



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

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

Številka: 350-0009/2023 (517)

Datum: 9. 6. 2025

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU VAVPOTIČEVA V NOVEM MESTU
– 1. obravnava**

Pravna podlaga: **Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) 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 Vavpotičeva v Novem mestu 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 Vavpotičeva v Novem mestu
3. Grafična priloga: zazidalna situacija

Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023082108474470/> v zavihku "Dopolnjen osnutek".

OBRAZLOŽITEV:

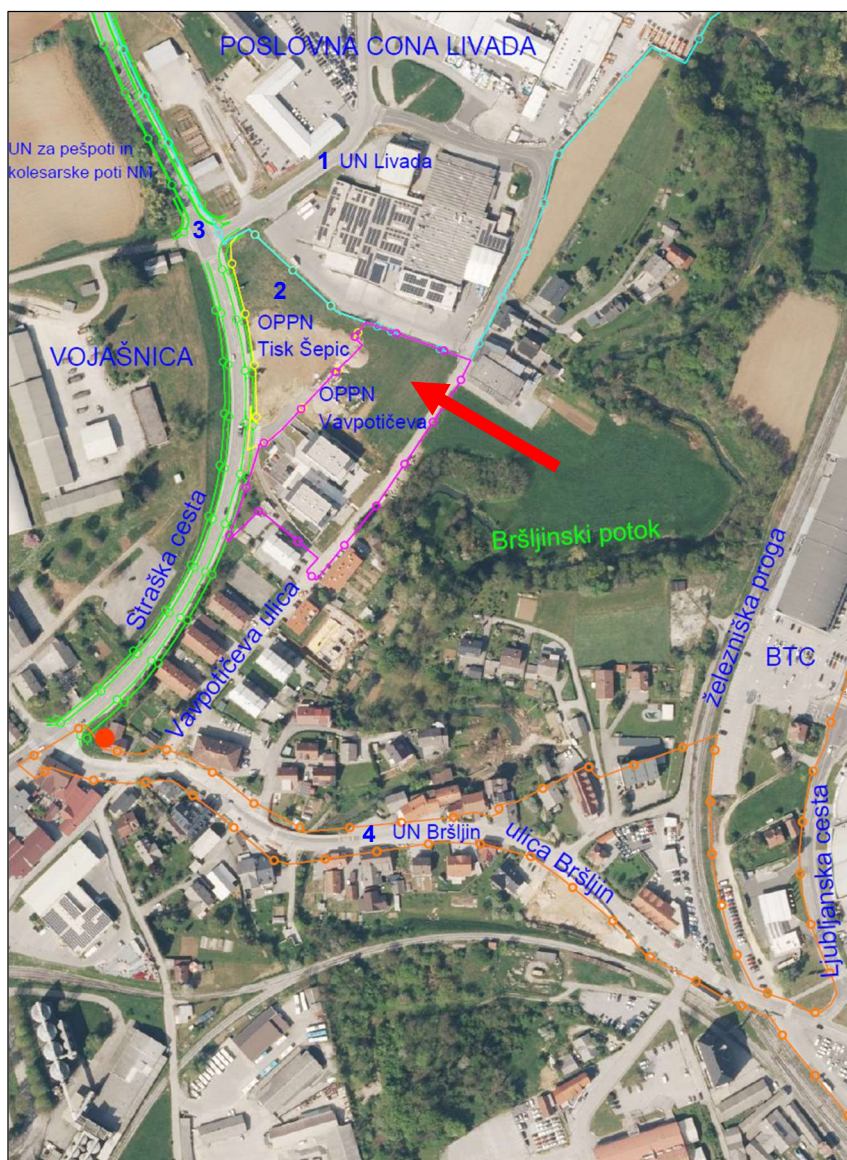
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT VAVPOTIČEVA V NOVEM MESTU – 1. OBRAVNAVA (DOPOLNJEN OSNUTEK)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Vavpotičeva v Novem mestu (v nadaljevanju: OPPN). Pobudnik priprave OPPN je podjetje Gradolux, d.o.o., ki je lastnik dveh zemljišč na območju načrtovanja, in sicer 10/9 in 10/18, k.o. Bršljin v velikosti 2929 m², kar predstavlja približno eno tretjino območja OPPN. Izdelovalec je podjetje GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto. Besedilo v točkah 2. in 3. je pretežno povzeto iz obrazložitve in izvlečka dopolnjenega osnutka OPPN.

2. OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje OPPN se nahaja na Vavpotičevi ulici, to je na območju Bršljina v Novem mestu, v neposredni bližini poslovne cone Livada in Straške ceste. Lokacijo v naravi predstavljata pozidani del, kjer je izvedena gradnja dveh večstanovanjskih stavb ter nepozidani travniški del.

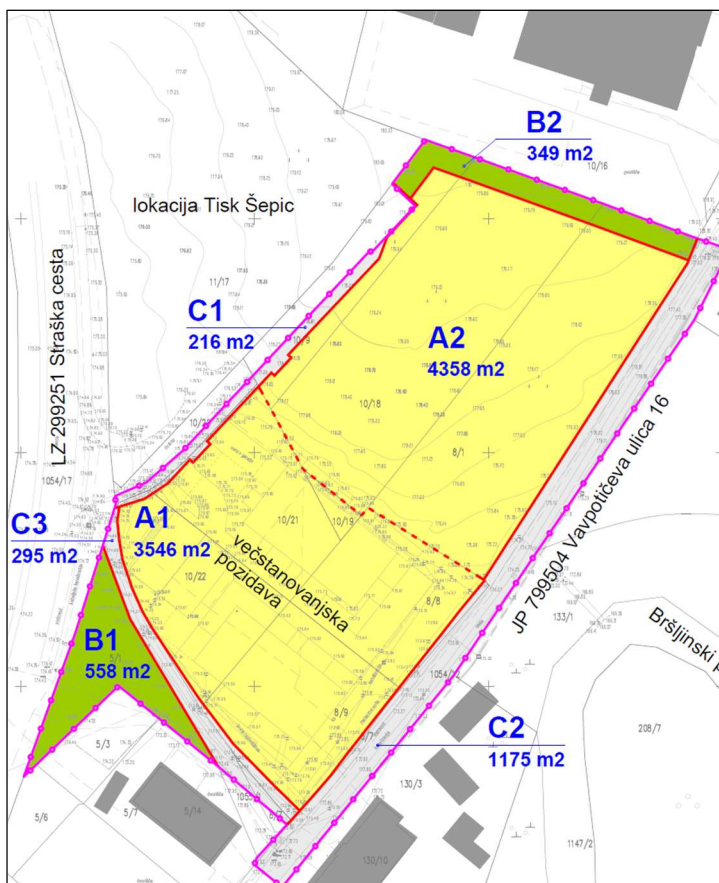


Slika 1: pregledna situacija (grafični del dopolnjenega osnutka OPPN)

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

- UE A – območje stanovanj (A1 – obstoječa večstanovanjska pozidava, A2 – predvidena večstanovanjska pozidava);
- UE B – območje zelenih površin (B1 – območje igral, B2 – mejni zeleni pas);
- UE C – območje prometne infrastrukture (C1 – dograditev nove dovozne ceste, C2 - Vavpotičeva ulica, C3 – večnamenska pot).

Za dostop do predvidenih večstanovanjskih stavb je že zagotovljen dostop po obstoječi cestni povezavi – novi dovozni cesti na severozahodni strani območja OPPN, ki se še dogradi do končne velikosti in se priključuje na Straško cesto. Poleg dostopa je bil sočasno zgrajen tudi pretežni del infrastrukturnih vodov, ki bodo služili za potrebe napajanja novih stavb, sočasno pa ta infrastruktura napaja še sosednje zemljišče, kjer velja OPPN Tisk Šepic in kjer se tudi že gradijo nove stavbe. V aprilu 2025 pa je bila dokončana še rekonstrukcija celotne Vavpotičeve ulice s pripadajočo infrastrukturo, tudi površinami za pešce.



