uporaba naravnih in recikliranih materialov ter kombinacija klasičnih in sodobnih fasadnih rešitev. Uporaba signalnih barvnih odtenkov, svetlečih in refleksnih zaključnih fasadnih slojev ni dopustna. Fasade stavb vzdolž dostopne ceste in osrednje ceste se oblikujejo kot glavne fasade in so na stavbah večjega merila vertikalno in horizontalno členjene. Pritličja stavb vzdolž dostopne in osrednje ceste v stiku z javnim prostorom morajo biti oblikovane v merilu pešca z razpoznavnimi glavnimi vhodi in zastekljene do največ 70%, višje etaže pa do največ 50%. Zagotovi se členjenost in razmerje med polnimi in zastekljenimi fasadnimi ploskvami. Servisne fasade brez odprtih se vertikalno členijo in po potrebi ozelenijo. Senčila na posameznih stavbah morajo biti oblikovno usklajena.

(4) Strehe objektov morajo biti ravne (naklona do 6°) ali položne (naklona 5°-20°). oblikovane so lahko kot enokapne, večkapne ali kombinirane. Lahko so zakrite z atiko. Strehe obstoječih objektov se lahko rekonstruirajo tudi v enaki obliki in naklonu. Barve streh morajo biti smiselno usklajene z barvami fasad, svetleča kritina ni dopustna. Priporoča se izvedba zelenih streh in integracija fotovoltaičnih sistemov, ki pa morajo oblikovno kakovostno dopolnjevati podobo stavb.

13. člen **(velikost in oblikovanje spremljajočih objektov)**

Gabariti in oblikovanje spremljajočih objektov morajo smiselno povzemati značilnosti glavnih objektov glede oblikovanja fasad in streh ter biti z njimi oblikovno usklajeni, uveljavijo se sodobni, trajnostni in energetske učinkoviti arhitekturni pristopi.

14. člen **(velikost in oblikovanje pomožnih objektov)**

Gabariti in oblikovanje pomožnih objektov morajo smiselno povzeti značilnosti glavnih in spremljajočih objektov glede oblikovanja fasad in streh ter biti z njimi oblikovno usklajeni, uveljavijo se sodobni, trajnostni in energetske učinkoviti arhitekturni pristopi.

15. člen **(urejanje odprtih površin)**

(1) Odprte površine se oblikovno in vsebinsko navežejo na posamezne načrtovane objekte in ureditve na območju, zagotovijo se tudi zvezne navezave na okoliške površine. Zagotovi se povezanost peš povezave znotraj območja in povezav z zaledjem.

(2) Zagotovita se javna dostopnost in neovirana raba odprtega prostora. Vse ureditve morajo biti prilagojene za funkcionalno ovirane osebe v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja.

(3) Na območju se uredijo dostopi in manipulativne površine kot utrjene odprte površine ter zelene površine. Delež zelenih površin mora znašati najmanj 20% površine gradbene parcele pri novogradnjah, od tega jih mora biti najmanj polovica na raščinem terenu. Ureditev zelenih površin se načrtuje z načrtom krajinske arhitekture, v katerem se določijo tudi rešitve za izbor in saditev dreves ter ureditev sadilnih mest.

(4) Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se uredi zelena površina velikosti najmanj 50 m² z urbano opremo in zasajena z drevesi. Parkirne površine se ozelenijo z drevesi (po eno drevo na 5 PM) oziroma z drevoredi, ki so umeščeni tako, da zagotavljajo senčenje in čim boljše mikroklimatske pogoje. Širina sadilnega pasu, v katerem ni omrežij komunalnih

vodov in drugih trajnih konstrukcijskih ovir, mora znašati najmanj 2,0 m. Za saditev dreves se zagotovijo ustrezna sestava tal, drenaža, dovod vode in zaščita koreninskega sistema.

(5) Premoščanje višinskih razlik terena se ureja z brežinami. Izjemoma so dopustni oporni ali podporni zidovi do višine 1,50 m, ki pa morajo biti v primeru dolžin večjih od 10 m vertikalno členjeni. Zidovi višine nad 0,50 m se ozelenijo z avtohtonimi plezavkami in grmovnicami, njihova izvedba pa mora biti obrazložena in utemeljena v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Izvedba opornih zidov in ograj iz gabionov ni dopustna.

(6) Za zasaditve se uporabijo drevesne vrste srednje velikih ali velikih listavcev s ; dopustne so samo sorte z naravno rastjo krošenj, ne pa tudi sorte s stebrastimi ali majhnimi kroglastimi krošnjami. Zasaditev se izvede z avtohtonimi ali avtohtonim podobnimi vrstami drevnine, odpornimi na mestno klimo. Tujerodne invazivne vrste in visokoalergene vrste ter rdečelistne, srebrnolistne in zlatolistne vrste se ne sadijo. Zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. Na površinah ob cestah in na parkiriščih se zasadijo drevoredno vzgojene sadike dreves z višino debla najmanj 2,5 m do začetka krošnje, kar zagotovi ustrezen svetli profil.

(7) Utrjene površine se oblikujejo na način, da se zagotovita oblikovna skladnost in čitljivost površin za pešce in kolesarje, univerzalna graditev in uporaba objektov ter zagotovijo varnost tudi ranljivejših udeležencev oz. uporabnikov. Za obstoječe in načrtovane utrjene površine se odvisno od možnosti v čim večji meri uporabijo materiali, ki omogočajo infiltracijo vode, kot so npr. drenažni tlaki, travne plošče in podobno.

(8) Na javnih odprtih površinah se namesti urbana oprema, skladna s Katalogom urbane opreme MONM. Ograje so transparentne, v kovinski izvedbi, v sivih barvnih tonih in se oblikujejo poenoteno na celotnem območju. Izvedejo se v višini do 3,0 m. Vzdolž dostopne, osrednje in krožne ceste postavitve ograj ni dopustna. Vsi elementi urbane opreme se oblikovno uskladijo z arhitekturnimi objekti in oblikovanem utrjenih ter zelenih površin.

(9) Intervencijske površine se uredijo na delih tlakovanih in prometnih površinah na mestih, ki omogočajo nemoten dostop intervencijskim vozilom do ključnih objektov in delovnih površin.

16. člen (ureditvene enote)

- (1) Območje urejanja je razdeljeno na UE, ki se delijo na UPE.
- UE-1: ureditvena enota sever
 - UE-2: ureditvena enota zahod
 - UPE-2a: podenota sever
 - UPE-2b: podenota vzhod
 - UPE-2c: podenota zahod
 - UPE-2d: podenota jug
 - UPE-2e: parkirne površine
 - UE-3: ureditvena enota center
 - UE-4: ureditvena enota jug
 - UE-5: ureditvena enota vzhod
 - UPE-5a: podenota sever
 - UPE-5b: podenota center sever
 - UPE-5c: podenota center jug
 - UPE-5d: podenota jug
 - UE-6: osrednja in krožna cesta
 - UE-7: vzhodna cesta
 - UE-8: zelene površine
 - UPE-8a: površine za rekreacijo in šport
 - UPE-8b: zelene obvodne površine jug
 - UPE-8c: zelene obvodne površine zahod
 - UE-9: območje okoljske infrastrukture.

(2) Ureditvene enote so prikazane na grafičnih prikazih Ureditvena situacija – 1. faza in Ureditvena situacija – 2. faza.

17. člen **(UE-1 – ureditvena enota sever)**

(1) Ureditvena enota UE-1 je sestavljena iz dveh območij z različno namensko rabo prostora. Na pretežnem delu enote je območje trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (v nadaljevanju CDo). Na skrajnem vzhodnem delu je območje površin cest (v nadaljevanju PC).

- (2) Na delu območja z namensko rabo prostora CDo so dopustne dejavnosti:
- osnovne dejavnosti: predelovalne dejavnosti, trgovina, nastanitvene in gostinske dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
 - spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

(3) Na delu območja z namensko rabo prostora CDo je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- Glavni objekti:
 - 12510 Industrijske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- Spremljajoči objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica,
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid.

