

**Izhodišča za pripravo
OPPN Bučna vas – zahod/1
(del EUP NM/6-OPPN-j)**

Novo mesto, marec 2020

- **Naslov naloge:** **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
OPPN BUČNA VAS – zahod/1
(del EUP NM/6-OPPN-J)**
- **Investitor:** **CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnjo
in vzdrževanje ceste, d.d.
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto**
- **Izdelovalec:** **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- **Odgovorni predstavnik podjetja:**
Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.



Gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o.
8000 Novo mesto, Ljubljanska c. 26

RPZ

- **Datum:** **marec 2020**

Pri izdelavi izhodišč so sodelovali:

- **Pooblaščen vodja izdelave:**

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

KSENIJA AVSEC
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitektka
ZAPS 1214 A

Avsec

- **Pooblaščen arhitekti in inženirji:**

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

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

KAZALO VSEBINE

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	3
2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	4
3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR.....	14
3.1 VSEBINA OPPN	14
3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	15
3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA.....	32
4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE OPPN	42
5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA	43
6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA.....	44
7. GRAFIČNI PRIKAZI.....	45

BESEDILO

1. INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik priprave OPPN Bučna vas – zahod/1 na delu območja enote urejanja prostora EUP NM/6-OPPN-j je podjetje CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnjo in vzdrževanje ceste, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: podjetje CGP, d.d.).

Lokacija se nahaja na severnem delu območja Novega mesta, v bližini avtocestnega priključka Novo mesto - zahod. V naravi jo predstavljajo pretežno kmetijske površine (travniki, njive), medtem ko je del stanovanjske pozidave s pomožnimi stavbami skoncentriran na severu območja ob (državni) Ljubljanski cesti, kategorizirano kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novovo mesto (Bučna vas) (v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta).

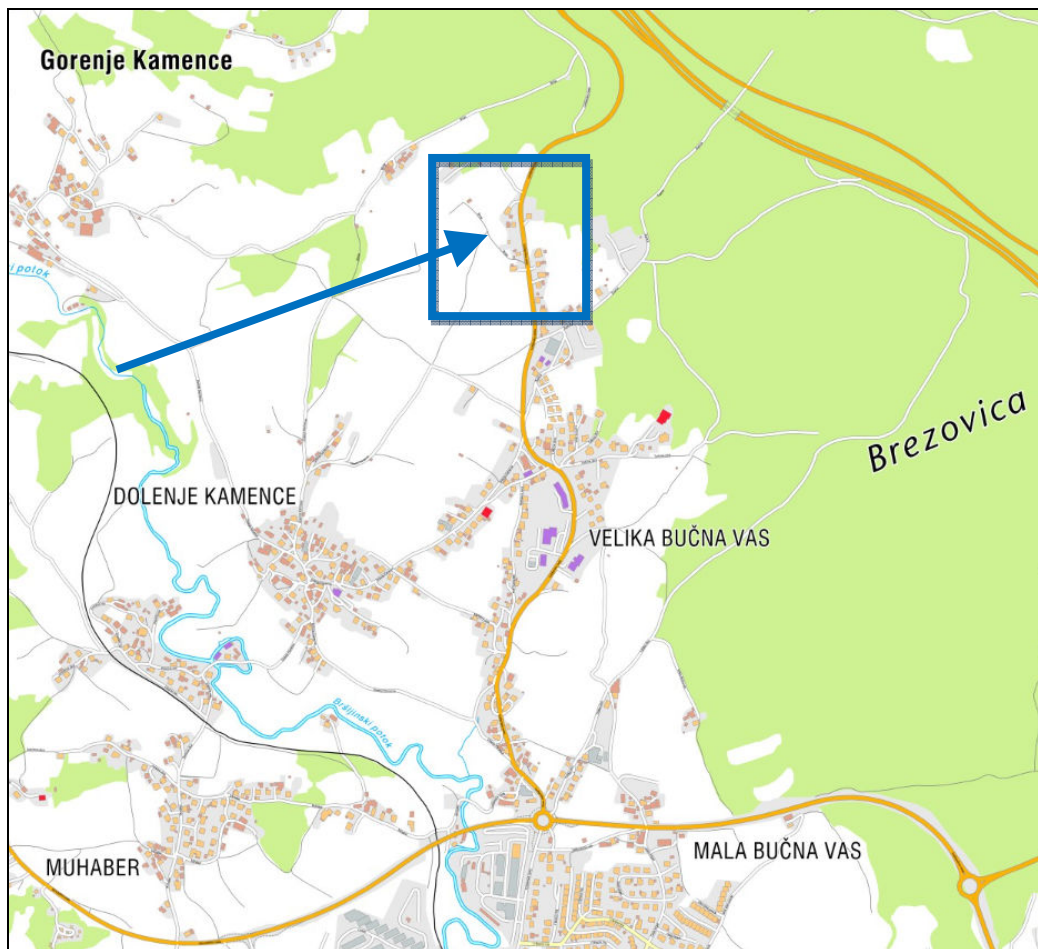
Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN), je na predmetnem območju predviden razvoj centralnih dejavnosti ter izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen stanovanjske gradnje, parcelacija območja, zunanja ureditev z zelenimi in manipulativnimi površinami ter ureditev prometne, okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja. Predvidena je tudi ureditev prometno varnega in preglednega cestnega priključka na (državno) Ljubljansko cesto.

Investicijska namera za pripravo delnega OPPN zajema zemljišča investitorja s parc. št. 134/4, 134/8, 194/1, 134/10, 194/3, 194/4, 134/6, 134/7, 194/5, 134/11, 133/2, 133/4 in 133/3, sega na tri zemljišča s parc. št. 197/1, 196 in 195 v zasebni lasti ter dodatno tangira še zemljišča v lasti/upravljanju MONM s parc št. 133/1, 133/5, 134/5, 134/9, 134/12, 135/2, 194/2 in 197/5. Predvidoma bodo potrebni tudi posegi na zasebna zemljišča, in sicer na parc. št. 135/1, 197/2 in 197/4 ter na pot – javno dobro na parc. št. 1139, vse k.o. 1454-Daljnji Vrh. Območje meri okrog 88,4 arov.

Na osnovi izdelanih strokovnih podlag za območje urejanja, izraženih interesov pobudnika priprave OPPN ali pripravljavca OPPN ter na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora ali morebitne spremembe predpisov prostorske in gradbene zakonodaje se območje urejanja lahko tudi zmanjša oziroma poveča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve, v skladu s predpisi in določili OPN.

Za namen priprave delnega OPPN so bile izdelane variantne rešitve, ki so priložene v poglavju 7. *GRAFIČNI PRIKAZI*. Izdelane so bile v sklopu elaborata Idejne zasnove IDZ - Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod (projekt št.: SR19291, izdelal: STUDIO RAZVOJ d.o.o., Novo mesto, februar 2020). Dodatno pa so bile izdelane še tri variantne rešitve izdelovalca teh izhodišč.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: www.geopedia.si) -

2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Na podlagi določil OPN je za območje izhodiščne enote urejanja prostora EUP NM/6-OPPN-j (OPPN Bučna vas – zahod), ki se nahaja znotraj območja urbanistične zasnove Novega mesta, načrtovana izdelava OPPN.

Podrobnejša namenska raba v pretežni meri predstavlja območje centralnih dejavnosti (CD), ki so namenjena dejavnostim trgovine, storitvenih dejavnosti, gostinstvu in turizmu, poslovnim dejavnostim, dejavnostim javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturnim, razvedrilnim, rekreacijskim in športnim dejavnostim ter drugim podobnim dejavnostim. Omenjene dejavnosti naj bi prevladovale, dopustno pa je tudi bivanje. Pozidanost z objekti je omejena na 50% velikosti gradbene parcele.