Slika 3: Ureditvene enote (grafični del dop. osnutka OPPN)

OPPN predvideva tudi ureditev zelenih površin, zasebnih in javnih. Z namenom zagotovitve slednjih je bila določena ureditvena podenota UE B1, kjer se uredijo otroška igrala. Le-ta so sicer postavljena tudi pri novi večstanovanjski stavbi v ureditveni podenoti UE A1, vendar so del zasebnih zelenih površin oziroma zunanjih ureditev na gradbeni parceli. Na enak način se bodo uredila dodatna igrala tudi pri predvidenih večstanovanjskih stavbah v ureditveni podenoti UE A2 z namenom zagotavljanja višjega standarda soseske.

Namen urejanja soseske je omogočiti kvalitetno bivalno okolje za mešano strukturno stanovalcev, z zadostnimi javnimi in zelenimi površinami, ustrezno gostoto pozidave ter arhitekturnim oblikovanjem, ki sledi sodobnim trendom gradnje stavb in urejanja okolice.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Vavpotičeva v Novem mestu (Dolenjski uradni list, št. 20/23 in 25/23) ter 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 ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US). V zbirki prostorskih aktov se postopek vodi pod identifikacijsko številko 3788.

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0250/2023-2 z dne 24. 5. 2023 v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave. Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

V aprilu 2023 so bile izdelane strokovne podlage. Sledila je izdelava predloga osnutka OPPN v novembru 2023 na podlagi drugega odstavka 121. člena ZUreP-3. Predlog osnutka je bil javno objavljen v času od 11. 12. 2023 do vključno 22. 12. 2023. O predlogu osnutka 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 maju 2024 izdelan osnutek OPPN in posredovan nosilcem urejanja prostora, ki so pripravili prva mnenja na predlagano prostorsko ureditev.

Na podlagi prvih mnenj je izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je predmet tega gradiva za prvo obravnavo na občinskem svetu. Javnost se z dopolnjenim osnutkom seznanila v okviru javne razgrnitve in javne obravnave. **Javna razgrnitev** dopolnjenega osnutka OPPN poteka v času **od 13. 6. 2025 do vključno 14. 7. 2025**. Gradivo bo na vpogled v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto (v pritličju stavbe pri vhodu), v elektronski obliki pa na prostorskem portalu Mestne občine Novo mesto: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023082108474470/> v zavihku »dopolnjen osnutek«. **Javna obravnava** bo v sredo, **18. 6. 2025 ob 16. uri** v sejni dvorani na Rotovžu, 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 financira podjetje Gradolux, d.o.o. kot pobudnik priprave OPPN. Med investitorjem, Mestno občino Novo mesto in izdelovalcem prostorskega akta je sklenjena tripartitna pogodba o izdelavi OPPN (št. 350-0009/2023 z dne 6.7.2023), na podlagi katere se investitor zavezuje Mestni občini Novo mesto kot pripravljavcu prostorskega akta poravnati stroške za objave v javnem glasilu in pridobivanje mnenj.

Pripravila:

Irena Čepin, l.r.
višja svetovalka

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

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

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

Na podlagi 129. člena in v povezavi s 119. 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 in 25/25 – odl. US) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - uradno prečiščeno besedilo in 13/25) je Občinski svet Mestne Občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Vavpotičeva v Novem mestu

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (podlaga za OPPN)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (uradno prečiščeno besedilo) (UPB1) (Dolenjski uradni list, št. 24/22; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Vavpotičeva v Novem mestu (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko 3788.

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.

(3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

(1) Spremljajoče gradivo OPPN je:

1. Izvleček iz OPN
2. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
3. Podatki iz prikaza stanja prostora
4. Strokovne podlage
5. Usmeritve
6. Mnenja
7. Elaborat ekonomike
8. Okoljske presoje
9. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
10. Povzetek za javnost

(2) Spremljajoče gradivo je sestavina vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag iz 4. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen **(pomen izrazov)**

(1) V tem odloku uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
2. UE: prostorska enota na območju urejanja, ki jo predstavlja sklop ene ali več gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
3. Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
4. Gradbena meja je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine nadzemnega dela, ki je na novo zgrajene stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele.
5. Gradbena linija je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.
6. Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina stavbe skupna površina vseh polnih etaž stavbe. V izračunu FI se upošteva skupna bruto površina vseh stavb na gradbeni parceli.
7. Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med površino fundusa stavbe in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FZ se upošteva skupna površina fundusov vseh stavb na gradbeni parceli.
8. Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino gradbene parcele.
9. Fundus stavbe je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe. Za obstoječe stavbe se fundus povzame po geodetskem načrtu. Kadar geodetski načrt ni izdelan, se fundus stavb povzame iz katastra stavb (površina: obris) ali oceni na podlagi razpoložljivih ortofoto ali satelitskih posnetkov.
10. Zidovi so:
 - oporni zid, ki je oporna konstrukcija, ki varuje brežino;
 - podporni zid je podporna konstrukcija, ki varuje (podpira) nasip.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomen katerih ni določen v prejšnjem odstavku, imajo pomen v skladu z OPN, v skladu za zakonom, ki ureja prostor in zakonom, ki ureja graditev.

5. člen **(pomen kratic)**

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EUP: enota urejanja prostora,
- UE: ureditvena enota,
- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- EKK: elektrokabelska kanalizacija,
- PM: parkirno mesto.

1. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen **(koncept urejanja prostora)**

(1) Območje urejanja je namenjeno gradnji večstanovanjskih stavb s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter navezavami na GJI. Uredi se tudi otroško igrišče.

(2) Na zazidalnem otoku, ki je vpet v območje med obstoječo večstanovanjsko pozidavo, Straško cesto in Vavpotičevo ulico ter poslovno cono Livada se že nahaja obstoječa večstanovanjska stavba z dvema stolpičema in povezanim podzemnim, predvidena pa je še gradnja dveh novih večstanovanjskih stavb.

(3) Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage za pripravo OPPN Vavpotičeva v Novem mestu (št. P-2023/09, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, april 2023).

7. člen **(območje urejanja)**

(1) Območje urejanja se nahaja v vzhodnem delu Novega mesta, v Bršljinu, in sicer v neposredni bližini poslovne cone Livada in Straške ceste ter na koncu Vavpotičeve ulice. Na lokaciji se že nahaja večstanovanjska stavba z dvema stolpičema in skupnim podzemnim delom, medtem ko je severni del območja urejanja še nepozidan in ga predstavlja travniška površina.

(2) Velikost območja urejanja je približno 105 arov in zajema naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: 5/1, 8/1, 8/7, 8/8, 8/9, 10/9, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 1054/12, 1055/1, vse k. o. 1455 – Bršljin.

(3) Na podlagi OPN se nahaja v EUP NBŠ_22_OPPN in EUP NBŠ_21, kjer je namenska raba prostora SSV – urbana večstanovanjska pozidava, ZD – druge urejene zelene površine in PC – površine cest.

(4) Meja območja na zahodu poteka vzporedno s Straško cesto, se zalomi proti severovzhodu vzdolž nove dovozne ceste in se nato na severnem robu spet zalomi ter poteka po robu poslovne cone Livada. Na poti proti jugozahodu zajame koridor Vavpotičeve ulice, se nato na meji s starejšo večstanovanjsko gradnjo obrne k javni poti in v nadaljevanju v območje urejanja zajame še območje zelenih površin ter se naveže na izhodiščno točko ob Straški cesti.

(5) Območje urejanja in potek meje preko zemljiških parcel sta razvidna iz grafičnega načrta 3 (DKN s prikazom območja urejanja). V primeru odstopanj od navedenih parcelnih števil v tem OPPN ali kasnejših sprememb parcelnih števil se upošteva grafični prikaz ureditev in tangiranih parcel.