(4) Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina stavb ne sme presegati +190,00 m nad morjem. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu. Ureditve, objekti, naprave in urbana oprema morajo biti v ureditveni enoti oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

(5) Na delu območja z namensko rabo prostora PC so dopustne:

- osnovne dejavnosti: kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- spremljajoče dejavnosti: trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov.

(6) Območje z namensko rabo prostora PC se nahaja izven območja za razvoj stavb, zato se pri gradnji objektov upoštevajo določila drugega, tretjega in četrtega odstavka 11. člena tega odloka. Na tem območju je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- 12420 Garažne stavbe,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

18. člen **(UE-2 – ureditvena enota zahod)**

(1) Celotna ureditvena enota UE-2 se nahaja v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

(2) Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovna dejavnost: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

(3) Na območja je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- Glavni objekti:
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12510 Industrijske stavbe
- Spremljajoči objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12420 Garažne stavbe
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica,
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid.

(4) Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina objektov je določena po podenotah. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12. členu. Ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

(5) Ureditvena enota zahod UE-2 je sestavljena iz petih podenot. V UPE-2a največja višina objektov ne sme presegati +188,00 m nad morjem. Na skrajnem severnem delu je rezerviran prostor za izgradnjo nove transformatorske postaje. V UPE-2b največja višina objektov ne sme presegati +186,00 m nad morjem. V UPE-2c največja višina objektov ne sme presegati +182,00 m nad morjem. V UPE-2d največja višina objektov ne sme presegati +180,00 m nad morjem. V UPE-2e največja višina objektov ne sme presegati +186,00 m nad morjem. Zaradi racionalnejše izrabe prostora zaradi nadomeščanja parkirnih površin se lahko stavbi v UPE-2b in UPE-2e stikata ali pa se zgradi ena stavba. Za ogrevanje obstoječih in predvidenih objektov se lahko uredi skupna kotlovnica, pri čemer se preveri možnost sproizvodnje toplote in električne energije.

(6) Južni del podenote UPE-2d sega na območje naravne vrednote Krka (NV 128) in se nahaja v območju redkih in zelo redkih poplav. Za vse posege na teh območjih se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami.

19. člen **(UE-3 – ureditvena enota center)**

(1) Celotna ureditvena enota UE-3 se nahaja v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

(2) Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovne dejavnosti: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

(3) Na območja je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- Glavni objekti:
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12510 Industrijske stavbe
- Spremljajoči objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica,

- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid.

(4) Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina objektov ne sme presegati +184,00 m nad morjem. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12.členu. Ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

20. člen **(UE-4 – ureditvena enota jug)**

(1) Celotna ureditvena enota UE-4 se nahaja v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

- (2) Na območju so dopustne dejavnosti:
- osnovne dejavnosti: predelovalne dejavnosti, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
 - spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

(3) Na območja je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- Glavni objekti:
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12510 Industrijske stavbe
- Spremljajoči objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica,
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid.

(4) Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina objektov ne sme presegati +182,00 m nad morjem. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12.členu. Za ogrevanje obstoječih in predvidenih objektov se lahko uredi skupna kotlovnica, pri čemer se preveri možnost sproizvodnje toplote in električne energije. Ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

(5) Jugo zahodni del podenote UPE-4 sega na območje naravne vrednote Krka (NV 128) in se nahaja v območju redkih in zelo redkih poplav. Za vse posege na teh območjih se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami.

21. člen **(UE-5 – ureditvena enota vzhod)**

(1) Celotna ureditvena enota UE-5 se nahaja v območju trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt (CDo).

(2) Na območju so dopustne dejavnosti:

- osnovne dejavnosti: predelovalne dejavnosti, trgovina, skladiščenje, obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti,
- spremljajoče dejavnosti: terciarne in kvartarne dejavnosti, vse izključno za potrebe in v povezavi z osnovnimi dejavnostmi. Bivanje je dopustno le kot spremljajoča dejavnost v okviru glavnega objekta, če je uporabna površina za bivanje manjša od uporabne površine osnovnih dejavnosti.

(3) Na območja je dopustna gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- Glavni objekti:
 - 12510 Industrijske stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12420 Garažne stavbe
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladiščne stavbe
- Spremljajoči objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo v okviru nestanovanjske stavbe
 - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica,
 - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid.

(4) Vzorec pozidave je lahko točkovni, linijski ali mrežni. FZ gradbene parcele je dopusten do 0,60, FI pa do 2,0. Največja višina objektov je določena po podenotah. Dopustna so odstopanja v višino zaradi tehnoloških zahtev, kot so navedena v 12.členu. Ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

(5) Ureditvena enota zahod UE-5 je sestavljena iz štirih podenot. V UPE-5a je dopustna ureditev parkirnih površin in podzemne garažne stavbe, ki se nahaja pod koto parkirišča. Za ogrevanje obstoječih in predvidenih objektov se v UPE-5a lahko uredi skupna kotlovnica, pri čemer se preveri možnost sproizvodnje toplote in električne energije. V UPE-5b največja višina objektov ne sme

presegati +188,00 m nad morjem. V UPE-5c največja višina objektov ne sme presežati +186,00 m nad morjem. V UPE-5d največja višina objektov ne sme presežati +184,00 m nad morjem.

(6) Na območju ureditvene enote UE-5 se nahajajo obstoječi stanovanjski in nestanovanjski pomožni objekti. Na obstoječih objektih so dopustne prizidave s povečanjem uporabne površine do 10%, rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije, vzdrževanje objektov, vzdrževalna dela v javno korist ter spremembe namembnosti dela ali celotnega objekta v skladu z dopustnimi dejavnostmi, opredeljenimi s tem odlokom. Gradnja novih objektov, ki niso skladni s predpisano podrobnejšo namensko rabo prostora, ni dopustna. Po odstranitvi teh objektov je gradnja novih objektov dopustna po pogojih za UPE-5b in UPE-5c na območju za razvoj stavb.

22. člen

(UE-6 – osrednja in krožna cesta)

V ureditveni enoti UE-6 se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev, parkirišča ter koridorji za vode gospodarske javne infrastrukture. Cestno omrežje sestavljata osrednja cesta na severnem in krožna cesta na južnem delu. Ob osrednji cesti se uredijo obojestranski pločniki. Krožna cesta se uredi kot skupni prometni prostor.

23. člen

(UE-7 – vzhodna cesta)

V ureditveni enoti UE-7 se uredijo površine za promet vozil, kolesarjev in pešcev ter koridorji za vode gospodarske javne infrastrukture. Cestno omrežje predstavlja vzhodna cesta, ki se uredi v dveh profilih. Severni del se uredi tudi za dostop tovornim vozilom za potrebe železniške postaje, južni del pa se uredi za potrebe dostopa do območja okoljske infrastrukture in kot navezava na Župančičevo sprehajališče. Vzhodna cesta se na celotni trasi uredi kot skupni prometni prostor.

24. člen

(UE-8 – zelene površine)

(1) Ureditvena enota zelenih površin UE-8 je sestavljena iz treh podenot.

(2) Podenota UPE-8a je namenjena ureditvi površin za rekreacijo in šport. Ob vzhodni cesti se na zemljišču s parc.št. 370 k.o. Novo mesto uredijo javne parkovne površine. Dopustni osnovni dejavnosti sta rekreacija in šport, dopustne spremljajoče dejavnosti pa gostinstvo za potrebe osnovne dejavnosti.

(3) Na območju je dopustna postavitvev spremljajočih objektov za potrebe osnovne dejavnosti, pri čemer FZ gradbene parcele ne sme biti večji od 0,20. Velikost objekta ne sme presežati 60 m², tlorisni gabarit je v osnovi pravokoten, pri čemer je daljša stranica najmanj 20 % daljša od krajše stranice, višinski gabarit pa je največ P+p, fasade in strehe so oblikovno poenotene. Ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

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

- glavni objekti:
 - 24110 Športna igrišča,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- spremljajoči objekti:
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- pomožni objekti:
 - 12420 Garažne stavbe (čolnarna, kolesarnica),
 - 12650 Stavbe za šport - pomožne stavbe k rekreacijskim in športnim površinam (sanitarije, slačilnice, prostori za športne rekvizite, klubski prostori, ...),

- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: paviljon ali senčnica,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, igriščna ograja, oporni in podporni zid,
- 31130 Utrjene površine: parkirišče.