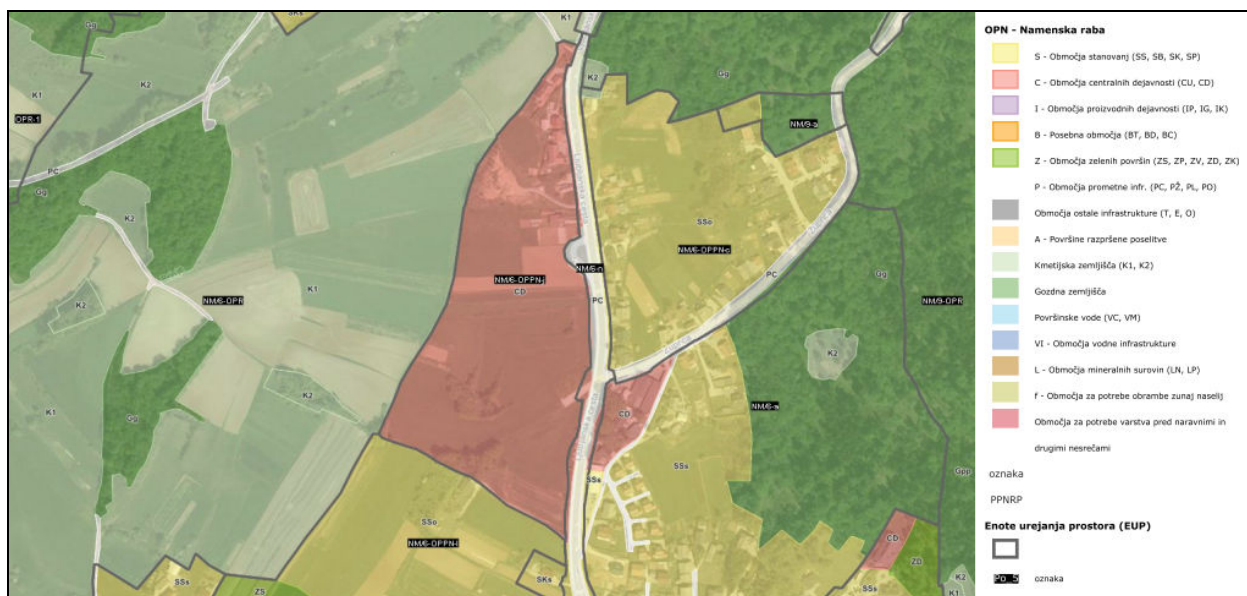
Zaradi novih posegov in ureditev bodo poleg osnovnega območja predvidoma tangirane še površine gospodarske javne infrastrukture (PC – površine cest) oziroma regionalna cesta, ki poteka vzdolž vzhodnega roba območja. Pri tem bo, zaradi urejanju cestnega priključka, lahko tangirana tudi sosednja enota urejanja prostora, in sicer EUP NM/6-n (Ljubljanska cesta-sever).

Območje NM/6-OPPN-j sicer meji na jugu na območje namenske rabe SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije, na severu in na zahodu pa na najboljša kmetijska zemljišča (K1).

Skladno z investicijsko namerom pobudnika in določili 137. člena OPN, ki dopušča izdelavo delnega OPPN, se OPPN izdelava le v severnem delu območja EUP NM/6-OPPN-j, kjer imajo v lasti zemljišča, medtem ko se strokovne podlage predhodno izdelajo za širši prostor.

Pri pripravi strokovnih podlag in OPPN se upoštevajo določila OPN, in sicer predvsem 110. člen, ki podaja podrobnejša določila za območja stanovanj, 111. člen, ki se nanaša na območja centralnih dejavnosti, 115. člen glede urejanja površin cest (v povezavi s priporočenim tipskim profilom javne ceste, ki naj bi potekala preko območja) ter 123. člen, ki podaja posebne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora EUP NM/6-OPPN-j.

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



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

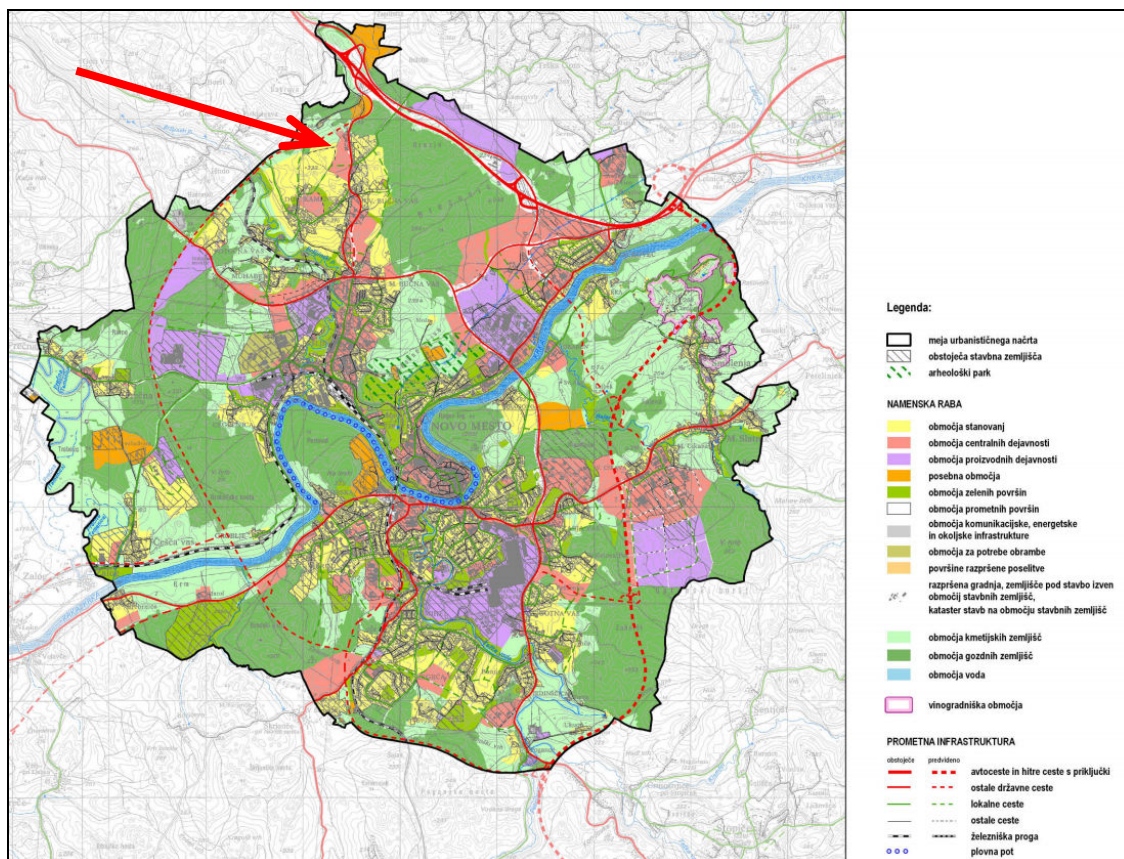
IZVEDBENI DEL OPN MONM

2. člen (Vsebina in oblika OPN)

(3) Grafični prikazi OPN vsebujejo:

- Strateški del:

VII. Koncept prostorskega razvoja Novega mesta (M 1: 30.000)

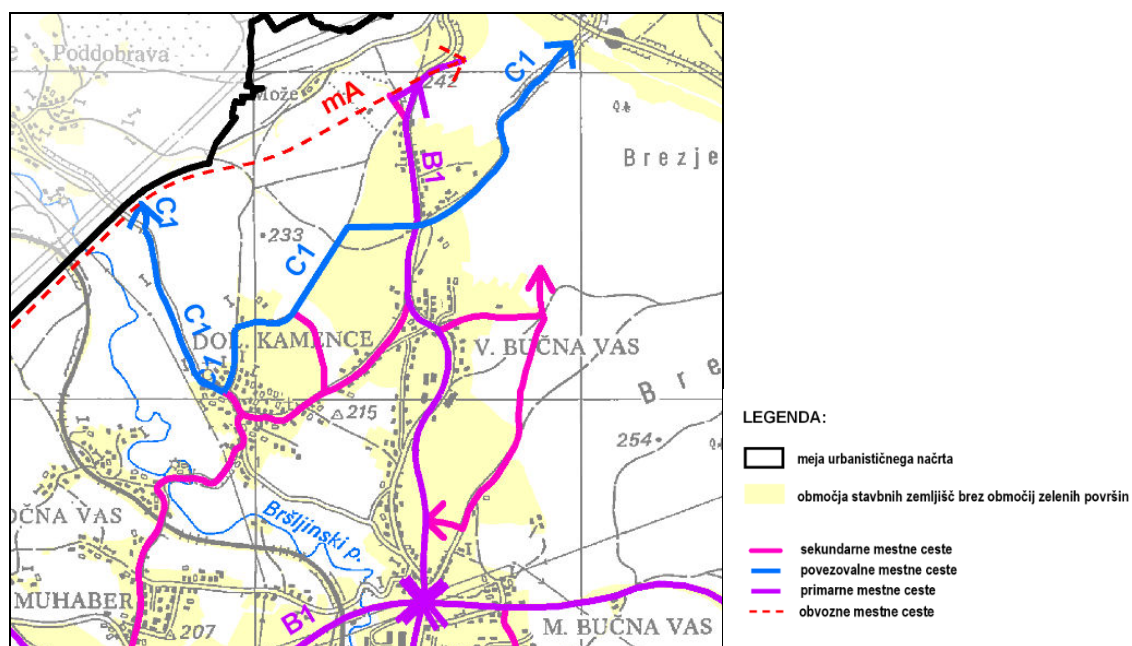


- OPN – strateški del (koncept prostorskega razvoja NM; Vir: <http://www.novomesto.si/si/>) -