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

(1) Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, in sicer:

- navezava na obstoječe prometno omrežje ob novi dovozni cesti ter Vavpotičevi ulici na parc. št. 10/9 in 1054/12, obe k. o. 1455 – Bršljin;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij in na vodovodno omrežje na parc. št. 10/9, 11/7 in 1054/17, vse k. o. 1455 – Bršljin;
- priključitev na obstoječe elektro omrežje v območju poslovne cone Livada ter ob Vavpotičevi ulici na parc. št. 10/16, 10/17, 1054/12, 136/9, 10/16, 10/14 in 10/8, vse k. o. 1455 – Bršljin.

(2) Posegi izven območja urejanja so prikazani na grafičnem načrtu 11 (Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji).

9. člen **(ureditvene enote)**

Območje urejanja je razdeljeno na naslednje UE:

- UE A – območje stanovanj (A1 – obstoječa večstanovanjska pozidava, A2 – predvidena večstanovanjska pozidava);
- UE B – območje zelenih površin (B1 – območje igral, B2 – mejni zeleni pas);

- UE C – območje prometne infrastrukture (C1 – dograditev nove dovozne ceste, C2 - Vavpotičeva ulica, C3 – večnamenska pot).

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

10. člen (vplivi in povezave)

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

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

(3) Posegi na zemljišča izven območja urejanja, ki so po svoji naravi začasni posegi med gradnjo, so dopustni zaradi izvedbe nujnih zemeljskih del, ureditev začasnih dostopov in podobno, pod pogojem, da niso v neskladju z določbami OPN.

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

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

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

2.2 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

11. člen (vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe in gradbene inženirske objekte:

- Stanovanjske stavbe:
 - 11220 - Tri- in večstanovanjske stavbe (le v UE A)
- Nestanovanjske stavbe:
 - 12420 - Garažne stavbe (garaže in pokrita parkirišča (nadstreški) kot enostavni in nezahtevni objekti (le v UE A) ter kolesarnice kot enostavni objekti) (le v UE A)
 - 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščna stavba (lopa) le kot enostaven objekti, rezervoarji in cisterne za vodo le kot enostavni in nezahtevni objekti) (le v UE A)
 - 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnice)
 - 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (le v UE A in B1)

- Gradbeni inženirski objekti:
 - 21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo padavinskih voda)
 - 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi
 - 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
 - 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
 - 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
 - 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (otročka in druga javna igrišča, bazen za kopanje kot enostaven objekt)
 - 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (ograje kot enostavni objekti, oporni zidovi kot enostavni in nezahtevni objekti)
 - 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Dovoljena je še:

- gradnja opornih in podpornih zidov ter urejanje z brežinami, po pogojih iz 18. člena odloka;
- gradnja pomožnih objektov, ki so določeni v 14. členu odloka;
- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin;
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike, ob upoštevanju predpisa glede umeščanja fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije, pri čemer ne sme priti do negativnih vplivov na varovana območja narave in kulturne dediščine na sosednjih območjih.

12. člen **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je predvideno za stanovanjsko rabo s spremljajočimi dejavnostmi (storitvenimi, poslovnimi). V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 27/24) so dopustne spodaj navedene dejavnosti:

- J - ZALOŽNIŠTVO, RADIODIFUZIJA TER PRODUKCIJA IN DISTRIBUCIJA VSEBIN (58 Založništvo)
- K - DEJAVNOSTI V ZVEZI S TELEKOMUNIKACIJAMI, RAČUNALNIŠKIM PROGRAMIRANJEM, SVETOVANJEM, RAČUNALNIŠKO INFRASTRUKTURO IN DRUGIMI INFORMACIJSKIMI STORITVAMI (62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti)
- L - FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- M - POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- N - STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (69 Pravne in računovodske dejavnosti, 71 Arhitekturna in inženirska dejavnost; tehnično preizkušanje in analiziranje, 73 Oglaševanje, raziskovanje trga, stiki z javnostjo, 74 Druge strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti)
- O - DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- T - DRUGE DEJAVNOSTI (94 Dejavnost članskih organizacij)
- U - DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM TER PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO
- V - DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES

(2) Večstanovanjske stavbe so v prvi vrsti namenjene stanovanjski rabi. V primeru spremljajoče dejavnosti mora biti omogočeno njeno normalno izvajanje, glede na razporeditev prostorov. Za pravilno funkcioniranje dejavnosti se na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za izvajanje dejavnosti. Spremljajoče dejavnosti so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in so v skladu z določili tega odloka.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

13. člen (pogoji in usmeritve)

UE A1 – obstoječa večstanovanjska pozidava

(1) Obstoječe zgrajene stavbe na parc. št. 8/8, 8/9, 10/19, 10/21 in 10/22, vse k. o. 1455 – Bršljin, se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustne so rekonstrukcije in vzdrževalna dela.

(2) V primeru odstranitve večstanovanjske stavbe (objekt 1) je dopustna gradnja nove večstanovanjske stavbe z enako tipologijo kot je obstoječa (dva zunanja stolpiča velikosti do največ 15 x 30 m s povezanim podzemnim (kletnim) delom za parkiranje, kamor se dostopa preko klančine; etažnosti do največ K+P+3; kota pritličja $K_p = 176$ m n. m.), medtem ko je ostalo oblikovanje skladno s pogoji za novogradnje v UE A2.

UE A2 – predvidena večstanovanjska pozidava

(3) Predvideni sta dve večstanovanjski stavbi (objekt 2 in objekt 3) na ločenih gradbenih parcelah. Parkirna mesta se deloma uredijo na zunanjih parkirnih površinah, deloma pa v podzemnih (kletnih) garažnih prostorih, kamor se dostopa preko klančine.

(4) Velikosti in oblikovanje objektov (razvidno na grafičnem načrtu 8 (Načrt parcelacije)):

- horizontalni gabariti:
 - glavna stavba (objekt 2) pravokotne oblike do največ 15 x 32 m (širina x dolžina) s podzemno etažo s kletmi in parkirnimi mesti za stanovalce;
 - glavna stavba (objekt 3) pravokotne oblike do največ 14 x 28 m (širina x dolžina) s podzemno etažo s kletmi in parkirnimi mesti za stanovalce;
- vertikalni gabariti:
 - glavna stavba (objekt 2) do največ: K+P+4 ali do največ K+P+3+T, višina objekta do največ 17 m, klet v celoti vkopana z vidno klančino, kota pritličja $K_p = 180$ m n. m.);
 - glavna stavba (objekt 3) največ: K+P+3, višina objekta do največ 14 m, klet v celoti vkopana z vidno klančino, kota pritličja $K_p = 179$ m n. m.);
 - od najvišje višine objekta je dopustno le odstopanje za namestitvev različnih inštalacij (tehničnih elementov klimatskih naprav, naprav za izrabo sončne energije ipd.), ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin (praviloma proti fasadnemu pasu, ki je najbolj odmaknjen od najpomembnejšega javnega prostora);
- streha:
 - dopustne so ravne strehe, enokapne strehe ali v kombinaciji obeh;
 - dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni ter zelene strehe;
- fasada:
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« velike fasadne ploskve;
 - nesvetleče, v pastelnih (sivo-rjavih, peščenih barvnih tonih ter v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah);
 - oblikovanje glavne fasade, ki meji na dovozno cesto, mora biti kakovostno, reprezentativno in prepoznavno z upoštevanjem kvalitet sosednjega, že oblikovanega prostora v UE A1;
 - uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne strukturne členitve fasad z rastrji, mrežami ipd., uporaba različnih materialov kot npr. kovina, omet, beton, les ipd.);
 - morebitne inštalacije na fasadi (npr. klimatske naprave, sončni kolektorji ipd.) se nameščajo tako, da so vidni / slišni ali drugi potencialno moteči vplivi na okolico minimalni.

UE B1 - območje igral

(5) Na meji s potjo (UE C3) se uredi večja zelena površina z igrali, medtem ko se okolica zasadi z avtohtonimi vrstami dreves in grmovnic. Dopustna je postavitev urbane opreme (klopi, košev za odpadke).