(5) Podenota UPE-8b je namenjena zelenim obvodnim površinam. Ohranjajo in upoštevajo se naravne danosti oz. ambient reke Krke in bršljinskega potoka ter značilne vedute na to območje s Krke in iz Portovala. Vzdož reke Krke se ohranja in redno vzdržuje obvodna zarast. V primerih dopustnih novih posegov in ob vzdrževanju je treba odstranjeno vegetacijo nadomestiti z novo, z uporabo avtohtonih vrst. Za vse posege se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami. Pešpot je meja vseh ureditev znotraj OPPN. Le-te naj ne posegajo na stran vodotoka. Izjema je predvideno urejanje odvoda padavinskih vod z območja. Obstoječa sprehajalna pot ob Krki se ohrani v obstoječih gabaritih brez širitve proti vodotoku in v peščeni izvedbi, uredi se nova pešpot do notranjega cestnega omrežja v UE-6. Ob sprehajalni poti je dopustna postavitev urbane opreme (namestitve klopi, ureditev počivališč, javna razsvetljava), ki mora biti oblikovno usklajena z ureditvami in urbano opremo obvodnega prostora Krke na širšem območju. Z žično ograjo ograjen del območja naj se zastre oz. zasadi z lokalno značilnimi drevesnimi in grmovnimi vrstami, ki bodo predstavljale tudi linijsko bariero med posameznimi ureditvenimi enotami, kjer je to mogoče. Rušitev obstoječih objektov za vzpostavitev poti do UE-6 naj se izvaja z zgornje strani in ne s strani reke. Za izvedbo zemeljskih del naj se uporabi neoporečna zemljina, ki ne bo vsebovala tujerodnih rastlinskih vrst. Za izvedbo odvoda padavinskih vod naj se ne utrjuje brežine reke. Odvod padavinskih vod na brežini reke naj sledi obstoječim/opuščenim ureditvam na brežini in naj se izvede na način, da se ohranja čim več obstoječe zarasti. Dela na brežini in v vodotoku naj se izvede v času od konca meseca junija do začetka meseca marca, izven drstitvenega obdobja rib in razmnoževalnega obdobja drugih na vodo vezanih živalskih vrst.

(6) Podenota UPE-8c je namenjena zelenim obvodnim površinam, ki ležijo na levem bregu Bršljinskega potoka in se dokončno uredijo ob renaturaciji struge, ki leži izven območja urejanja in ni predmet tega OPPN. Gradnja objektov na teh površinah ni dopustna, dopustne so vodne ureditve in urejanje ter vzdrževanje zelenih površin z opremo za oddih in rekreacijo. Brežina Bršljinskega potoka se ohranja v obstoječem stanju, neutrnjena in travnata. Zasadi se jo z lokalno značilno vegetacijo. Brežina potoka se v zimskih mesecih ne sme uporabljati kot deponija snega in posipnega materiala. Utrjevanje brežine potoka za izvedbo odvoda padavinskih vod ni dopustno. Za izvedbo zemeljskih del naj se uporabi neoporečna zemljina, ki ne bo vsebovala tujerodnih rastlinskih vrst. Podenota se smiselno razdeli in priključi gradbenim parcelam v podenotah UPE-2a in UPE-2c zaradi zagotavljanja deleža zelenih površin.

25. člen **(UE-9 – območje okoljske infrastrukture)**

(1) V ureditveni enoti UE-9 se uredijo površine za ureditve okoljske infrastrukture, koridorji za glavne vode gospodarske javne infrastrukture ter dostopna pot za vzdrževanje. Pretežni del ureditvene enote leži na območju naravne vrednote Krka (NV 128), južni del pa na območju redkih in zelo redkih poplav. Za vse posege se pridobi mnenje pristojnih služb za varstvo narave in upravljanje z vodami.

(2) Dopustne osnovne dejavnosti so oskrba z vodo, ravnanje z odplakami in odpadki ter saniranje okolja. Ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij ob upoštevanju krajinskih značilnosti. Dopustna je gradnja objektov, namenjenih izvajanju s tem OPPN načrtovanih dejavnosti v skladu s CC-SI klasifikacijo:

- glavni objekti:
 - 22121 Daljinski (transportni) vodovodi,
 - 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
 - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
 - 22223 Vodni stolpi in vodnjaki,
 - 22231 Cevovodi za odpadno vodo,
 - 22232 Čistilne naprave,
 - 24203 Objekti za ravnanje z odpadki.

26. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom iz grafičnega dela OPPN (Načrt gradbenih parcel), na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja OPPN. Gradbene parcele se lahko delijo in združujejo znotraj posamezne ureditvene enote.

(2) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, če zaradi odstopanj, dopustnih s tem odlokom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

(3) Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so na območjih javnih površin dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo objektov družbene infrastrukture, javnih cest in druge infrastrukture, namenjene izvajanju gospodarskih javnih služb.

(4) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so dopustna tudi odstopanja v skladu z drugimi določili tega odloka.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

27. člen (splošne določbe o GJI)

Gradnja GJI je dopustna v vseh ureditvenih enotah oziroma na celotnem območju urejanja.

28. člen (posegi v varovalne pasove in zaščite obstoječe GJI)

(1) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upoštevata obstoječa in predvidena GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(2) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja prikažejo detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet vozišč in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter se pridobi njihova mnenja.

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

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

(5) 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.

29. člen (umeščanje in izvedba GJI)

(1) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v okviru načrtovanih (novih in rekonstruiranih) prometnic v podzemni izvedbi, ob upoštevanju odmikov in križanj ter, kjer je mogoče, v skupni kabelski kanalizaciji.

(2) Pri gradnji gospodarske javne infrastrukture, ki se financira iz javnih sredstev iz državnega in občinskega proračuna, če glede na evidence na predvidenem območju gradnje še ni take kabelske kanalizacije in če se za njeno gradnjo ne pridobi soinvestitorja, se mora pri gradnji infrastrukture položiti dovolj zmogljivo prazno kabelsko kanalizacijo. Tako zgrajena kabelska kanalizacija je pod enakimi pogoji na voljo vsem, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo.

30. člen (priključevanje objektov na GJI)

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih in z mnenjem upravljavcev, pri čemer se uredijo služnosti in geodetski posnetki za vpis v evidence. Prikaz tras in priključkov gospodarske javne infrastrukture je del grafičnega dela OPPN.

31. člen (cestno omrežje)

(1) Pred ureditvijo podvoza se v prvi fazi ohrani obstoječi dostop do območja OPPN. Po ureditvi podvoza pod železniško progo Novo mesto – Ljubljana in Novo mesto – Straža bo glavni vstop do območja OPPN preko severne ceste, od katere se proti jugu odcepi dostopna cesta in ležita zunaj območja OPPN. Na cestno omrežja znotraj območja OPPN se priključi na južnem delu zemljišča s parc. št. 359 k.o. Novo mesto v lasti MONM.

(2) Cestno omrežje znotraj območja OPPN sestavljajo osrednja, krožna in vzhodna cesta.

(3) Rešitve, ki so s tem dokumentom določene okvirno, se podrobneje opredelijo v projektni dokumentaciji. Po potrebi se predvidi izvedba ukrepov za umirjanje prometa (dvignjene ploščadi, različni tlaki, vizualne ločitve, ipd.) z namenom zagotavljanja varnosti najranljivejših udeležencev v prometu.

32. člen (osrednja cesta)

(1) Osrednja cesta se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP799501. Predvidena je v dveh različnih tipičnih profilih (TPP 1 na severnem in TPP 2 na južnem delu). Na severnem delu se v prvi fazi ohrani širina obstoječega vozišča in obojestranski pločnik. V drugi fazi po izgradnji nove dostopne ceste se zahodno od vozišča uredijo skupne površine za pešce in kolesarje, ki se smiselno navezujejo na enake površine izven območja OPPN, obstoječi pločnik na vzhodni strani se ohrani. Na južnem delu se ob vozišču uredijo površine za pešce, ki se navezujejo na cestne ureditve priključka dostopne ceste izven območja OPPN v skladu s pogoji mnenjedajalca.