- Izvedbeni del:

5. Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest:

P2a: Pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Novo mesto (M 1:20.000)

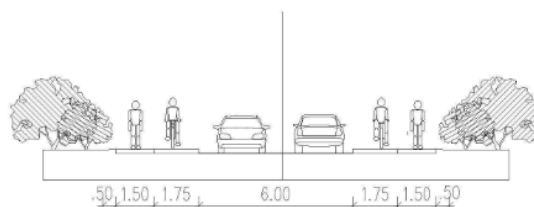


- izsek iz grafičnega dela OPN, ki prikazuje situacijo javnih cest z določenimi cestnimi profili na območju urbanističnega načrta Novo mesto (Vir: MONM) -

P2b: Prečni profili javnih cest na območju UN Novo mesto

C) POVEZOVALNE MESTNE CESTE

C1



vozní pas	2 x 3,00 m	6,00 m
plóčnik	2 x 1,50 m	3,00 m
kolesarska steza	2 x 1,75 m	3,50 m
bankina/berma	2 x 0,50 m	1,00 m
TPP C1		13,50 m

C1* cestni odsek na katerem je predvideni profil C1, katerega izvedba je vprašljiva zaradi omejenih prostorskih zmožnosti na terenu oz. ker je smiselno upoštevati že pripravljene projekte, študije, že sprejete OPPN ipd.

- izsek iz grafičnega dela OPN, ki prikazuje prečni profil povezovalne mestne ceste na območju urbanističnega načrta Novo mesto (Vir: MONM) -

3.5 Podrobnejši PIP za posamezne PNR

110. člen (Podrobnejši PIP za območja stanovanj)

(1) Območja stanovanj - S, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.

(2) Podrobnejši PIP za urbano stanovanjsko pozidavo raznolike tipologije (SSo):

1. SSo - urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije

Druga merila in pogoji:

- Pri načrtovanju v okviru OPPN na teh območjih se smiselno upoštevajo PIP za SSs in/ali SSv in/ali SSn. Določitev, katere od teh treh PNR se uveljavi v konkretni EUP in kakšno naj bo površinsko razmerje znotraj EUP med njimi, je predpisana s posebnimi PIP za posamezno EUP.

- Če to razmerje v EUP ni določeno, je treba vsako od predpisanih PNR načrtovati v deležu najmanj 20% celotne EUP.

(3) Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs):

2. SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava

1 Tipologija zazidave: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček

2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: | FZ: do 0,40 | FI: do 0,75

3 Dopustne dejavnosti: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvu otrok. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta - stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;

- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;

+-----+
|3 Dopustne dejavnosti: |
|- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; |
|- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana |
|stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; |
|- urbanistična in okoljska utemeljitev v projektni dokumentaciji za vse dejavnosti |
|razen bivanja; |
|- dejavnosti so dopustne v pritličju objektov, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi |
|v celotnem objektu, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, |
|ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših |
|oseb, varstveni center in podobno. |
+-----+
|4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski |
|objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju. |
+-----+
|5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del |
+-----+
|6 Merila in pogoji za oblikovanje: |
|Obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih in vrstah |
|Drugi pogoji: |
|- dozidave so dopustne na fasadi, ki ni obrnjena proti javnemu prostoru, v primeru |
|končnega objekta v nizu in ob upoštevanju dopustne izrabe ter splošnih pogojev |
|glede odmikov; |
|- dozidave na fasadi, ki je obrnjena proti javnemu prostoru, so dopustne, če se |
|skladnost ulične fasade niza s tem ne poslabša in če se ne presega obstoječe |
|gradbene linije; |
|- nadzidave so dopustne, če se uredijo po celotnem nizu, vrsti; |
|- zagotovi se skladna prenova niza, vrste oziroma medsebojna usklajenost |
|posamičnih prenov v nizu. |
|Gabariti: |
|- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, dopustno je dodajanje in odzemanje |
|volumnov na osnovni podolgovat tloris glede na določila o dopustnih dozidavah za |
|SSn; |
|- višinski gabariti: dopustna je etažnost do največ (K) + P + 1 + M. Na ravnem terenu |
|je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet, na nagnjenem terenu mora biti klet |
|vsaj delno vkopana. Dopustna je višja etažnost, če je večja višina že značilna za |
|območje oziroma EUP. |
|Strehe: |
|- dopustne so dvokapne in enokapne strehe ter ravne strehe. Naklon dvokapnih streh |
|je od 30° do 45°; naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi |
|objekti naj bo nižji; |
|- dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru |
|pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto; |
|- dopustni so strešna okna, enokapne frčade, lahko pa tudi dvokapne frčade z enakim |
|naklonom kot osnovna streha ob pogoju, da osnovna streha ostaja enaka drugim v nizu |
|in da so vse frčade v nizu poenoteno oblikovane. Kritina celotnega niza je enotna. |
|Fasade: |
|- Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in |
|postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. |
|- Dopustna je uporaba tudi sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, |
|uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi |
|strehami. |
+-----+

(5) Podrobnejši PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo (SSv):

+-----+
|4. SSv - urbana večstanovanjska pozidava |
+-----+
|1 Tipologija zazidave: več stanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki |
|v nizih, karejih ipd. |
+-----+
2 Faktor izrabe in faktor	FZ: do 0,50	FI je lahko večji v primeru
zazidanosti na gradbeni	FI: do 2,00	večjega števila podzemnih etaž, če
parceli:		ni drugih omejitev in če je v
		posebnih PIP za EUP določena višja
		etažnost
+-----+

3	Dopustne dejavnosti: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 100 m ²), ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: - da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah; - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve, - dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center ipd.
4	Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.
5	Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del
6	Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje; - višinski gabariti: do največ 3K + P + 5. Višji gabariti so dopustni v EUP, kjer je to posebej določeno ali če je večja višina že značilna za EUP. Streha: - dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe. Naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°; naklon streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti naj bo nižji; - dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustni so strešna okna, strešne terase ipd. Dopustne so enokapne frčade, vse frčade v nizu so nizu so poenoteno oblikovane. Kritina celotne stavbe oziroma niza stavb je enotna. Fasade: - oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oziroma kareju; - zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (oblikovanje in materiali).
7	Druga merila in pogoji: - Pri izvedbi rednih in investicijskih vzdrževalnih del (zamenjava stavbnega pohištva, balkonskih ograj, obnova fasade in strehe) ali drugih del, ki vplivajo na zunanjo podobo večstanovanjske stavbe se vgrajuje gradbene elemente in materiale, ki zagotavljajo enotno in skladno podobo objekta. - Dopustna je izvedba nadstrešnic za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija je lahka, streha ravna ali enokapna.

111. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

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

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

12.	CD - območja centralnih dejavnosti
1	Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.
2	Faktor izrabe in faktor zazidanosti FZ: do 0,50 FI: do 2,00 na gradbeni parceli:

3 Dopustne dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno je bivanje.

4 Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe, v katerih so dopustni stanovanjski deli, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.

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

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

Lokacija in gabariti:

- gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba v vaških naseljih s tlorisnimi in vertikalnimi gabariti prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja;
- v mestnem prostoru se dopusti združevanje stavb v nize, kareje;
- pri umeščanju stavb v prostor se upošteva gradbene linije ob javnem mestnem prostoru in vertikalni gabariti kakovostnega oziroma prevladujočega tipa obstoječih stavb. To ne velja za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki.

Streha:

- dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorisnih in višinskih gabaritov;
- strehe niso poenoteno predpisane, vendar se je treba z obliko, naklonom in kritino streh prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja.

Fasade:

- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju;
- v mestnem prostoru se zagotovi sodobno oblikovanje fasad (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.);
- v vaških naseljih se je treba prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja;
- glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi, ki mora biti mestotvorno oblikovana.

7 Druga merila in pogoji:

- zagotovi se parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20% območja CD;
- dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih javni oskrbi z gorivom, če to ni v neskladju z drugimi PIP tega odloka.

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

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

30. PC - površine cest

3 Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.