(6) Gradnja stavb na tem območju ni dovoljena, kakor tudi ne urejanje parkirnih mest. Višinske razlike se praviloma premoščajo z brežinami, po zunanjem robu zelene površine pa je dopustna tudi postavitve ograj in gradnja zidov.

UE B2 – mejni zeleni pas

(7) Na skrajni severni strani območja urejanja se na meji s poslovno cono Livada uredi zeleni pas v minimalni širini 5 m. Zeleni pas se gosto zasadi z avtohtonimi drevesi in grmovnicami pri čemer se uporabi kombinacija vednozelenih in listopadnih vrst za čim večji učinek zakrivanja.

(8) Gradnja stavb na tem območju ni dovoljena, kakor tudi ne urejanje parkirnih mest. Višinske razlike se praviloma premoščajo z brežinami, po zunanjem robu zelenega pasu pa je dopustna tudi postavitve ograj in gradnja zidov.

UE C - območje prometne infrastrukture

(9) V območje prometne infrastrukture je zajeta predvidena dograditev nove dovozne ceste z enostranskim pasom za pešce v UE C1, Vavpotičeva ulica s površinami za pešce v UE C2 ter obstoječa večnamenska pot v UE C3. Ob novi dovozni cesti se uredita tudi dva ekološka otoka. Posegi na prometnem omrežju so podrobneje opisani v 20. - 21. členu odloka.

14. člen (pomožni objekti)

- (1) Pomožni objekti v ureditveni enoti A:
- pomožni objekti, ki so stavbe: pokrito parkirišče, kolesarnica, nadstrešnice (tudi v ureditveni enoti C) pri urejanju ekoloških otokov.
- (2) Ostali pomožni objekti, ki niso stavbe:
- rezervoarji: če so vidno izpostavljeni, morajo biti rezervoarji za vodo vkopani;
 - medsosedska ograja: skupna višina do 1,8 m, tudi v kombinaciji s parapetom višine do 0,5 m;
 - oporni in podporni zidovi po pogojih iz 18. člena odloka;
 - pomožni infrastrukturni objekti;
 - ekološki otok: stojna površina zabojnikov za odpadke se asfaltira ali tlakuje (npr. z betonskimi ploščami), ob robu pa namesti enostavno oblikovano ograjo v višini zabojnika. V primeru postavitve nadstrešnice nad zabojniki (višina do največ 3 m, kovinska konstrukcija, enokapna streha z minimalnim naklonom) se ograja lahko izvede tudi višje (do strehe).
- (3) Oblikovni pogoji za postavitve pomožnih objektov:
- pomožni objekti, ki so stavbe so lahko le enoetažni, pritlični objekti z enokapno/ravno/zeleno streho;
 - zgradijo se podrejeno v odnosu do glavne (večstanovanjske) stavbe;
 - skupna površina fundusa pomožnih stavb na gradbeni parceli ne sme presežati fundusa glavne večstanovanjske stavbe;
 - nadstrešnice se lahko oblikujejo tudi kot pergole (pritlična skeletna konstrukcija, lahko ozelenjena s plezalkami za namen senčenja);
 - ograja je lahko le lesena, kovinska ali v kombinaciji obeh, transparentna – ne sme imeti videza stene, hrbtni del ograje ne sme biti orientiran proti sosednji gradbeni parceli stanovanjske stavbe, lahko pa je obojestransko oblikovana.

15. člen (glavni dostopi)

(1) Glavna dovozna cesta je Straška cesta, zbirna mestna cesta LZ 299251, s katere se preko križišča dostopa na novo dovozno cesto na zahodni strani območja urejanja. Z nje je v nadaljevanju možen dovoz do parkirnih površin ob oziroma v večstanovanjskih stavbah. Dovoz po Vavpotičevi ulici na vzhodni strani ne omogoča dovoza vozil do večstanovanjskih stavb.

(2) Dostop za pešce in kolesarje je možen po Straški cesti, ob kateri so urejene tovrstne površine. Povezava z nove dovozne ceste do Vavpotičeve ulice pa je možna tudi po poti, ki prečka območje urejanja in se nato naveže na nov pas za pešce ob Vavpotičevi ulici.

16. člen (javne površine)

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 8 (Načrt parcelacije) in obsegajo območja:

- UE B1, ki za potrebe soseske predstavlja javne zelene površine z igrali;
- UE C1, C2 in C3, ki predstavljajo pas za pešce ob novi dovozni cesti ter lokaciji dveh ekoloških otokov, pot do Vavpotičeve ulice ter koridor le-te z voziščem, površinami za pešce in pripadajočimi infrastrukturnimi vodi.

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se upošteva Katalog urbane opreme za urejanje javnega prostora Mestne občine Novo mesto, določbe veljavnega OPN in predpise o oglaševanju na območju občine.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

17. člen (načrt parcelacije)

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo je prikazan na grafičnem načrtu 8 (Načrt parcelacije).

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 46. člena odloka.

18. člen (usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

UE A – območje stanovanj

(1) Celotno območje se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko arhitekturnim oblikovanjem. Pozidava je načrtovana na enem zazidalnem otoku, kjer se na posamezni gradbeni parceli dopušča gradnja ene večstanovanjske stavbe in pomožnih objektov.

(2) Zasnova površine posamezne gradbene parcele obsega lociranje zemljišča za gradnjo večstanovanjske stavbe s podzemnim delom (kletno etažo), urejanje zelenih površin in utrjenih zunanjih površin, ki se namenijo parkiranju in manipulaciji. Dopustna je tudi ureditev pokritih parkirišč nad zunanjimi parkirnimi mesti ali zazelenjenih pergol. Oblikujeta se največ dva dovoza na posamezno gradbeno parcelo.

(3) Pri zasnovi gradbene parcele se za glavne stavbe upoštevata gradbena meja in gradbena linija, ki poteka vzdolž ceste in sta razvidni na grafičnem delu 8 (Načrt parcelacije). Faktor zazidanosti (FZ) na gradbeni parceli je do največ 0,50, faktor izrabe gradbene parcele (FI) do največ 2,00, faktor zelenih površin (FZP) pa 0,2.

(4) Gradnja glavnih stavb je dopustna skladno z dimenzijami in odmiki, ki so razvidni na grafičnem delu 8 (Načrt parcelacije).

(5) Gradnja do meje gradbene parcele je dopustna le v primeru gradnje objektov GJI.

(6) V primeru odstopanj na podlagi določil 46. člena tega odloka se upoštevajo naslednji odmiki:

- a) za glavne večstanovanjske stavbe višine do 14 m:

- skladno z gradbeno mejo in mejo zelenega pasu v UE B2;
 - 5,0 m od javne površine in 4,0 m od meje gradbene parcele;
 - 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.
- b) za glavne večstanovanjske stavbe višine 14 m in več:
- skladno z gradbeno mejo in mejo zelenega pasu v UE B2;
 - 5,0 m od javne površine in 5,0 m od meje gradbene parcele;
 - polovica višine višje glavne stavbe na strani, na katero niso orientirani prostori, namenjeni bivanju, višina višje stavbe na strani, na katero so orientirani prostori, namenjeni bivanju in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

(7) Pri gradnji pomožnih stavb se upoštevajo naslednji odmiki:

- min. 1,0 m od meje gradbene parcele;
- 1,0 m od drugih stavb na gradbeni parceli ter njihovih najbolj izpostavljenih delov;
- brez odmika za ograje, podporne in oporne zidove.

(8) Pri določanju odklikov stavb se upoštevajo najkrajše razdalje od njihovih najbolj izpostavljenih delov nad terenom, pri tem se ne upoštevajo naslednji stavbni členi, ki lahko segajo čez gradbeno linijo in gradbeno mejo:

- venci in deli stavbnega pohištva vključno s senčili, ki ne segajo več kot 1,0 m izven fasadne ravnine,
- balkoni, podesti in zunanja stopnišča pred vhodi v stavbe, ki ne segajo več kot 2,0 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5,0 m ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade,
- lože, pomoli in drugi izstopajoči stavbni členi, če ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine, niso daljši od 3 m, niso višji od dveh etažnih višin ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade.