(2) Cesta (TPP 1) se v prvi fazi pred izgradnjo podvoza ohrani v profilu in dolžini 70 m:

– vozni pas (ohrani se obstoječa širina)	2 x 3,50 m	7,00 m
– površina za pešce – desno (ohrani se obstoječa širina)	1 x 1,50 m	1,50 m
– površina za pešce – levo (ohrani se obstoječa širina)	1 x 1,50 m	1,50 m
– SKUPAJ:		10,00 m

(3) Cesta (TPP 1) se v drugi fazi po izgradnji podvoza predvidi v profilu in dolžini 70 m:

– vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
– površina za pešce – desno (ohrani se obstoječa širina)	1 x 1,50 m	1,50 m
– mešana površina za promet pešcev in kolesarjev – levo	1 x 2,50 m	2,50 m
– SKUPAJ:		10,00 m

Dopolnjen osnutek

- (4) Cesta (TPP 2) se na južnem delu predvidi v profilu in dolžini 70 m:
- vozni pas (ohrani se obstoječa širina) 2 x 3,00 m 6,00 m
 - površina za pešce – desno 1 x 1,50 m 1,50 m
 - površina za pešce – levo 1 x 2,50 m 2,50 m
 - SKUPAJ: 10,00 m

33. člen **(krožna cesta)**

(1) Krožna cesta se izvede kot rekonstrukcija obstoječe ceste. Predvidena je v dveh različnih tipičnih profilih. Severni odsek se predvidi z izgradnjo ločenih površin za promet pešcev, vzhodni, južni in zahodni odsek pa se predvidi kot območje skupnega prometnega prostora.

- (2) Cesta (TPP 3) se na severnem delu predvidi kot dvosmerna v profilu in dolžini 60 m:
- vozni pas 2 x 3,00 m 6,00 m
 - površina za pešce – desno 1 x 1,50 m 1,50 m
 - SKUPAJ: 7,50 m

(3) Cesta (TPP 4) se na vzhodnem, južnem in zahodnem delu predvidi kot enosmerna v profilu in dolžini 280 m:

- območje skupne prometne površine 1 x 6,00 m 6,00 m
- bankina 2 x 1,00 m 2,00 m
- SKUPAJ: 8,00 m

34. člen **(vzhodna cesta)**

(1) Vzhodna cesta se izvede kot rekonstrukcija obstoječe javne poti JP799502 s skupno prometno površino za pešce, kolesarje in vozila. Predvidena je v dveh različnih tipičnih profilih. Na severnem delu se širina obstoječega vozišča razširi. Na južnem delu se rekonstruira. Na koncu ceste se uredi obračališče in dostop do območja okoljske infrastrukture.

- (2) Cesta (TPP 4) se na severnem delu predvidi v profilu in dolžini 190 m:
- območje skupne prometne površine 1 x 6,00 m 6,00 m
 - bankina 2 x 1,00 m 2,00 m
 - SKUPAJ: 8,00 m

- (3) Cesta (TPP 5) se na južnem delu predvidi v profilu in dolžini 90 m:
- območje skupne prometne površine 1 x 3,50 m 3,50 m
 - bankina 2 x 1,00 m 2,00 m
 - SKUPAJ: 5,50 m

35. člen **(parkirne površine)**

(1) V odvisnosti od dejavnosti in velikosti morajo industrijske stavbe in prostori zagotavljati 1 PM/30-60 m² BTP objekta za avtomobile in 1 PM/50-80m² BTP objekta za kolesa.

(2) V odvisnosti od dejavnosti in velikosti morajo poslovno-trgovske stavbe in prostori zagotavljati 1 PM/30-80 m² BTP objekta za avtomobile in 1-2 PM/100m² BTP objekta za kolesa.

(3) V okviru nestanovanjske stavbe morajo enostanovanjske stavbe zagotavljati 2 PM/stanovanje in dvostanovanjske 1,5 PM/stanovanje.

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

(5) Zagotovi se zadostno število parkirnih mest z ustreznim deležem parkirišč za gibalno ovirane. Poleg tega se ob načrtovanih objektih in ureditvah zagotovi predpisano število parkirnih mest za obiskovalce, dostavo, kratkotrajno parkiranje in podobno.

(6) Parkirišča naj se na cestno omrežje prednostno navezujejo z enim priključkom, izjema so obstoječa parkirišča, ki se delno ohranijo.

(7) Del parkirnih površin za kolesarje mora biti nadkritih in varnih, praviloma naj bodo umeščene v bližini vhodov v objekte.

36. člen (površine za pešce in kolesarje)

Na območju OPPN se vodenje kolesarjev in pešcev ureja z ločenimi površinami ob osrednji cesti, na severnem delu krožne ceste se promet pešcev odvija na ločeni prometni površini, ob krožni in vzhodni cesti pa se promet pešcev in kolesarjev odvija na skupni prometni površini. Potrebno je zagotoviti ustrezen nivo prometne varnosti za ranljivejšo udeležence z upoštevanjem veljavne zakonodaje s tega področja.

37. člen (vodovodno omrežje)

(1) Oskrba s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga po potrebi dogradi in rekonstruira.

(2) Vse stavbe morajo imeti vodomerne jaške izven objekta in na začetku parcele na stalno dostopnem mestu. Izvedba na parkirnih in prometnih površinah ni dovoljena, razen pod posebnimi pogoji upravljavca vodovoda.

(3) Oskrba z vodo mora biti skladna z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o oskrbi s pitno vodo ter tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

38. člen (odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda)

(1) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod se ureja v ločenem sistemu.

(2) Komunalna in padavinska kanalizacija se izvajata fazno glede na potek gradnje ostalih ureditev na območju urejanja. Obstoječa kanalizacija se obnovi. Javna kanalizacija se ureja praviloma v javnih površinah.

(3) Večji del območja OPPN se odvodnjava s priključitvijo na predvideni padavinski kanal odvodnjavanja Bršljinske ceste z izpustom v Bršljinski potok. Skrajni južni del območja se odvodnjava z izvedbo izpustnega kanala v reko Krko.

(4) Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti skladno z veljavno zakonodajo, podzakonskimi predpisi, občinskim odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ter tehničnim pravilnikom o javni kanalizaciji.

(5) Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi novih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge. Mnenje upravljavca je treba pridobiti tudi za vse posege izven varovalnega progovnega pasu železniške proge, ki bi lahko imele negativen vpliv na železniško progo.

(6) Dopustna je izvedba vodnih zbiralnikov za zbiranje in uporabo deževnice za sanitarno vodo, zalivanje zelenic in podobno.

39. člen (plinovodno omrežje)

(1) Preko območja poteka lokalni distribucijski plinovod. Distribucijski plinovod se na območju po potrebi dogradi in rekonstruira. Gradnja v bližini obstoječih plinovodov se izvaja v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda.

(2) Območje urejanja sega v varnostni (5 m na vsako stran) in varovalni pas (65 m na vsako stran) obstoječega prenosnega plinovoda P461 MRP Novo mesto - Straža (premer 250 mm, tlak 6 bar) v upravljanju Plinovodi d.o.o.. Prenosni plinovod, ki sicer poteka izven območja urejanja, se prestavi. Potek trase obstoječega in prestavljenega prenosnega plinovoda je prikazan v grafičnem prikazu Zbirna situacija gospodarske infrastrukture (List 6). Posegi v varnostnem in varovalnem pasu prenosnega plinovoda se izvajajo v skladu s pogoji in usmeritvami upravljavca plinovoda. V varnostnem pasu prenosnega plinovoda je prepovedana gradnja stavb, postavitve ograj, zasaditev dreves in druge ureditve, ki bi lahko ogrozile varnost ali stabilnost plinovoda.

40. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Oskrba z električno energijo se zagotavlja preko obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki se ga po potrebi dogradi in rekonstruira. Po zapolnitvi obstoječih kapacitet se obstoječa TP dogradi, po potrebi se zgradi nova transformatorska postaja, lokacija je predvidena na severnem delu območja ob novi dostopni cesti v neposredni bližini EUP NBS_19_OPPN. V primeru večjih odjemov morajo posamezni uporabniki zgraditi lastno transformatorsko postajo.

(2) Nove NN in SN vode se ureja v elektro kabelski kanalizaciji. Na lomu trase in odcepu od glavne trase se izvedejo ustrezni betonski kabelski jaški standardnih dimenzij.

(3) Na celotnem območju urejanja je možno na strehe objektov, kjer tehnologija to dopušča, ob upoštevanju naklona strehe postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote skladno z varstvenimi režimi. Pri ravnih strehah morajo biti sisteme skriti za atiko. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

41. člen (cestna razsvetljava)

(1) Ob javnih cestah, pešpoteh in na parkiriščih se uredi cestna razsvetljava. Svetilke so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo ter katalogom urbane opreme MONM. Svetilke morajo omogočati večstopenjsko regulacijo jakosti svetlobnega toka. Kabli se praviloma vodijo ob cestišču in pod hodnikom za pešce, v cevni kabelski kanalizaciji. Tip stebrov in njihova višina se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije in ne presega višine 4 m. Razsvetljava mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaženju.

(2) Razsvetljava fasad in objektov za oglaševanje mora izpolnjevati vse zahteve v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaženju.

42. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Telekomunikacijske storitve se zagotavljajo preko obstoječega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in glede na potrebe ustrezno dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami. Na Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije se sporoči namero o načrtovani

gradnji in poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo.

(2) Na območju potekajo obstoječi telekomunikacijski vodi, ki se jih po potrebi dogradi in rekonstruira. Ob gradnji je potrebno predvideti ustrezno zaščito obstoječih vodov ali prestaviti ogrožene vode. V telekomunikacijskih ceveh ne smejo potekati drugi komunalni vodi brez soglasja upravljavca. Načrti priključkov se izdelata v fazi PZI.

43. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oz. prednostno z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo pogoji energetskega predpisa in predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM. Za ogrevanje obstoječih in predvidenih objektov se lahko uredi ena ali več skupnih kotlovnice z daljinskim ogrevanjem, pri čemer se preveri možnost sproizvodnje toplote in električne energije.

(2) Energetska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbah (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda). Z zasnovo objektov naj se upoštevajo pasivni ukrepi za zmanjšanje toplotnih izgub in pregrevanja. Dopustna je izvedba skupnih sončnih elektrarn.

44. člen (ravljanje z odpadki)

(1) Način zbiranja in odvoz določenih vrst komunalnih odpadkov morata biti skladna s predpisi o zbiranju, odvozu in odstranjevanju komunalnih odpadkov v Mestni občini Novo mesto.

(2) Med gradnjo in med obratovanjem načrtovanih objektov se upoštevajo predpisi s področja ravnanja z odpadki.

(3) Odpadki se pred oddajo v nadaljnje ravnanje izvajalcu javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, pooblaščenemu zbiralcu in pooblaščenemu predelovalcu odpadkov, začasno skladiščijo na za to določeni in urejeni lokaciji.

(4) Za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število zbiralnic v neposredni bližini prometnih površin, tako da omogočajo neovirano odlaganje odpadkov in so dostopni posebnim vozilom za odvoz odpadkov v zbirni center. Investitor gradnje o lokaciji in številu odjemnih mest za odpadke ter zbiralnic odpadkov pridobi mnenje izvajalca javne službe zbiranja odpadkov.

(5) Zunanje zbiralnice se uredijo kot tlakovane površine, ki se ogradijo, lahko pa tudi nadkrijejo z nadstreškom. Dopustna je izvedba podzemnih zbiralnic odpadkov. V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitve košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani. Oblikovanje teh objektov in ureditev se uskladi s preostalo urbano opremo na območju urejanja.

(6) Zbiralnice se lahko uredijo tudi znotraj stavb, vendar morajo biti dostopne z zunanje strani.

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE, OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

45. člen (ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN na zahodnem vogalu sega na območje naravne vrednote Bršljinski potok (NV 8163), na jugu na območja naravne vrednote Krka (NV 128), območje Nature 2000 Krka s pritoki (SI3000338) in ekološko pomembno območje Krka-reka (EPO 65100).

(2) Na območju naravnih vrednot gradnja novih objektov ni predvidena, dopustne so namestitve urbane opreme ter urejanje in vzdrževanje poti in zelenih površin. Obstoječa pešpot je meja vseh ureditev znotraj OPPN z izjemo ureditve izpusta padavinskih vod. Za vse posege se pridobi pogoje in mnenje pristojnih služb za varstvo narave.

(3) Vsak poseg v ribiški okoliš mora biti načrtovan in izveden na način, ki v največji meri zagotavlja ohranjanje rib, njihove vrstne pestrosti, starostne strukture in številčnosti (19. člen ZSRib; Uradni list RS, št. 61/2006) tako, da se struge, obrežja in dna vodotokov ohranja v čim bolj naravnem stanju, da se ohranja obstoječa dinamika, hidromorfološke lastnosti in raznolikost vodotokov, da se objekti gradijo na način, ki ribam omogoča prehod ter da se ohranja naravna osenčenost vodnih površin in brežin.

(4) Posegi na območju površinskih voda in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.

(5) V primeru izvedbe posegov v vodotoke in vodna telesa mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.

(6) Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od vodnih in priobalnih zemljišč površinskih voda.

(7) Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje površinskih voda. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.

(8) Komunalnih in gradbenih odpadkov se ne odlaga v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča. V času izvajanja posegov morajo biti urejenečasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.

(9) Prepovedano je posegati oziroma vznemirjati ribe na drstičih rib med drstenjem in v varstvenih revirjih. Dela na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, se mora načrtovati in opraviti izven drstnih dob ribjih vrst, ki poseljujejo vodni prostor vodotokov.

(10) Odpadne vode morajo biti pred iztokom v vodotok ustrezno prečiščene, da ne bo negativnega vpliva na ribe.

(11) V primeru odstranjevanja zarasti na brežinah vodotoka je treba odstranjeno vegetacijo v isti rastni sezoni nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotoku mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.

46. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Ob vzdrževalnih delih v javno korist/rekonstrukciji vzhodne ceste je predviden poseg v območje kulturne dediščine Železniška postaja Bršljin (EID 1-30662) in sicer ureditve brežin in izvedba opornih zidov. Rušitve obstoječih objektov na območju železniške postaje niso predvidene. Za vse posege na vzhodni cesti se pridobi kulturnovarstvene pogoje in mnenje. Predvideni posegi v robni del registrirane kulturne dediščine Novo mesto – Železniška postaja Bršljin ne smejo ogrozati varovanih sestavin dediščine (objektov in ureditev) ter vplivati na podobo postaje v širšem prostorskem kontekstu.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoči splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja in odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da

najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

47. člen (varstvo tal in voda)

(1) Vsi posegi na in v tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Treba je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati morebitno onesnaženost tal. Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se sanira tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo ureditve tal na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirajo oziroma rekultivirajo se degradirana tla na območjih poti in začasnih gradbenih površinah. Za vzpostavitev tal v prvotno stanje se pred začetkom del pregleda, popiše in fotodokumentira stanje tal. Izvede se primerjava stanja tal pred posegom in po njem. Zagotovi se nadzor nad izvajanjem sanacije tal. Začasne prometne in gradbene površine se prednostno uporabljajo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje se izvajajo ukrepi za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, tako da se uredijo čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu, na utrjenih tleh. Pri načrtovanju in izvajanju posegov v tla se prepreči erozija tal. Čim manj tal naj se prekriva z nepropustnimi materiali. Neonesnaženi zemeljski izkopi naj se v čim večji meri uporabijo za sanacijo degradiranih tal in za končno ureditev zelenih površin na kraju, kjer so bili izkopani.