4 Dopustni objekti: stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.

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

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno:

- upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih značilnosti širšega območja;
- oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav.

3.6 Posebni PIP za posamezne EUP

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

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

oznaka EUP	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/6-OPPN-j	OPPN Bučna vas - zahod	Predviden OPPN za centralne dejavnosti. Na območju ob Ljubljanski cesti se umestijo mestotvorne centralne dejavnosti in lahko višji objekti (P+3), ki pa morajo zlasti v primeru višjih objektov oblikovati skladen obulični niz objektov (višinski in tlorisni gabariti, fasade). Območje se ureja kot pomembna vstopna točka v mesto. Obstoječi stanovanjski objekti se lahko ohranjajo in smiselno vključijo v celotno ureditev ali prestrukturirajo v objekte za centralne dejavnosti. Obvezna je pridobitev variantnih strokovnih prostorskih preveritev. Do uveljavitve OPPN so dopustna vzdrževalna dela, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov na gradbenih parcelah obstoječih stavb ter rekonstrukcije in rušitve obstoječih objektov. Dopustne so tudi novogradnje na gradbenih parcelah obstoječih objektov.

3.8 PIP na območjih predvidenih OPPN

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

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

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

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

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

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

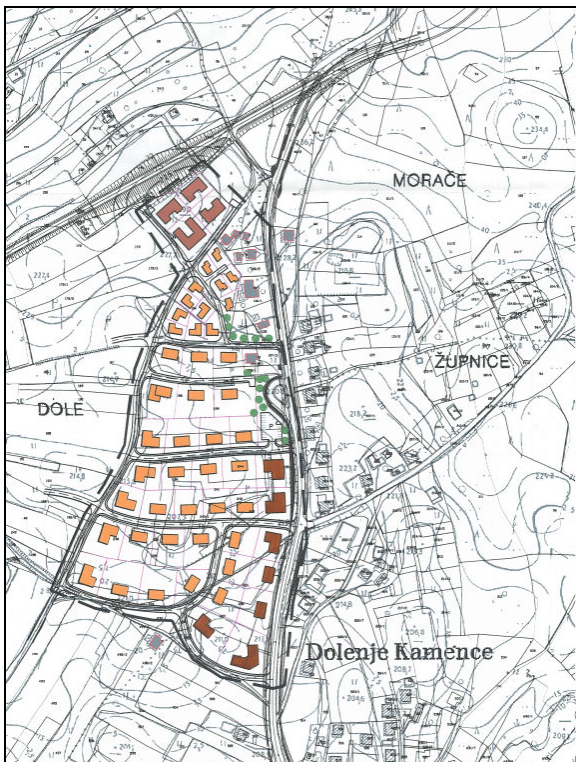
STROKOVNE PODLAGE ZA SPR MO Novo mesto

Za namen priprave Strategije prostorskega razvoja občine je bil izdelan elaborat Strokovne podlage za SPR MO Novo mesto – Velika Bučna vas, Dolenje Kamence (Proplan, Ivanka Kraljič s.p., Krško, julij 2007) za posamezna območja urejanja, med drugim tudi za območje urejanja v severnem delu Bučne vasi, ki je predmet teh izhodišč.

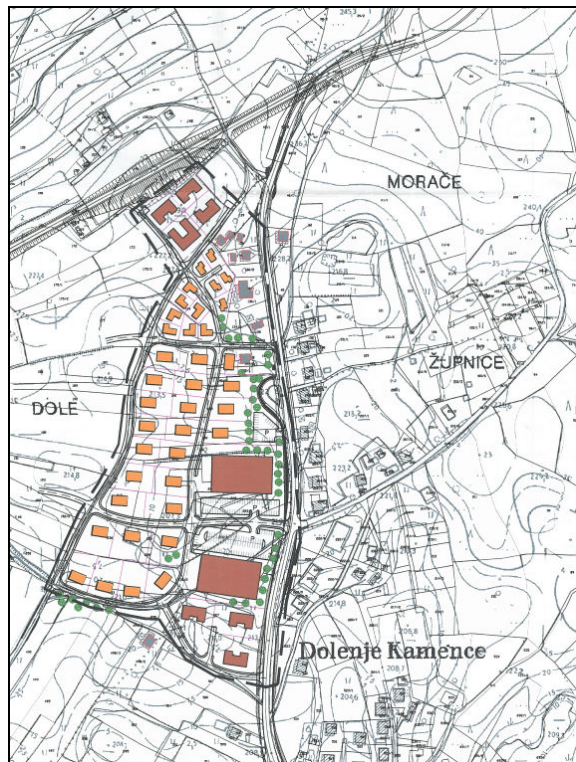
Izdelane so bile štiri variante pozidave, in sicer:

- Varianta 1: Notranja prometna mreža deli območje na zazidalne pasove orientirane vzhod-zahod. Ob Ljubljanski cesti in na severu so predvideni stanovanjsko poslovni objekti, ostale površine pa so namenjene za pozidavo individualnih stanovanjskih objektov.

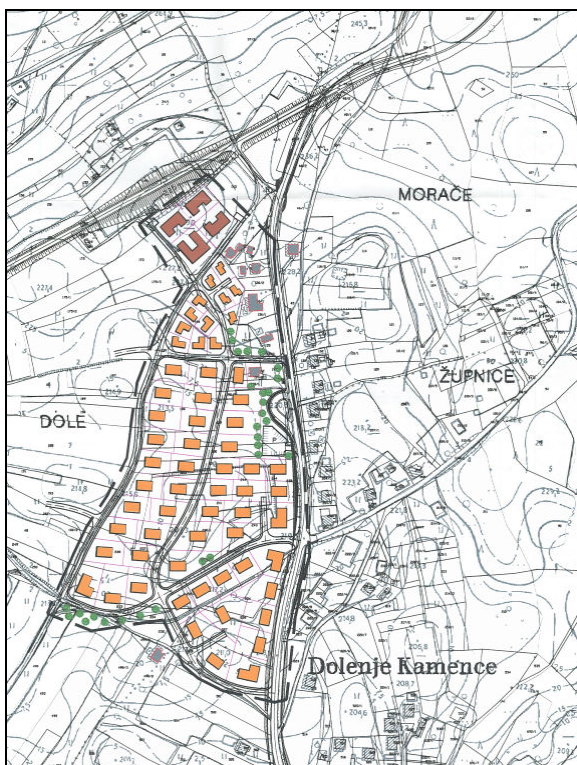
- Varianta 2: Osrednja zbirna cesta, orientirana sever-jug, deli območje na prostor ob Ljubljanski cesti, ki se nameni poslovni dejavnosti, medtem ko se zahodna stran nameni zasebni pozidavi stanovanjskih objektov s spremljajočimi dejavnostmi.



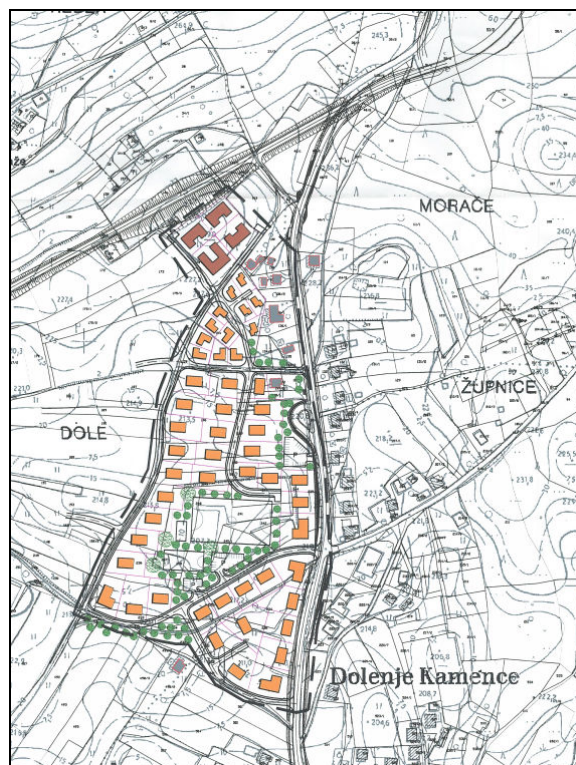
- V1 -



- V2 -



- V3 -



- V4 -

- Varianta 3: Osnovna prometna ureditev je enaka varianti 2, le v južnem delu ima drugačen potek južne prečne ceste, ki v primeru združitve vseh parcel v južnem delu območja omogoča ureditev večje parcele za gradnjo večjega poslovnega objekta.
- Varianta 4: Od variante 3 se razlikuje po tem, da se na območju zasute obstoječe depresije ne predvideva gradnja objektov zaradi morebitnega posedanja terena in s tem pojavljanja razpok na objektih. Depresija se lahko zasuje in uredi za šport in rekreacijo tega dela stanovanjskega območja.