Oblikovanje okolice objektov

(9) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje travnatih brežin in teras ter gradnja opornih in podpornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo zidov. Oporni in podporni zidovi so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Eventualni zidovi z daljšim potekom (10 m ali več) se obvezno arhitekturno oblikujejo (npr. z vertikalnimi rastrskimi členitvami ipd.) ter ozelenijo z avtohtonimi plezalkami in grmovnicami. Gabioni (ograje iz kovinskih stebrov in mrež s kamnitim polnilom) niso dopustni.

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

- ukrep varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- ugotovitve geologa oziroma geomehanika glede eventualne nevarnosti rušenja terena in ni možnosti za izvedbo brežin, biološko inženirskih ali drugih ukrepov;
-
- gradnjo zidu, ki je sestavni del objekta (klančina za dostop do podzemne etaže).

(11) Zidove, višje od 1,0 m, se ozeleni, razen v primerih, ko to tehnično ni izvedljivo. Če je višina zidu večja od 1,5 m in ta zid ni sestavni del objekta, mora biti njegovo oblikovanje obvezno predmet strokovne prostorske preveritve na podlagi utemeljitve v geološko-geomehanskem poročilu, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

(12) Kaskadna postavitve zidov za premoščanje višinskih razlik ni dovoljena, so pa dovoljene kombinacije zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z brežinami.

(13) Dostopi do objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da se omogoči neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Zasnova zelenih površin

(14) Na območju urejanja so predvidene naslednje funkcionalne ureditve zelenih površin oziroma funkcije dreves:

- a) obvezni zeleni pasovi
 - drevored kot regulacijski element zelenega sistema vzdolž Vavpotičeve ulice z drevesi enake vrste in velikosti z namenom strukturno-morfološke členitve prostora (poudarek linije glavne prometnice na območju urejanja) in senčenja poti za pešce ob njej;
 - v UE B2 kot ekološki zeleni koridor in vizualna vegetacijska pregrada na robu območja urejanja z razpršenim organskim vzorcem drevesnih vrst;
- b) obvezna ozelenitev parkirnih površin
 - drevesa na parkirnih površinah z namenom senčenja oziroma ustvarjanja ugodnejših mikroklimatskih razmer;
- c) druge ozelenitve
 - zelene strehe kot možno ureditev ravnih streh za izboljšanje kakovosti zraka, biotske raznovrstnosti urbanega območja in uravnavanja odtoka vode z ozelenitvijo z nizkorastočimi rastlinami;
 - zasaditev dodatnih posameznih dreves in/ali razpršenega organskega vzorca drevesnih vrst v sklopu zunanjih ureditev za dodatno zagotavljanje ugodnih mikroklimatskih pogojev.

(15) Zelene površine v UE B se uredijo skladno z določili 13. člena odloka.

(16) V pasu ob Vavpotičevi ulici je kot obvezen oblikovni element predviden linijski (enoredni) drevored. Nova drevesa morajo ustrezati standardom za drevoredne sadike. Sajene naj bodo vsaj 1 m oddaljene od roba parcele ceste in na zelenici širine vsaj 3 m. Za celotno potezo drevoreda se izbere ena drevesna vrsta (npr. lipa, ostrolistni javor, beli javor, beli gaber, črni gaber), ki je primerna za urbano okolje.

(17) Parkirne ploščadi z več kot 5 PM se obvezno ozelenijo z zasaditvijo funkcionalnih dreves (min. 1 drevo na 5 PM), enakomerno razporejenih in z višino krošnje najmanj 2,5 m, lahko tudi po robu parkirne površine. Zasaditev območja naj vključuje tudi zimzelena vegetacijo.

(18) Priporoča se izbor rastlin, ki dobro prenašajo klimo, zmrzal in sušo, zasaditev vegetacije v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Pri urejanju zelenih površin se zagotovi oblikovno skladnost in povezanost z okolico, zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti, upošteva pa se tudi vplivno območje dreves ter ustrezen odmik od podzemnih infrastrukturnih vodov (praviloma 2,0 m od debla drevesa, če ni s posebnim predpisom določeno drugače), pa tudi ustrezen čas sajenja. Priporočljiva globina sadilne jame je 1,5 m s tlorisom 24 m² in površino vsaj 3 m² okrog debla, kjer ni tlaka. Natančen nabor rastlin za zasaditev območja skladno z njihovo funkcijo, sadilna razdalja med njimi, rastne razmere ipd. se določi v fazi projektiranja.

Mirujoči promet

(19) Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest (1PM/stanovanje in dodatno 10% za obiskovalce) in za eventualno izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb (1 PM/10 stanovanj), za kolesarski promet oziroma enosledna vozila (2PM/stanovanje in dodatno 1PM/stanovanje za obiskovalce) in za polnjenje električnih vozil ter njihovo ureditev v skladu z veljavnimi predpisi in OPN. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo nadstrešnic. Dopustna je tudi gradnja garažnih / podzemnih parkirnih prostorov.

(20) Pri ozelenitvi zunanjih parkirnih površin se zagotovi dovolj ravnega prostora za drevesa v tleh ter oblikuje jasna meja med parkirnimi površinami in drevesi, da ne prihaja do poškodb dreves zaradi vozil ter upošteva tudi omejitve zaradi varovalnih pasov infrastrukturnih objektov in vodov. Zagotovi se najmanj 30% pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti; pri čemer je priporočljiva čim bolj enakomerna razporeditev dreves, da se zagotovi optimalno osenčenost. Senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.

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

19. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)

- (1) Gradnja GJI je dopustna na celotnem območju urejanja.
- (2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.
- (3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.
- (4) Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, prestavitve ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (5) Izvedbo različnih vrst objektov GJI se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali prestaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.
- (6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.
- (7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest, v slednjih pa izključno v podzemni izvedbi.
- (8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

3.1 Prometna infrastruktura

20. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

- (1) Za dostope na območja izvajanja del se praviloma uporablja le obstoječe poti in ceste.
- (2) Pri urejanju ceste in cestnih priključkov se zagotovi ustrezne zavijalne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe.
- (3) Vse ceste, površine za pešce in kolesarje ter manipulativne in parkirne površine morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Padavinske in druge vode ne smejo pritekati na ceste ali na njih zastajati.
- (4) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce pa se lahko izvedejo tudi z drugimi materiali.
- (5) Vse prometne površine (v javni rabi, dostopi do objektov, parkirne površine) se izvedejo z elementi brez grajenih in komunikacijskih ovir, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo.
- (6) Vzorec zasaditve površin ob cestah se prilagodi tudi pogojem vzdrževanja cestišča, prometne varnosti in preglednosti cest in priključkov ter namestitve prometne signalizacije in opreme. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena.

(7) Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva veljavne tehnične in ostale predpise s področja gradnje, urejanja, uporabe, preglednosti, varnosti, stabilnosti, nosilnosti in vzdrževanja prometnega omrežja.

21. člen **(predvideno prometno omrežje)**

UE C - območje prometne infrastrukture

(1) V UE C1 je predvidena gradnja pasu za pešce vzdolž nove dovozne ceste, in sicer v širini 2 m ter z bankino 0,5 m. Potek pločnika prekinjajo dovozi do UE A1 in A2. V pasu ob pločniku je predvidena tudi ureditev dveh ekoloških otokov.