(2) V času gradnje se zagotovi, da so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ni možnosti izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla. Čiščenje in pranje delovnih strojev se sme izvajati samo na za to predvidenih in opremljenih površinah - delovnih platojih.

(3) V zemeljske nasipe in tampone se ne vgrajujejo materiali, ki bi lahko z izpiranjem ali izluženjem onesnažili tla.

(4) Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi mora biti v pokritih prostorih urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži. Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem – lovilna skleda.

(5) Vse izkopane plasti tal se začasno skladiščijo ločeno glede na njihovo sestavo, tako da ne pride do mešanja mrtvice in živice. Rodovitna zemlja – živica se začasno skladišči ločeno od ostalega izkopa v kupih višine največ 2,0 m. Rodovitna zemlja se uporabi za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odda pooblaščenim zbiralcem gradbenih odpadkov ali izvajalcem obdelave teh odpadkov.

48. člen (varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak, v ta namen se izvaja vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

(3) Zasaditev dodatnih dreves, ureditev zelenih površin in zelenih streh prispeva k lokalnemu zmanjšanju onesnaženosti zraka in izboljšanju mikroklima.

49. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da gre skladno z odlokom o OPN Novo mesto za IV. območje varstva pred hrupom in da je na stiku z območjem OPPN območje stavbnih zemljišč z namensko rabo SSs, na katerem je III območje varstva pred hrupom. S primerno zasnovo stavb in uporabo aktivnih ter pasivnih ukrepov se omeji hrup cestnega prometa znotraj stavb.

(2) Za zmanjšanje hrupa v času gradnje se zagotovi uporaba gradbene mehanizacije in transportnih vozil, opremljenih s certifikati o zvočni moči. Hrupna dela se načrtujejo v času med 7. in 19. uro, in se ne izvajajo ob nedeljah in dela prostih dnevih.

(3) Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presežati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero.

(4) Pri novogradnjah in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Gradnja stavb z varovanimi prostori na območju, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa zaradi odvijanja železniškega prometa presežene, ni dopustna.

50. člen **(varstvo pred onesnaženjem z gradbenimi odpadki)**

(1) Pri izvajanju gradbenih del se gradbeni odpadki v največji možni meri ločujejo že pri samem postopku nastajanja. Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo, se ravna skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov. Začasno se lahko skladiščijo znotraj posamezne gradbene parcele ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov.

(2) Na območju urejanja se med gradnjo zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot za komunalne odpadke. Komunalni odpadki se zbirajo ločeno, v za to namenjenih zabojnikih, pri izvajalcu javne službe se uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se oddajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

(3) Komunalnih in gradbenih odpadkov se ne odlaga v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča. V času izvajanja posegov morajo biti urejenečasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.

51. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Obrežje ob reki Krki na južnem delu območja urejanja leži na območju redkih in zelo redkih poplav, zato se pri urejanju poti in nameščanju urbane opreme zagotovi, da se ne poslabšujejo odtočne razmere. Posegi na območje priobalnega pasu niso dovoljeni razen za izjeme v skladu z veljavno zakonodajo.

(2) Območje urejanja se nahaja v območju omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe, v katerem so potrebne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov. V tem območju je treba za vsako novogradnjo visoko več kot 18 m nad terenom pridobiti projektne pogoje in mnenje ministrstva pristojnega za obrambo.

(3) Na podlagi veljavne zakonodaje je v vseh novih objektih obvezna taka ojačitev prve/kletne plošče, da zdrži zrušenje nanjo. Na območju urejanja gradnja zaklonišč osnovne zaščite zaradi načrtovanih tipov objektov glede na namen uporabe ni predvidena.

- (4) Pri pripravi projektne dokumentacije se upoštevajo predpisi o graditvi objektov.
- (5) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se ravna v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.
- (6) Predvideni objekti in ureditve se projektirajo za projektni pospešek tal, ki velja na tem območju in znaša 0,275 (g).
- (7) Celotno območje urejanja leži na erozijskem območju, za katerega veljajo običajni zaščitni ukrepi.

52. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Vsi objekti in ureditve morajo biti projektirani in grajeni tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje gradbene parcele in odnikov med objekti na isti gradbeni parceli omejeno širjenje požara na sosednje objekte. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba uporabiti dodatne arhitekturne in gradbene ukrepe.
- (3) Za potrebe dostopa in manevriranja do (trajno zagotovljenih) intervencijskih in delovnih površin so dovozne poti in površine zasnovane skladno z veljavnimi predpisi.
- (4) Potrebne količine požarne vode se zagotavljajo iz vodovodnega omrežja in drugih virov.
- (5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montirajo ali vgradijo na stavbe po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (6) Zagotovljena mora biti možnost varnega umika ljudi in živali.

53. člen (varstvo pred neionizirajočimi sevanji)

Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da je koncentracija radona v delovnih in bivalnih prostorih čim nižja in da ni presežena referenčna raven.

FAZNOST IN ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

54. člen (faznost in etapnost izvedbe)

- (1) Načrtovane ureditve se izvedejo v smiselno zaključenih etapah komunalnega opremljanja in gradnje objektov, na način, da se smiselno upošteva celota in ne ovira izvedba komunalnega opremljanja preostalih delov območja. Izvedba načrtovanih prostorskih ureditev je prevedena v posameznih fazah, ki imajo lahko tudi svoje podfaze in etape, pri čemer faze predstavljajo glavne časovne enote, podfaze njihove podenote, etape pa investicijske enote.
- (2) Izvedba vsake faze in podfaze mora predstavljati funkcionalno in oblikovno zaključeno celoto. Etape prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu.

(3) Izvedba načrtovanih prostorskih ureditev je prevedena v dveh fazah, ki sta prikazani tudi v grafičnem delu OPPN.

(4) V prvi fazi pred ureditvijo nove dostopne ceste do območja urejanja ni dopustna gradnja na severnem delu UE-1 in na severnem delu UPE-2a, dopustna je ureditev začasnih parkirnih površin, do katerih se dostopa z osrednje ceste oziroma obstoječih parkirišč.

(5) V drugi fazi je dopustna gradnja stavb na severnem delu UE-1 in v severnem delu UPE-2a. po izgradnji nove dostopne ceste in pripadajočih ureditev se izvede rekonstrukcija vzhodne ceste.

DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

55. člen **(dopustna odstopanja)**

(1) Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju funkcionalnih, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in okoljskih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z vidika racionalne izrabe prostora, s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, če z njimi soglašajo mnenjedajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja, urbanistične zasnove in prometne sheme, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev na območju OPPN in sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z varstvenimi režimi in javnimi koristmi.

(3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi:

- manjša odstopanja od določil, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov ali geodetskega certifikata,
- odstopanja pri zakoličbi objektov in parcelaciji, če ta ne rušijo koncepta pozidave in so skladna s pogoji odloka,
- odstopanja pri poteku tras gospodarske javne infrastrukture in cestnih ureditev, če to narekujejo geološke, hidrološke ali druge razmere oziroma napredek tehnike ali spremembe predpisov.

(4) Vsa odstopanja morajo biti utemeljena v projektni dokumentaciji.

DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

56. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri gradnji)**

(1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsičasni in pomožni gradbiščni objekti ter ostanki začasnih skladišč. Vse z gradnjo prizadete površine se sanirajo, tako da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve odprtih površin. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Gradbišče se zavaruje pred erozijskim delovanjem voda.

(4) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju.

(5) Med izvajanjem gradbenih del se zagotovijo varnost v prometu, zaščita obstoječih komunalnih vodov in naprav in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov na območju urejanja in tudi zunaj njega. Zagotovijo se dostopi do vseh zemljišč. Če bodo zaradi gradnje začasno prekinjeni, se uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadete obstoječe ceste in poti ter zemljišča. Investitor mora prebivalce in uporabnike območja pravočasno obvestiti o prekinitvah dostopa, oskrbe ali spremembah prometnega režima.

(6) Posegi na zemljišča zunaj območja urejanja kot začasni posegi med gradnjo so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditve začasnih dostopov in podobno, če niso v neskladju z določbami OPN.