V zaključku je podan predlog, da se območje, ki ga obravnavajo strokovne podlage in se nahaja v bližini avtocestnega priključka, bodoče zahodne obvoznice in ob Ljubljanski cesti, severni vpadnici v Novo mesto, nameni pozidavi s poslovno stanovanjskimi ali poslovnimi objekti.

3. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

3.1 VSEBINA OPPN

Z delnim OPPN je na delu območja predmetnega EUP načrtovana ureditev stanovanjskih površin. Predvidena je gradnja novih stanovanjskih stavb z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve

Območje delnega OPPN se razdeli na gradbene parcele za gradnjo enostanovanjskih stavb (samostojne hiše, dvojčki). Na podlagi izdelane idejne zasnove se predvidoma uredi okrog 9-10 gradbenih parcel za namen gradnje samostojnih stanovanjskih stavb oziroma 18 manjših gradbenih parcel za namen gradnje dvojčkov. (Opomba: Namera investitorja je gradnja dvojčkov.) Posebej se definira gradbena parcela ali več parcel za gradnjo javnih (dostopnih) cest – ulic z enostranskim hodnikom za pešce in cestno razsvetlavo. V primeru, da gre za slepe ulice, se na koncu predvidijo obračališča. V koridorju javne ceste se predvidi tudi gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture (elektrika, plin, elektronske komunikacije, vodovod, kanalizacija), ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo

Z delnim OPPN bo načrtovana naslednja gospodarska/družbena javna infrastruktura:

- gradnja javne dostopne ceste z navezavo na Ljubljansko cesto, predvidoma na lokaciji že obstoječega makadamskega priključka (v lasti/upravljanju MONM) na južni strani obstoječih stavb v severnem delu območja predmetnega EUP;
- gradnja energetske (elektrika, plin), komunikacijske in okoljske (kanalizacija, vodovod) infrastrukture ter ureditev ekološkega otoka;
- eventualna ureditev manjše zelene površine z igrali, saj v neposredni bližini trenutno ni tovrstnih ureditev.

3.2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

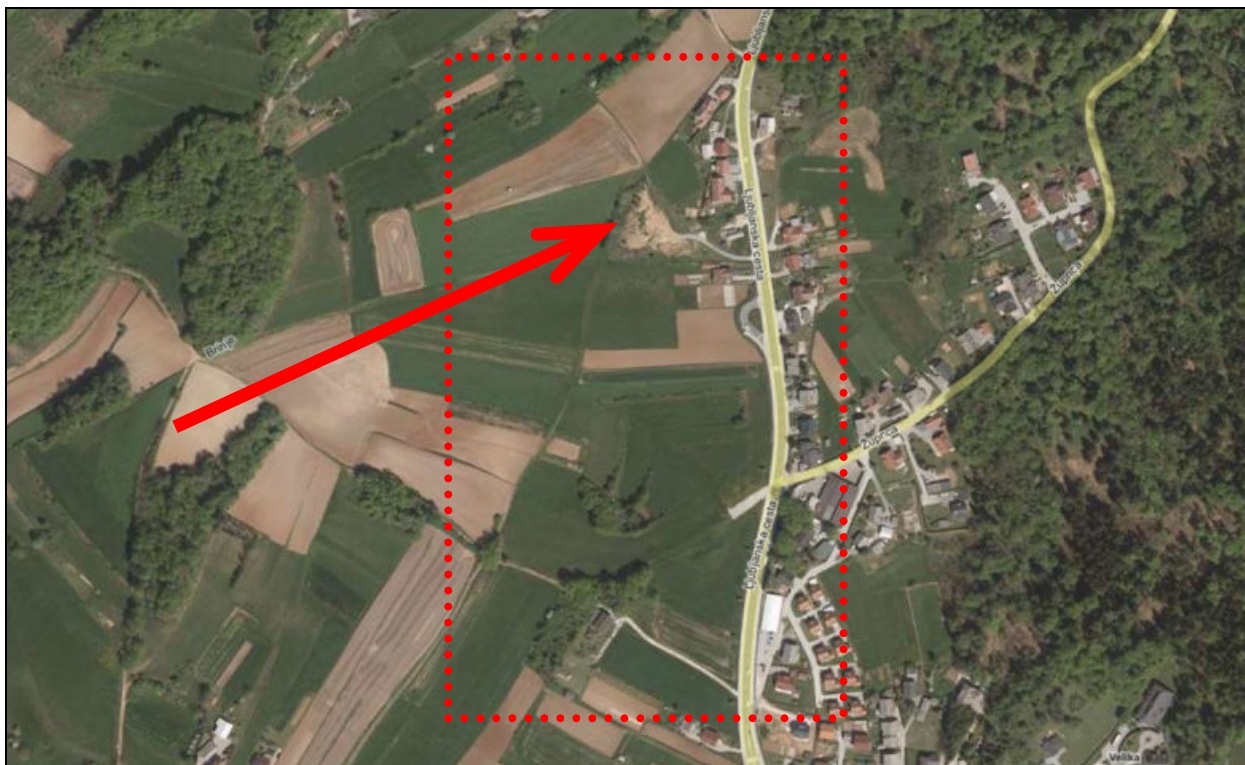
3.2.1 Širše in ožje območje

Širše območje

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

Območje Velike Bučne vasi s predmetno lokacijo je del naselja Novo mesto, občinskega središča. Leži ob novomeški vpadnici s severne strani, in sicer ob Ljubljanski cesti, ki poteka v smeri sever-jug. Slednja predstavlja del državne cestne mreže. Lokacija je v tem oziru zelo dobro dostopna, saj omogoča hitro navezavo na avtocesto v smeri proti Ljubljani ali Zagrebu. Ob Ljubljanski cesti je nanizana pozidava tako s stanovanjskimi kot tudi poslovnimi stavbami, urejene pa so tudi obojestranske površine za pešce in kolesarje ter avtobusna postajališča. Območje se na južni strani stika z naseljem Dolenje Kamence, na vzhodni strani pa z naseljem Župnca in ostalo pozidavo ob Ljubljanski cesti.

Teren se dviga proti vzhodu, kjer se nahaja z gozdom porasla vzpetina Brezovica (266 m n.v.) in proti severozahodu z vzpetinama Dobrava (374 m n.v.) in Strmec (384 m n.v.), kjer je pretežna dejanska raba tudi gozd. Najbližji vodotok je Bršljinski potok na jugovzhodu.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -



- pogled na okoliško pokrajino z lokacije predvidenega delnega OPPN -



- pogled na nepozidane travniške površine na območju predvidenega delnega OPPN -



- obstoječa pozidava na meji z nepozidanimi površinami na območju predvidenega delnega OPPN -

Vsebinska specifika

Obravnavano območje je danes v večji meri mešano - namenjeno tako bivanju kot tudi centralnim dejavnostim. Razvoj slednjih je ob Ljubljanski cesti kot mestni vpadnici še kako razviden. Prisotna je predvsem trgovska dejavnost, od ostalih pa še servisna, storitvena, gostinska in nekaj drugih poslovnih dejavnosti. Na območju predvidenega delnega OPPN vsebinsko prevladuje bivanje v enostanovanjskih stavbah ter nekaj poslovnih dejavnosti, ki so organizirane v sklopu teh stavb.

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

Analiza stavbnega tkiva kaže značilno točkovno pozidavo kot preplet enostanovanjskih stavb in večjih ali manjših pomožnih stavb na tem območju. Stavbe so nanizane na obeh straneh v vzdolžnem pasu ob Ljubljanski cesti z različnimi orientacijami in z dovozi z omenjene ceste.



- stavbe glede na leto izgradnje (Vir: PISO) -



- novogradnja na lokaciji Ljubljanska cesta 113
 ob bodočem cestnem priključku v območje delnega OPPN -

Ob objektih so urejene parkirne površine ter vrtovi. Najstarejše stanovanjske hiše datirajo v 60. in 70. leta prejšnjega stoletja, najnovejša (na lokaciji Ljubljanska cesta 113) pa je trenutno v procesu graditve. Tudi sicer je stavbno tkivo po izgledu prenovljeno in vzdrževano, vrtovi pa obdelani.