(2) V UE C2 je predvidena Vavpotičeva ulica, kategorizirane kot javna pot JP 799504. Na cesti poteka dvosmerni promet, ki se ohranja. Prometni režim na ulici je določen kot območje skupnega prometa (cona 20 km/h). Na koncu ulice (med pasom za pešce in pločnikom) je predvidena zapora s stebrički z namenom, da se motornim vozilom onemogoči vožnja v območje poslovne cone Livada in obratno. Predviden je naslednji karakteristični prečni prerez:

- Prečni prerez na pretežnem delu Vavpotičeve ulice:
 - vozišče $2 \times 2,00 = 4,00$ m
 - pas za pešce $1 \times 2,00 = 2,00$ m
 - betonska mulda levo $1 \times 0,30 = 0,30$ m
 - bankina desno $1 \times 0,25 = 0,25$ m
 - skupaj $6,55$ m
- Prečni prerez na severovzhodni strani v dolžini okrog 20 m:
 - vozišče – vozni pas levo $2,75 - 3,00$ m
 - vozišče – vozni pas desno $1,50 - 2,75$ m
 - pločnik levo $1 \times 1,25 = 1,25$ m
 - betonska mulda levo $1 \times 0,30 = 0,30$ m
 - asfaltna mulda desno $1 \times 0,50 = 0,75$ m
 - skupaj $6,30 - 7,80$ m

(3) V UE C3 se ohranja večnamenska pot v širini 2,5 m, ki poteka na odseku od križišča nove dovozne ceste s Straško cesto in Vavpotičevo ulico. Za omejitev motornega prometa je na začetku in koncu poti dopustna izvedba fizičnih ukrepov za preprečevanje uporabe poti za motorna vozila.

(4) Oba karakteristična prečna prereza v UE C1 in C2 imata s tem odlokom določen priporočen profil. Od njega so dopustna odstopanja, če gre za optimizacijo prometnega omrežja ob pogoju, da so še vedno zagotovljene vsaj enostranske površine za pešce.

3.2 Energetska infrastruktura

22. člen **(električno omrežje)**

(1) Območje urejanja se priključi na obstoječo TP Tiskarna 1978, in sicer z gradnjo nizkonapetostnega razvoda, ki naj poteka po novi (dograjeni) EKK od TP do posameznega objekta.

(2) Nova odjemna mesta se izvedejo v tipiziranih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop.

(3) Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Število cevi nove EKK se uskladi v fazi projektiranja. Pokrovi jaškov se dimenzionirajo po standardu SIST EN124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitenimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozih se EKK dodatno mehansko ojača. Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2 x fi 50 mm.

(4) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo varstvena pravila in omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij ter veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, varnostni in tehnični predpisi, normativi in standardi.

23. člen (razsvetljava cestnih površin)

(1) Omrežje cestne razsvetljave se nahaja ob novi dovozni cesti in ob Vavpotičevi ulici. Zagotavlja se tudi osvetljenost večnamenske poti, ki povezuje Vavpotičevo ulico in križišče nove dovozne ceste s Straško cesto.

(2) Razsvetljava se zgradi iz enocevne kableske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

(3) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se lahko dogradi distribucijsko plinovodno omrežje in priključi na obstoječe omrežje, ki poteka po Vavpotičevi ulici.

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

25. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno z izkoriščanjem različnih virov energije, predvsem ekološko sprejemljivih.

(2) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s cilji lokalnega energetskega koncepta in predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Pri tem se zagotovi racionalna raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter tudi namestitvev infrastrukture za polnjenje električnih vozil.

3.3 Komunikacijska infrastruktura

26. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, na mestih tangenc pa zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev v novo kabelsko kanalizacijo ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja, predvidoma na najbližjem kabelskem jašku.

(2) Omrežje se gradi iz cevne kableske kanalizacije ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi pa se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah in velja za komunikacijske vode vseh operaterjev v komunikacijskem koridorju zaradi racionalne medsebojne uskladitve vseh tras pri horizontalnem in vertikalnem razmeščanju cevi ter umeščanju posameznih elementov.

3.4 Okoljska infrastruktura

27. člen (vodovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka ob Vavpotičevi ulici in ob Straški cesti.

(2) Na mestih tangenc z javnim omrežjem se zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}).

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

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

28. člen (kanalizacijsko omrežje)

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

(2) Padavinska in druga odpadna voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje javnih prometnih površin.

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

Odpadne komunalne vode

(4) Komunalne odpadne vode se priključi na obstoječ kanalizacijski sistem, ki poteka ob Vavpotičevi ulici in ob novi dovozni cesti.

Odpadne padavinske vode

(5) Padavinske vode se prioritetno ponikajo, zgradijo se zadrževalniki, viški vode pa se odvajajo v obstoječ kanalizacijski sistem z iztokom v Bršljinski potok (izven območja urejanja).

(6) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom v kanalizacijo očistijo, čiste padavinske vode pa se lahko pred tem zbere in uporabi za sanitarno vodo, za zalivanje ipd.

(7) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred iztokom v površinski odvodnik) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in da padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

29. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno, ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, glede obremenjevanja tal z vnašanjem odpadkov, glede odlagališč odpadkov ter glede izvajanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju MONM. Če

predpis o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih tako določa, se pri izdelavi projektne dokumentacije izdela tudi načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) Odlaganje gradbenih odpadkov je dovoljeno le na odlagališču s pridobljenim okoljevarstvenim dovoljenjem. Dopustno pa je začasno skladiščenje gradbenih odpadkov na gradbišču (pri izvirnem povzročitelju odpadkov na kraju njihovega nastanka do njihove oddaje ali prepustitve v zbiranje ali obdelavo), in sicer največ do konca gradbenih del, vendar ne več kot eno leto.

(4) Povzročitelji komunalne odpadke prepuščajo v nadaljnje ravnanje na prevzemnih mestih, in sicer izvajalcu obvezne občinske gospodarske javne službe, ki zbrane odpadke odvaža v zbirni center ali v mehansko biološko obdelavo. Prevzemna mesta se uredijo ob robu cest, pri večstanovanjskih stavbah tudi v sklopu parkirnih površin, pri čemer mora biti povzročitelju komunalnih odpadkov in izvajalcu obvezne občinske gospodarske javne službe zagotovljen neoviran dostop.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

30. člen (kulturna dediščina)

(1) Z območjem urejanja se ne posega na območja varstvenih režimov kulturne dediščine.

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

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

31. člen (splošni pogoji)

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

32. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(2) Na mestih, kjer se gradbišče približa obstoječim stavbam, se izvajanje hrupnih operacij omeji na najmanjšo možno mero. V primeru ugotovitve preseganja emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom.

(3) Pri gradnji stavb se uporabijo ustrezni zvočno izolativni materiali za zmanjšanje eventualnih hrupnih vplivov, s poudarkom na izvedbi ukrepov glede tesnjenja oken in zunanjih vrat z ustreznimi tesnili. Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup,

pa se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolico čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

(4) Upravljalavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine niti ne za nova poselitvena območja oziroma za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov pred negativnimi vplivi železniške proge je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene, ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

33. člen **(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

(1) Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po predpisih o kakovosti zunanjega zraka.

(2) Zavezanec za izvajanje ukrepov v času gradnje je izvajalec gradbenih del, ki zagotovi, da na območjih v okolici gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti prašnih usedlin v zraku. V ta namen se med gradnjo preprečuje:

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

34. člen **(varstvo pred onesnaženjem voda)**

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

(2) Odpadne komunalne vode se vodijo na obstoječ kanalizacijski sistem, ki poteka ob Vavpotičevi ulici in novi dovozni cesti.

(3) Čiste padavinske vode s streh se odvajajo v zbiralnice deževnice (za sanitarno vodo, za vodo za zalivanje ipd.) in v ponikovalnice, če geološka sestava tal omogoča ponikanje. Viški vode se prelivajo v obstoječ kanalizacijski sistem padavinskih voda z iztokom v Bršljijski potok (izven območja urejanja).

(4) Onesnažene padavinske vode se pred odvajanjem v ponikovalnice, ločeno kanalizacijo padavinskih voda ali neposredno v vodotok ustrezno mehansko očisti v usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858-1 in 858-2) ali čistilni napravi padavinske odpadne vode.