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

(8) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča, ceste in poti znotraj in zunaj območja urejanja se po končanju del nemudoma ustrezno sanirajo oziroma povrnejo v prvotno stanje.

(9) Med izvajanjem gradbenih del se zagotovi zaščita obstoječih dreves vključno z debli in koreninskimi sistemi. Prepovedano je začasno skladiščenje materiala na območju koreninskega sistema dreves.

(10) 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.

57. člen

(obveznosti investitorjev v zvezi z gradnjo javne infrastrukture)

(1) 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 odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 54. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Investitorji stavb so dolžni v okviru posamezne etape urediti javne zelene površine skladno z določili tega odloka in jih po izvedbi predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnemu javnemu podjetju, v skladu s programom opremljanja ali pogodbo o opremljanju po določbah ZUreP-3.

(3) Investitorji nosijo poleg stroškov prestavitve, zaščite in novogradnje javne infrastrukture znotraj tega OPPN tudi stroške za javno infrastrukturo, predvideno z OPPN Novoteks, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih ureditev s tem OPPN.

(4) Financiranje gradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju določb tega člena in obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodniki za pešce in razsvetljavo javnih površin, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, stojna površina zabojnikov za odpadke in javne zelene površine), je z investitorji pozidave predvidena izdelava programa opremljanja ali sklenitev pogodbe o opremljanju po določbah ZUreP-3, kjer se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo (električno, plinovodno, telekomunikacijsko, optično in kabelsko komunikacijsko omrežje) se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

58. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

(1) Do začetka izvajanja načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

- (2) Do začetka izvajanja gradenj so na območju urejanja dopustni:
- vzdrževanje in nemoteno obratovanje obstoječih objektov, objektov GJI in grajenega javnega dobra,
 - odstranitve objektov oziroma delov objektov,
 - začasna raba prostora, če ni v nasprotju s pogoji začasne rabe prostora po predpisih o urejanju prostora,
 - pripravljalna zemeljska dela,
 - izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

59. člen **(dodatne obveznosti)**

(1) Gradnja javnih cest in ostale GJI ter objektov družbene infrastrukture se šteje za javne koristi v skladu z določbami ZUreP-3.

(2) Mestna občina Novo mesto ima na nepremičninah prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena predkupno pravico.

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

(4) Mestna občina Novo mesto oziroma upravljavec posamezne infrastrukture lahko za pridobitev pravice graditi za potrebe gradnje GJI, objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter objektov družbene infrastrukture uporabi tudi instrument razlastitve oziroma omejitve lastninske pravice, le kot skrajni ukrep, kadar pridobitev zemljišč ni mogoča s sporazumnim pravnim poslom.

USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

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

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

(2) Ob razveljavitvi je treba izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru GJI ter opredeliti območja varovalnih pasov GJI za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

III. KONČNE DOLOČBE

61. člen **(hramba in nadzorstvo)**

Dopolnjen osnutek

OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto. Odlok se objavi tudi v prostorsko informacijskem sistemu in na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

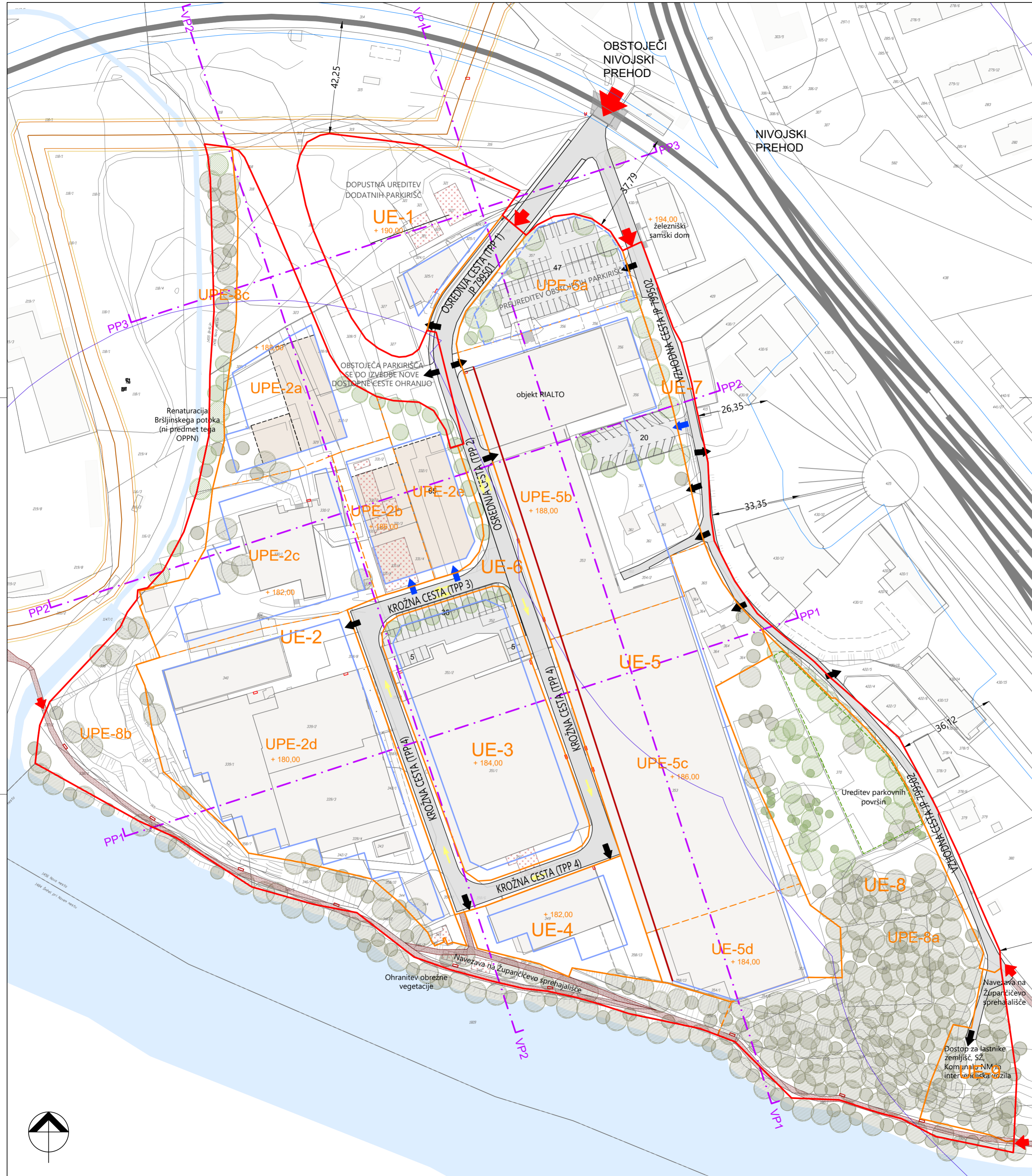
62. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Št. 350—0002/2019

Novo mesto, dne __. __. ____

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.



LEGENDA:

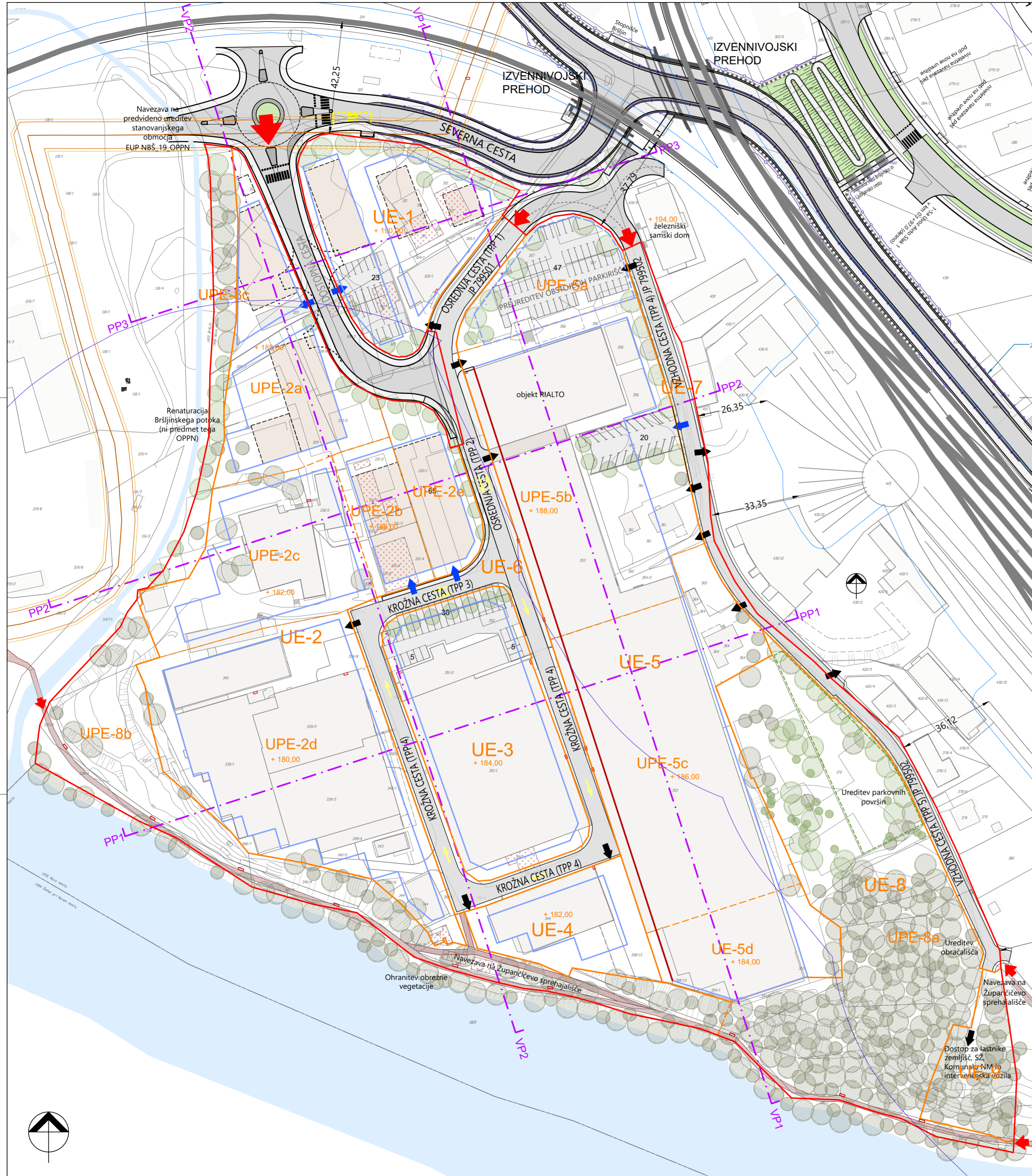
- MEJA OBMOCIJA OPPN Novoteks
- OBMOCIJE ZA RAZVOJ STAVB
- OBMOCIJE VKOPANIH STAVB
- UREDITVENE ENOTE
- UREDITVENE PODENOTE
- OBSTOJEČI OBJEKTI - STAVBE
- OBSTOJEČI OBJEKTI - NADSTREŠNICE
- ODSTRANITEV OBSTOJEČIH OBJEKTOV
- NOVOGRADNJE
- ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- NOVA NAVEZAVA NA ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- OBMOCIJE PARKOVNIH POVRŠIN
- VARNOSTI PAS PLINOVODA (5m)
- VARNOSTNI ODMIK OBJEKTOV, NAPRAV IN NAPELJAV (za območje poseljnosti 1 in dimenzije do vključno DN250, 6m)
- PROGOVNI PAS (v naselju 6 m od osi skrajnega tira)
- VAROVALNI PROGOVNI PAS (v naselju 106 m od osi skrajnega tira)
- ➔ DOSTOP NA OBMOCIJE UREJANJA
- ➔ OBSTOJEČI DOSTOPI
- ➔ NOVI DOSTOPI
- ➔ SMER VOŽNJE
- OBSTOJEČA DREVEŠA IN GRMOVNICE
- NOVA DREVEŠA IN GRMOVNICE

OPOMBE:

1. Prikaz novogradenj (stavn, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv.
2. Lokacija vhodov na gradbene parcele z nove dostopne ceste je prikazana informativno in se bo natančno določila ob projektiranju ceste oziroma objektov.
3. Zaradi zatečenega stanja oziroma pozidanosti območja z namensko rabo prostora CDO se obstoječe zelene javne površine ohranjajo v največji možni meri. Celotno območje urejanja na zahodnem, južnem in jugovzhodnem delu obkrožajo obsežne zelene javne površine, ki se v celoti ohranjajo. Preostale zelene površine se pri novogradnjah zagotovijo znotraj posameznih gradbenih parcel.

podloga: 20210065, GEODET d.o.o., junij 2021

naročnik	Skupina naročnikov	izdelovalec	
pripravljavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh., ZAPS PA 2246		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS	ID prostorskega akta	3889
faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	št. naloge	IC-4/21
grafični prikaz	UREDITVENA SITUACIJA - 1.FAZA	datum	oktober 2025
		merilo	1:1.000
		št. lista:	4



PRIKAZ UREDITVENIH ENOT



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN Novoteks
- GRADBENA LINIJA
- OBMOČJE ZA RAZVOJ STAVB
- OBMOČJE VKOPANIH STAVB
- UREDITVENE ENOTE
- UREDITVENE PODENOTE
- OBSTOJEČI OBJEKTI - STAVBE
- OBSTOJEČI OBJEKTI - NADSTREŠNICE
- ODSTRANITEV OBSTOJEČIH OBJEKTOV
- NOVOGRADNJE
- ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- NOVA NAVEZAVA NA ŽUPANČIČEVO SPREHAJALIŠČE
- OBMOČJE PARKOVNIH POVRŠIN
- VARNOSTI PAS PLINOVODA (5m)
- VARNOSTNI ODMIK OBJEKTOV, NAPRAV IN NAPELJAV (za območje poseljnosti 1 in dimenzije do vključno DN250, 6m)
- PROGOVNI PAS (v naselju 6 m od osi skrajnega tira)
- VAROVALNI PROGOVNI PAS (v naselju 106 m od osi skrajnega tira)
- ➔ DOSTOP NA OBMOČJE UREJANJA
- ➔ OBSTOJEČI DOSTOPI
- ➔ NOVI DOSTOPI
- ➔ SMER VOŽNJE
- OBSTOJEČA DREVEŠA IN GRMOVNICE
- NOVA DREVEŠA IN GRMOVNICE

OPOMBE:

1. Prikaz novogradenj (stavb, parkirnih in zelenih površin) je informativen oziroma priporočljiv.
2. Lokacija vhodov na gradbene parcele z nove dostopne ceste je prikazana informativno in se bo natančno določila ob projektiranju ceste oziroma objektov.
3. Zaradi zatečenega stanja oziroma pozidanosti območja z namensko rabo prostora CDO se obstoječe zelene javne površine ohranjajo v največji možni meri. Celotno območje urejanja na zahodnem, južnem in jugovzhodnem delu obkrožajo obsežne zelene javne površine, ki se v celoti ohranjajo. Preostale zelene površine se pri novogradnjah zagotovijo znotraj posameznih gradbenih parcel.

podloga: 20210065, GEODET d.o.o., junij 2021

naročnik	Skupina naročnikov	izdelovalec	
prilavljavec	Mestna občina Novo mesto		
vodja naloge	IGOR ČRNUGELJ, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA PPN 1079		
sodelavci	mag. JELKA HUDOKLIN, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS PKA PPN 0850 mag. ZORAN GAJSKI, univ.dipl.gosp.inž., IZS G-3043 JERNEJ RADOVAC, univ.dipl.inž.grad., IZS G-3800 NINA FABJANČIČ, mag.inž.arh., ZAPS PA 2246		
naloga	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NOVOTEKS	ID prostorskega akta	3889
faza	DOPOLNJEN OSNUTEK	št. naloge	IC-4/21
grafični prikaz	UREĐITVENA SITUACIJA - 2.FAZA	datum	oktober 2025
		merilo	1:1.000
		št. lista:	5