Predmetno območje nima urejenih javnih zelenih površin, so pa te sicer predvidene v bližini, in sicer na območju NM/6-OPPN-I, v sklopu predvidenega OPPN Dolenje Kamence – sever, in bodo dostopne po hodniku za pešce na razdalji okrog 850 m od zemljišča pobudnika.



- stavbe s prikazom hišnih števil (Vir: PISO) -



- pogled proti obstoječi pozidavi ter območju predvidenega delnega OPPN -

Faktor pozidave na ožji lokaciji se giblje od 10 do 40 % pozidanosti posamezne gradbene parcele, za katere je sicer značilna klasično zidana gradnja stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti. Za pozidavo v severnem delu predmetne EUP je značilno naslednje:

- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 111: zgrajena leta 1977, zazidana površina 111,72 m², maks. višina 228,50 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), tlorisna zasnova v L, dvokapne strešne ploskve s čopi, opečna kritina, belo ometana fasada, dodatno: pomožen (kmetijski) objekt velikosti okrog 55 m²;
- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 113: stara stavba zazidane površine 46,20 m² je porušena (Opomba: Poteka gradnja nove stanovanjske stavbe!), dodatno: pomožna objekta velikosti okrog 17 in 11 m²;



- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 111 -



- obstoječa pozidava ob Ljubljanski cesti -

- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 115: zgrajena leta 2003, zazidana površina 202,41 m², maks. višina 231,10 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), tlorisna zasnova v L, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 115A: zgrajena leta 2007, zazidana površina 87,10 m², maks. višina 234,90 m n.v., 2 etaži (etaža pritličja: 1), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapna streha s čopi in fečarami, siva kritina, svetlo ometana fasada;

- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 117: zgrajena leta 1957, zazidana površina 74,22 m², maks. višina 237,00 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapna streha s čopi, opečna kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: pomožna (kmetijska) stavba velikosti okrog 73 m² in pomožna stavba (za spravilo pridelka) velikosti okrog 35 m²;



- stanovanjski stavbi Ljubljanska cesta 115 in 115A ter pomožen objekt s stanovanjsko stavbo Ljubljanska cesta 117 -

- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 119: zgrajena leta 1995, zazidana površina 143,73 m², maks. višina 237,30 m n.v., 3 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapna streha s čopi in fečarami, svetlo ometana fasada, dodatno: pomožna (nestanovanjska) stavba velikosti okrog 42 m².

Opomba: Podatki glede (oznak) stavb, starosti, najvišjih višin stavb in etažnosti so povzeti iz podatkov GURS ali z geodetskega načrta.



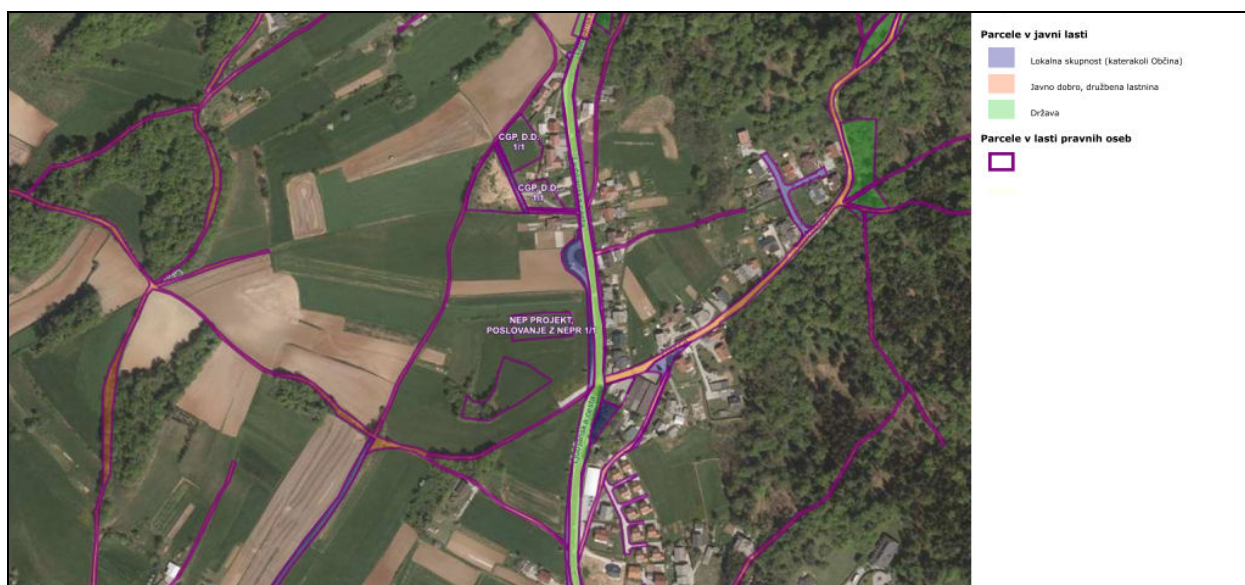
- stanovanjska stavba Ljubljanska cesta 119 s pomožnim objektom -

Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Pretežni del območja predmetnega EUP in tudi okoliška zemljišča so v zasebni lasti. Podjetje pobudnika ima v lasti zemljišča na območju predvidenega delnega OPPN. Zemljišče regionalne ceste je v lasti Republike Slovenije, sicer pa so ostale ceste ali poti v lasti/upravljanju MONM, tudi avtobusno postajališče ob Ljubljanski cesti.

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

Pretežni del parcel v skrajnem severnem delu na območju obstoječe pozidave ter zemljišč pobudnika je bilo že geodetsko urejenih, vključno s parcelo Ljubljanske ceste in avtobusnega postajališča na celotnem poteku mimo območja predmetnega EUP.



- prikaz lastništva parcel pravnih oseb (Vir: PISO) -

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja tik ob pomembnejšem prometnem koridorju, ob glavni vpadnici v Novo mesto, in sicer v neposredni bližini avtocestnega priključka Novo mesto-zahod. Predstavlja vstopno območje v Novo mesto ob Ljubljanski cesti. Za bodoče stanovalce je privlačna zlasti v prometnem smislu, saj je mogoč hiter dostop do avtoceste.

Teren na ožji lokaciji se dviga proti severu in pada proti jugu. Višinske razlike se gibljejo od 207 m do 233 m nadmorske višine. V neposredni bližini oziroma že na samem območju pa se tudi že nahajajo različni infrastrukturni vodi.

Obstoječa pozidava predstavlja mešanico stanovanjske gradnje, gospodarskih in pomožnih stavb. Pretežni del zunanjih ureditev ob objektih predstavljajo zelene površine, porasle z okrasno vegetacijo, pa tudi s sadnim drevjem, kar zvišuje privlačnost območja.

Motnje in omejitve

Obstoječa infrastruktura:

- Pri urejanju dovozne ceste se izvede prometno varen in pregleden priklop na Ljubljansko cesto.
- Upoštevati je potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnem pasu Ljubljanske ceste in v varovalnih pasovih distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- V sklopu ureditev prometnega omrežja definirati površine za pešce in kolesarje.

Relief, zelene površine:

- Na delu območja, ki je sicer ravninski z rahlim padcem proti jugozahodu, se predhodno odstrani (začasni, gradbiščni) nasip oziroma deponija zemlje ter obstoječa vegetacija.



- obstoječa vegetacija in deponija zemlje na območju predvidenega delnega OPPN -

3.2.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje



- pogled na Ljubljansko cesto -



- ceste (Vir: PISO) -



- kolesarske steze (Vir: PISO) -

Po vzhodni strani območja poteka kot glavna dovozna cesta Ljubljanska cesta, kategorizirana kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novovo mesto (Bučna vas) (v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta), opremljena z obojestranskima hodnikoma za pešce in obojestranskima kolesarskima stezama. Nanjo se z območja predmetne EUP navezujejo le hišni priključki ter nekaj nekategoriziranih makadamskih poti v lasti/upravljanju Mestne občine Novo mesto, med drugim tudi priključek v območje predvidenega delnega OPPN. Makadamski poti (javno dobro) potekata tudi vzdolž zahodnega in južnega roba območja predmetne EUP.



- pogled na obstoječ makadamski priključek v območje predvidenega delnega OPPN -



- pogled na križišče Ljubljanske ceste in ulice Župnca -

Pomembnejše križišče na obravnavanem odseku Ljubljanske ceste predstavlja trikrako križišče z lokalno cesto LC, odsek 295251 Župnca-Na Brezovici (varovalni pas 8 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta), ki se iz smeri Župnce naveže na regionalno cesto (varovalni pas 15 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta), in sicer nasproti lokacije makadamskega parkirišča (za parkiranje okrog 10 osebnih vozil).