35. člen **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje.

36. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Postavitev in jakost svetilk se projektira v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

(3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

37. člen **(osončenje fasad in odprtih površin)**

Oblikovanje novih stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra (celoletna) osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

38. člen **(varstvo krajinskih značilnosti)**

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

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi zavarovanja terena pri večji višinski razliki) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

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

39. člen **(varstvo plodne zemlje in tal)**

(1) Zemeljska in gradbena dela naj se s časovnega in tehničnega vidika izvajajo gospodarno, in sicer tako, da bodo čim manj prizadete okoliške površine, da se omeji obseg poškodb tal na najmanjšo možno mero, ter da se prepreči onesnaženje z gorivom, motornimi olji in drugimi škodljivimi snovmi. Tla pod delovnimi stroji se ustrezno utrdijo in zaščitijo.

(2) Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine, po možnosti take na katerih so tla manj kvalitetna. Lokacije za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov se uredijo tako, da ni moten odtok padavinskih voda, z zaščito pred erozijo in odplavljanjem.

(3) Zemeljski izkop (odpadek, sestavljen iz prsti, mineralnih sedimentov in kamenja, ki nastanejo pri izkopavanju ali odkrivanju tal ali podtalja) se začasno skladišči, ločeno glede na sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje ni dovoljeno. Zemeljski izkop, ki ni pridobljen na gradbišču na območju urejanja, se lahko uporabi le, če so za njegovo uporabo izpolnjene zahteve iz predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnosom odpadkov. Rodovitna zemlja (odrinjena pri gradbenih posegih, ki nima nevarnih lastnosti, in ki zaradi fizikalnih, kemičnih in mikrobioloških lastnosti omogoča rast rastlin), se v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, varuje pred trajno izgubo, in sicer tako, da se zbira ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in ločeno oddaja, če se zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen.

(4) Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal.

- Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša.
- Čim manj tal naj se prekriva z neprepustnimi materiali.

- Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in fotodokumentirati stanje tal.
- Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal na način, da se uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.
- Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu. S tem se omili degradiranost tal zaradi poslabšanja teksture tal.
- Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti nastajanje erozijskih žarišč.
- Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:
 - Na območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin je treba zagotoviti ločeno zbiranje in oddajo vseh gradbenih in komunalnih odpadkov;
 - Zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
 - Preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih nevarnih snovi v tla;
 - Vsi transportni in gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela na gradbenih strojih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal. Točenje goriva in olja iz sodov ni dovoljeno;
 - Za primer nezgodnih dogodkov (npr. izlitje naftnih derivatov v tla) mora biti pripravljen načrt ravnanja za takojšnje ukrepanje. Zagotoviti je treba takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev ter preprečiti onesnaženost tal;
 - Neonesnažen del tal, ki se odstrani zaradi gradbenih posegov, se mora v čim večji meri uporabiti za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin. Odstranjenih tal ni dovoljeno zbijati.

40. člen (ohranjanje narave)

Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva narave. V bližini se nahaja območje naravne vrednote Bršljinski potok (evid. št.: 8163, Levi pritok reke Krke z razgibanim potekom struge severno do Novega mesta, HIDR, EKOS, lokalni pomen).

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

41. člen (obramba)

Območje leži v območju omejene in nadzorovane rabe prostora s področja obrambe (ožjem varovalnem območju). Ker se nahaja v ožjem okolišju območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi, se za vsako novogradnjo in nadzidavo na tem območju, katere višina nad terenom presega 18,00 m, pridobi projektne pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo.

42. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje ni poplavno ali ogroženo z visoko podtalnico in tudi ni plazljivo ali plazovito, glede erozije pa so določeni le običajni zaščitni ukrepi.

(2) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim, nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov ter preprečuje onesnaževanje okolja, v primeru eventualnih nezgod pa zagotovi ustrezne ukrepe ali posredovanje pristojnih služb.

(3) V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdelata dodatne geološke in hidrološke raziskave glede morebitne erozivnosti, plazovitosti, plazljivosti ali poplavnosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(4) Na podlagi predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč v načrtovanih objektih ni potrebna gradnja zaklonišč osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

43. člen (varstvo pred požarom)

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

(2) Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da njihova nosilna konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je določeno za posamezno skupino objektov.

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

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

(5) Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni ustrezni gradbeni materiali oziroma proizvodi. Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

(6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

44. člen (varstvo pred potresom)

(1) Načrtovani objekti in ureditve se projektirajo za 0,275 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

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

45. člen (etapnost)

(1) Izvajanje posegov v posameznih UE se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Dopusča se postopna izvedba / gradnja stavb, zakoličba ali parcelacija s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev. Etape oziroma faze prostorskih ureditev so dopustne tudi za gradnjo, prestavitve in zaščite ter druge prilagoditve infrastrukturnih objektov in naprav, ki se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča GJI, ki je potrebna za uporabo objektov.

(2) Urejanje zelenih površin se izvaja odvisno od gradnje objektov. Načrt krajinske arhitekture se izdelava kot sestavni del projektne dokumentacije za gradnjo glavnega objekta na gradbeni parceli.

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

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

8. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

46. člen (odstopanja)

- (1) Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:
- odstopanja od etažnosti glavnih večstanovanjskih stavb tako, da se dopusti tudi manj etaž, in sicer najmanj K+P+2;
 - dopustno je povečanje števila kletnih etaž;
 - odstopanja od horizontalnih gabaritov nadzemnega dela glavnih večstanovanjskih stavb do -10% bruto tlorisne površine, dopustno je tlorisno zmanjšanje kletnih etaž;
 - odstopanja od kote pritličja glavne večstanovanjske stavbe za $\pm 1,0$ m;
 - odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določb in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
 - odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem odloku, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov;
 - popolnoma vkopana kletna etaža praviloma ne sme presežati gradbene meje, se pa izjemoma lahko gradi do meje gradbenih parcel GP2 in GP3 pod pogojem, da se upošteva geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost sosednjih objektov in zemljišč. Pri gradnji objektov in drugih ureditvah, s katerimi se preoblikuje obstoječ teren, morajo biti upoštevani zadostni odmiki, da sosednje nepremičnine ne izgubijo trdnosti, stabilnosti ali opore;
 - gradbeni parceli GP2 in GP3 se lahko združita v eno gradbeno parcelo v primeru, da se gradi skupna kletna etaža.

(2) Pri realizaciji načrtovanih ureditev so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo oziroma pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prostorskih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer na območju urejanja poiščejo rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, tehnološkega, geološko-geomehanskega, hidrološkega, prostorskega, energetskega, ekonomskega, okoljevarstvenega ali drugega utemeljenega vidika.

(3) Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne

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

9. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

47. člen (dodatne obveznosti)

(1) Investitor je poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžan:

- sočasno izvesti tudi vse zelene površine in vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega OPPN), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določbami 45. člena odloka in nositi s tem povezane stroške;

- za funkcioniranje večstanovanjskih stavb oziroma prostorskih ureditev, ki se načrtujejo s tem OPPN, do izdaje uporabnega dovoljenja za prvo zgrajeno večstanovanjsko stavbo (objekt 2 ali 3) dograditi novo dovozno cesto v končnem profilu skladno z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Tisk Šepic ob Straški cesti (Dolenjski uradni list, št. 4/23). Pri tem se zagotovi tudi obračanje vozil na začetku dovozov na parkirne površine, in sicer se pred morebitno zapornico zagotovi dovolj prostora tudi za komunalno vozilo.

(2) Financiranje gradnje, rekonstrukcije ter navezav, zaščit in prestavitve infrastrukture poteka v dogovoru med investitorjem, upravljavci in občino ob upoštevanju obveznosti investitorja v skladu z določili tega OPPN. Za načrtovano komunalno opremo v pristojnosti občine je predvidena izdelava programa opremljanja ali sklenitev pogodbe o opremljanju po določbah ZUreP-3.

(3) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja GJI, grajenega javnega dobra ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov ter kulturne dediščine omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(4) Poleg vseh obveznosti, navedenih v odloku, investitor in izvajalci med gradnjo in po njej zagotovijo tudi upoštevanje naslednjih pogojev:

- objekti in infrastrukturni vodi ter naprave se med gradnjo ustrezno zaščitijo, po končani gradnji pa obnovijo oziroma sanirajo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- promet na obstoječih cestah in poteh med gradnjo organizirati tako, da ni zastojev, ob morebitnem oviranju prometa pa za delne zapore pridobiti dovoljenje upravljavcev cest oziroma pristojne službe;
- omogočiti oziroma izvajati vzdrževalna in druga dela (npr. pri urejanju infrastrukture, zelenih površin ipd.) na območju urejanja.

48. člen (organizacija gradbišča)

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

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

(3) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Dodatne dovozne ceste do gradbišča, začasne skladiščne površine gradbenih odpadkov, parkirišča in obračališča za tovorna vozila se predvidijo tako, da so vplivi na varstvo okolja, naravne vire, ohranjanje narave in kulturne dediščine čim manjši.

49. člen (hkratna uporaba OPN)

Glede vsebin, ki niso določene v tem odloku, se smiselno uporabljajo določila iz veljavnega OPN.

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

50. člen (usmeritve)

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

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

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

III. GRAFIČNI DEL OPPN

51. člen (vsebina grafičnega dela)

1.a	Izsek iz OPN – namenska raba prostora	M 1 : 2000
1.b	Izsek iz OPN – gospodarska javna infrastruktura	M 1 : 2000
2.	Pregledna situacija	M 1 : 2000
3.	DKN s prikazom območja urejanja	M 1 : 1000
4.	Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1 : 1000
5.	Ureditvena situacija	M 1 : 500
6.	Ureditvene enote	M 1 : 500
7.	Prerez A-A	M 1 : 750
8.	Načrt parcelacije	M 1 : 500
9.	Prometna in komunalno-energetska infrastruktura	M 1 : 500
10.	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, narave in varstvo pred nesrečami	M 1 : 500
11.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1 : 2000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

52. člen (dopustni posegi in dejavnosti od začetka gradnje prostorskih ureditev)

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

53. člen (hramba OPPN)

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

54. člen
(nadzor)

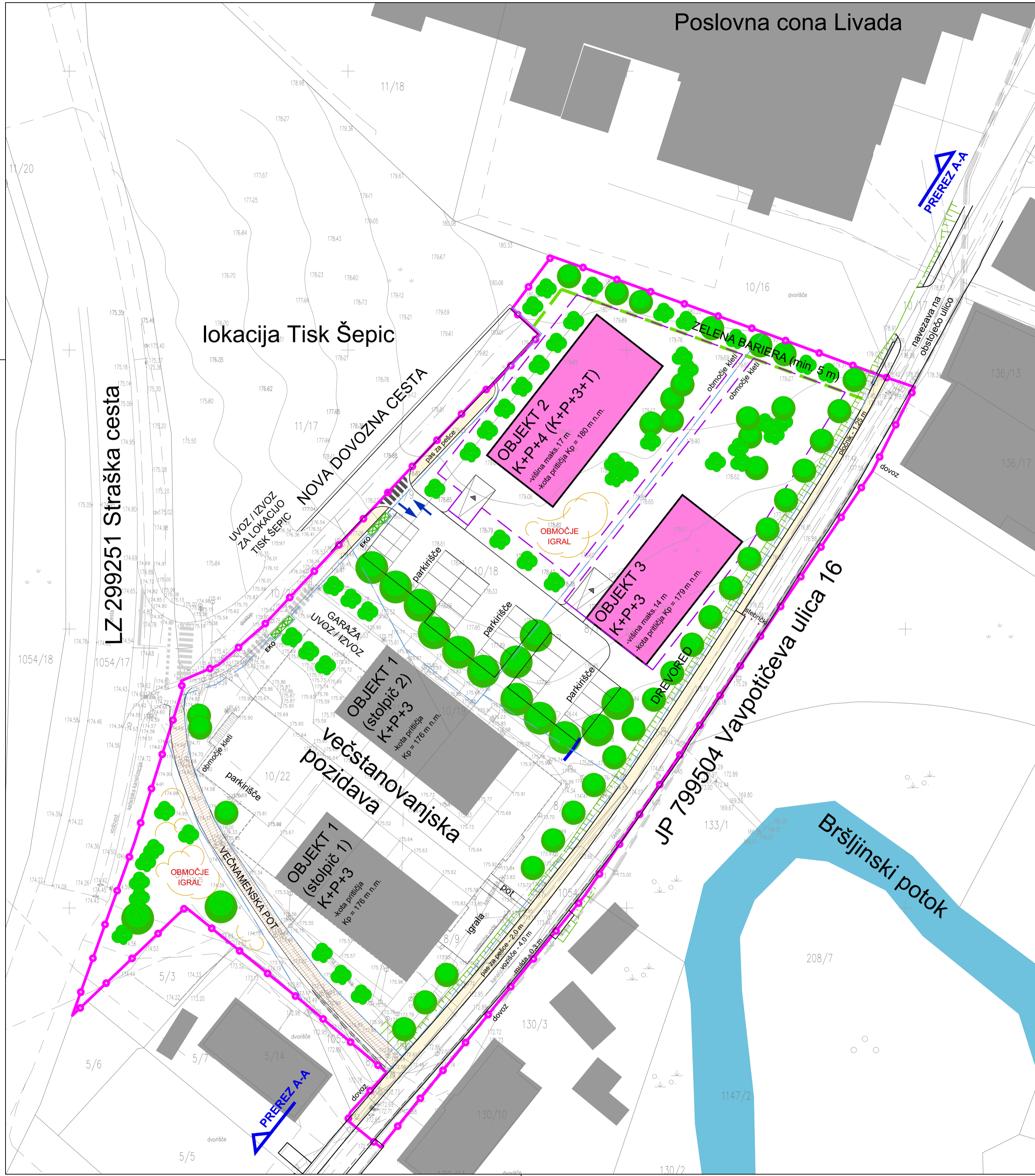
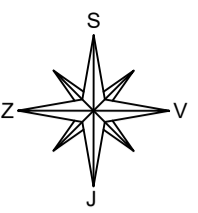
Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja inšpektorat, pristojen za prostor.

55. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Št.:
Novo mesto, dne

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



LEGENDA:

	meja območja urejanja
	obstoječi objekti
PREDVIDENA POZIDAVA:	
	večstanovanjska stavba
	etažnost (klet + pritličje + število nadstropij + terasna etaža)
	vkopani (kletni, garažni) del objekta s klančino za dostop
	meja gradbene parcele
ZELENE POVRŠINE:	
	zasaditev (drevje, grmovnice)
	meja zelenega pasu
	brežina
PROMETNE POVRŠINE:	
	dovozna cesta (vozišče, površina za pešce, bankina)
	večnamenska pot
	parkirne površine
	dovoz / izvoz (gradbena parcela)
	klančina (izhod / vhod v klet na podzemna parkirišča)
	ekološki otok

Izdelovalec:	gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto Kočvarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, e-mail: info@gpi.si		
Investitor/naročnik:	GRADOLUX, d.o.o., Potok 18, 8351 Straža		ID št. PA: 3788
Objekt:	OPPN Vavpotičeva v Novem mestu		
Lokacija:	Novo mesto		
Odg. vodja izdelave:	Ime in priimek:	Identifikacijska številka:	Podpis:
Poobl. prost. načrt.:	Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 1214 PA PPN	
Sodelavec:	Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.	ZAPS 1214 PA PPN	
Grafični načrt:	Ureditvena situacija		
Številka projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:
P-2021/06	maj 2025	DOPOLNJEN OSNUTEK	M 1: 500
			Št. grafičnega načrta:
			5