- makadamsko parkirišče -

Severno od omenjenega parkirišča je urejeno manjše avtobusno postajališče z nadstrešnico za potnike in obračališče na končni postaji avtobusa mestnega prometa. V pasu ob Ljubljanski cesti je na odseku med avtobusnim postajališčem in proti jugu nameščenih več večjih oglaševalskih panojev.



- pogled na avtobusno postajališče -

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati tudi območje oziroma traso načrtovane državne ceste, ki se na Ljubljansko cesto priključuje na severni in južni strani predmetne EUP oziroma poteka zahodno od območja predvidenega OPPN, in sicer po Uredbi o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN).



- prikaz območja načrtovane državne ceste -

Za dostop v območje predmetnega EUP je potrebno proučiti prometne tokove tako, da se optimalno določijo mesta eventualnih novih priključkov z Ljubljanske ceste ali ustrezno uredijo že obstoječa, prav tako pa se proučijo možnosti navezav na predvideno državno cesto, predvsem v smeri proti zahodu in jugu. Predvidi se interna cestna mreža – ulice in v primeru slepih ulic tudi obračališča na koncu le-teh.

Zasnova novih prometnih ureditev je, skupaj z variantnimi rešitvami, podrobneje predstavljena v poglavju 3.3 *PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA*.

Električno omrežje

Območje je opremljeno z nizkonapetostnim (NN 0,4 kV, podzemnim in nadzemnim) električnim omrežjem, ki napaja obstoječe stavbe. Na južnem delu ob Ljubljanski cesti poteka srednjenapetostni (SN 20 kV, podzemni) vod, ki se zalomi proti vzhodu vse do transformatorske postaje TP Župnca 2004. Predmetna EUP nima svoje TP.



- energetska infrastruktura (Vir: PISO) -

Varovalni pas podzemnega kableskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV znaša 1 m, nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m ter za TP srednje napetosti 2 m, merjeno od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje TP.

Razsvetljava prometnega omrežja

Po zahodnem robu Ljubljanske ceste so nameščene svetilke cestne razsvetljave.

Plinovodno omrežje

Trasa distribucijskega plinovoda poteka vzdolž Ljubljanske ceste vse do območja obstoječih stavb na severu predmetne EUP. Upoštevajo se omejitve v varovalnem pasu (5 m, merjeno od osi voda) plinovoda, novi priključki do stavb pa se urejajo po pogojih upravljavca.

Omrežje elektronskih komunikacij

Ob Ljubljanski cesti potekajo vse do obstoječih stavb podzemne trase dveh različnih upravljavcev omrežja elektronskih komunikacij (Telekom, T-2). Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

Vodovodno omrežje

Trase obstoječega vodovodnega omrežja (sekundarnega, terciarnega) potekajo ob Ljubljanski cesti z odcepi do obstoječih stavb. Omrežje sestavljajo cevi in NL/Nodularne litine premera Ø120 mm in PE/Polietilenske cevi premera Ø20 in Ø30 mm. Urejeno je tudi hidrantno omrežje. Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- vodovod (Vir: PISO) -

Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa kanalizacija poteka po nasprotni strani Ljubljanske ceste. Vzdlž potekata ločena voda za odpadne in padavinske vode. Do obstoječih stavb na severu predmetne EUP se odcepi le vod kanalizacije za odpadne vode. Vse omenjene trase so gravitacijske, zgrajene iz PVC/Polivinil klorid cevi, premera Ø200 mm za kanalizacijo odpadnih voda in Ø400 mm za kanalizacijo padavinskih voda. Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- kanalizacija (Vir: PISO) -

Odpadki

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

Obstoječe posode za ločeno zbiranje odpadkov se nahajajo v severnem delu pri obstoječih stavbah ter ob nadstrešnici obstoječega avtobusnega postajališča oziroma obračališča ob Ljubljanski cesti.

3.2.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine in ohranjanje naravnih vrednot

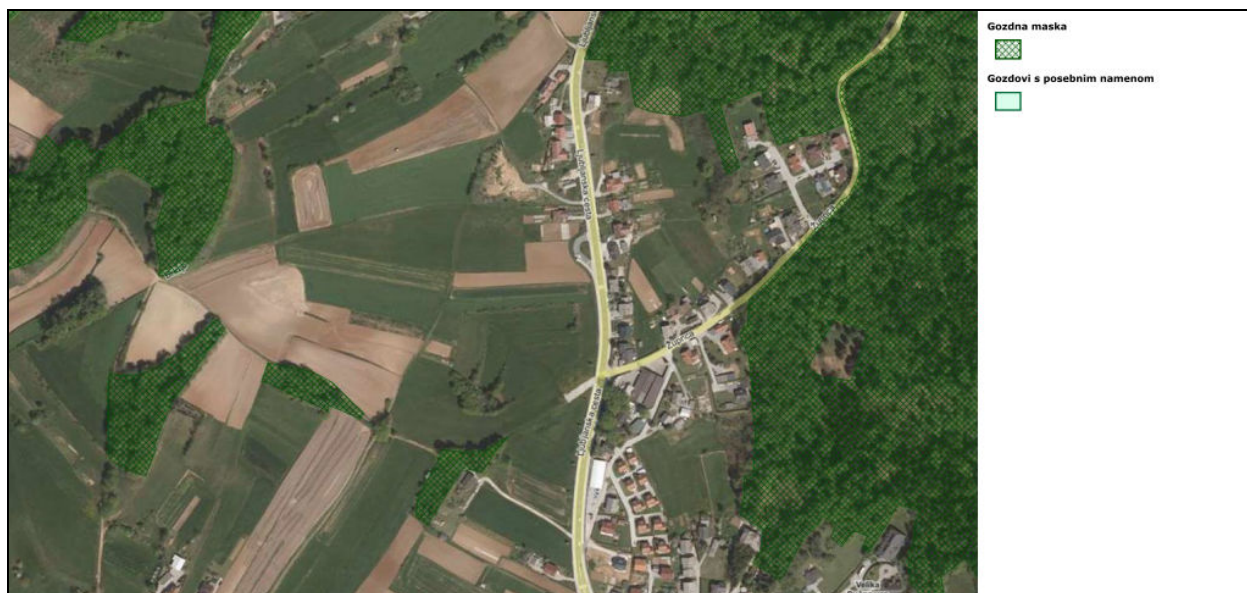
V bližini se, na severozahodni strani, nahaja območje arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Dole (evid. št. 2996) Na predmetnem območju pa sicer ni evidentirane kulturne dediščine, kakor tudi ne naravnih vrednot.

Varstvo voda

Območje urejanja sodi v hidrografski območji Novomeška Krka (3. nivo) in Bršljinski potok (4. nivo). V bližini ni poplavnih območij.

Varstvo gozdov

Na območju urejanja ni gozdov s posebnim namenom. Na nepozidanih površinah namreč prevladujejo travniške površine, v manjšem obsegu pa se pojavlja posamezna vegetacija ali skupine grmičkov oziroma dreves. Kot gozd na območju predmetne EUP je opredeljena le manjša gozdna površina na skrajnem južnem robu.



- gozdovi (Vir: PISO) -

Varstvo tal

Pretežni del območja predmetne EUP je nepozidan in definiran kot Trajni travnik (1300). Preostale površine pa predstavljajo Pozidano in sorodno zemljišče (3000), Njiva oziroma vrt (1100), Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), Gozd (2000) ter Drevesa in grmičevje (1500).



- pogled na okoliško pokrajino -



- kmetijska zemljišča (raba; Vir: PISO) -

3.2.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju prevladuje rjava ilovnata preperina in jerina (PL, Q - splošno, samo v stolpcu).

Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo, prav tako pa tudi ni opredeljeno kot erozijsko.



- geologija (Vir: PISO) -

Območje je delno pozidano. Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi in Andrijaničevi cesti ter nato v krožnem križišču »Situla« z odcepom proti severu na Ljubljansko cesto vse do predmetne lokacije.

3.3 PREDLOG ZASNOVE OBMOČJA

3.3.1 Zasnova organizacije prostora

Območje urejanja v predmetnem EUP, na podlagi določil OPN, predvideva razvoj centralnih dejavnosti ter izdelavo OPPN. Na podlagi določil 282. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) je brez predhodne spremembe OPN na območju OPPN dopustno spremeniti podrobnejšo namensko rabo iz območja centralnih dejavnosti v območje stanovanj.

Konkretni investitorji novih stavb na pretežnem delu EUP še niso znani, razen na severu EUP, kjer ima interes za gradnjo podjetje CGP, d.d. in nekaj zasebnih lastnikov zemljišč, na katerih nameravajo zgraditi stanovanjske stavbe. V ta namen so bile že izdelane variantne rešitve, ki so predstavljene v nadaljevanju v poglavju 3.3.2 *Zasnova pozidave*.

Zasnova območja EUP in s tem posledično lokacije predvidenega OPPN je vezana v precejšnji meri na ustrezno zasnovo prometnega omrežja ter na oblikovanje zazidalnih otokov, znotraj katerih se površina deli na več parcel za gradnjo stavb.

Zazidalni otoki so med sabo ločeni z infrastrukturnimi koridorji v katerih je poleg prometnega omrežja prostor rezerviran tudi za lociranje komunalno – energetskih vodov.

Pri urejanju območja se uredijo tudi zelene površine s peš oziroma sprehajalnimi potmi ter površinami za igro.

Razmestitev dejavnosti na celotnem (širšem) območju je predstavljena v dveh konceptih na grafičnem načrtu 6 – *Koncept pozidave (širše območje)*, zajema pa razmestitev območja centralnih dejavnosti in območja stanovanjskih površin z zelenimi pasovi ter prometnim omrežjem.

- koncept urejanja 1

Prva konceptna rešitev daje večji poudarek območju centralnih dejavnosti, ki zajema okrog dve tretjini območja predmetnega EUP. Za glavni uvoz v cono se uredi križišče na Ljubljansko cesto v obstoječem križišču za Župnco. Glavna povezovalna cesta poteka nato proti zahodu, od koder je v nadaljevanju možen njen podaljšek tudi na eventualne nove zazidljive površine, ki se lahko razširijo vse do meje DPN (predmet OPN).

Uvoz v severni stanovanjski del se uredi ločeno, in sicer z rekonstrukcijo makadamskega priključka (pri sedanji novogradnji na naslovu Ljubljanska cesta 113, in sicer v oddaljenosti okrog 185 m od križišča za Župnco), med obema rabama prostora pa se predvidi širši zeleni pas v smislu vegetacijske bariere. Kljub temu se varuje prometni koridor za morebitno povezavo stanovanjskega območja tudi proti jugu, predvsem za primer, ko zahodna obvoznica še ne bi bila zgrajena in bi se zaradi povečevanja prometnih tokov na Ljubljanski cesti pojavila problematika vključevanja na to cesto.

Po zahodnem robu predmetne EUP se uredi pot za pešce in kolesarje v smeri sever-jug, ki povezuje nekategorizirano makadamsko pot na skrajnem severu EUP z območjem DPN, kjer se naveže na tovrstne površine. Na tem južnem delu se tudi ohranja obstoječa stanovanjska hiša (že izven območja predmetnega EUP), ki se ji rekonstruira obstoječ hišni priključek (predvideno tudi že z DPN).

V sklopu stanovanjskega območja se uredijo zelene površine z igrali za igro mlajših otrok, južno od zelenega pasu pa se oblikujejo površine (npr. igrišče) za igro večjih otrok in

mladostnikov. Obe območji se uredita ob poti, ki poteka po zahodnem robu predmetne EUP tako, da so možne povezave nanjo.

- koncept urejanja 2

Druga konceptna rešitev predvideva več stanovanjskih površin, saj je povpraševanje po njih v Novem mestu veliko, medtem ko je veliko poslovnih prostorov praznih in na voljo. Le te se razprostirajo vse do predvidene glavne dostopne ceste s križiščem za Župnco. Možen je njen podaljšek proti zahodu na eventualne nove zazidljive površine ter dodatna povezava z odcepom proti jugu in oblikovanjem križišča na v DPN predvideni trasi priključka NM-Kamence. Dostop v stanovanjsko območje je možen z južne strani preko notranjega omrežja, prav tako pa s severne strani, kjer se namesto sedanjega makadamskega uredi prometno varen in pregleden priključek z Ljubljansko cesto. Za eventualen kasnejši prehod iz severnega v južno stanovanjsko območje se varuje prometni koridor, ki omogoča prerazporeditev prometnih tokov, v primeru ko zahodna obvoznica še ne bi bila zgrajena in bi se pojavila problematika vključevanja na severnem stanovanjskem priključku z območja predvidenega delnega OPPN.

Obstoječa stanovanjska hiša na jugu se poruši, območje centralnih dejavnosti pa razširi proti jugu do meje z DPN.

Tako v sklopu severnega kot tudi južnega dela stanovanjskega območja se uredijo površine za igro, ki sta dostopni s predvidenega prometnega omrežja, po pločnikih. V severnem delu je predvidena zelena površina z igrali za igro mlajših otrok, v južnem delu pa površine (npr. igrišče) za igro večjih otrok in mladostnikov. Po potrebi se slednje razširijo tudi za igro mlajših otrok oziroma se tovrstna površina v severnem delu lahko kasneje ukine in priključi predvidenemu večjemu območju.

Zasnova dejavnosti na posamezni parceli obsega lociranje objekta, razporeditev parkirnih oziroma manipulativnih površin ter ureditev zelenih in drugih površin. Za pravilno funkcioniranje morebitne dejavnosti v sklopu stanovanjske stavbe je potrebno na tangirani parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, skladno z določili OPN.

Glede na predvideno stanovanjsko rabo in glede na predvideno oblikovanje objektov po pogojih, ki jih določa OPN za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs), so predvidene dejavnosti lahko naslednje:

- bivanje brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi (poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 80 m²), ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:
 - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;
 - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
 - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;
- dejavnosti so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno in podobno.

3.3.2 Zasnova pozidave

a) Variantne rešitve - Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod (projekt št.: SR19291, izdelal: STUDIO RAZVOJ d.o.o., Novo mesto, februar 2020)

Območje predvidenega OPPN je predstavljeno v treh variantah, ki se med seboj razlikujejo v zasnovi in tudi tipologiji (samostojne hiše, hiše dvojčki) pozidave ter v oblikovanju zelenih površin. Otoka pozidave definira razmestitev cestne mreže z ostalimi infrastrukturnimi koridorji, ki so v njej predvideni.

Predvideno je oblikovanje enega križišča na mestu sedanjega makadamskega priključka z Ljubljansko cesto. V nadaljevanju se oblikuje interni ulični sistem slepih ulic z obračališči in možnostjo povezave proti jugu na preostale površine predmetnega EUP. Celotna pozidava se orientira vzdolž obeh strani cest, ki so predvidene z enostranskim pločnikom.

Zasnova prometnega omrežja omogoča tudi povezave s sprehajalno potjo, ki je predvidena po zahodni strani območja, kjer danes poteka poljska pot.

Varianta 1a predvideva gradnjo dvanajstih samostojnih stanovanjskih stavb, pravokotnega tlorisa in etažnosti do največ (K)+P+1+M oz. K+P+M. Velikosti parcel so od 444 - 738 m². Pozidava je predvidena vzdolž cest, in sicer ob priključni cesti v smeri vzhod-zahod, ob slepih ulicah pa v smeri severozahod-jugovzhod.

Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob priključni cesti, lokacija območja z igrali v velikosti 284 m² pa ob slepi ulici v severnem delu.



- varianta 1 -

Varianta 2 predvideva bolj intenzivno pozidavo, in sicer gradnjo deset hiš dvojčkov, pravokotnega tlorisa in etažnosti do največ (K)+P+1+M oz. K+P+M. Velikosti parcel so od 261 - 481 m². Pozidava je predvidena vzdolž cest, in sicer ob priključni cesti v smeri vzhod-zahod, ob slepih ulicah pa v smeri severozahod-jugovzhod.

Lokacija ekološkega otoka je predvidena v križišču priključne ceste s slepo ulico, lokacija območja z igrali v velikosti 737 m² pa ob zahodni strani koridorja ceste, ki se varuje za eventualen dostop proti jugu območja predmetne EUP.



- varianta 2 -

Varianta 3 predvideva gradnjo dvanajstih samostojnih stanovanjskih stavb, pravokotnega tlorisa in etažnosti do največ (K)+P+M oz. P+1+M. Velikosti parcel so od 476 - 679 m². Pozidava se pahljačasto odpira proti zahodu.

Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob priključni cesti, na vzhodni strani. Število gradbenih parcel se lahko zmanjša za eno, in sicer za namen ureditve območja igral za otroke.



- varianta 3 -

b) Variantne rešitve (izdelal: GPI d.o.o.)

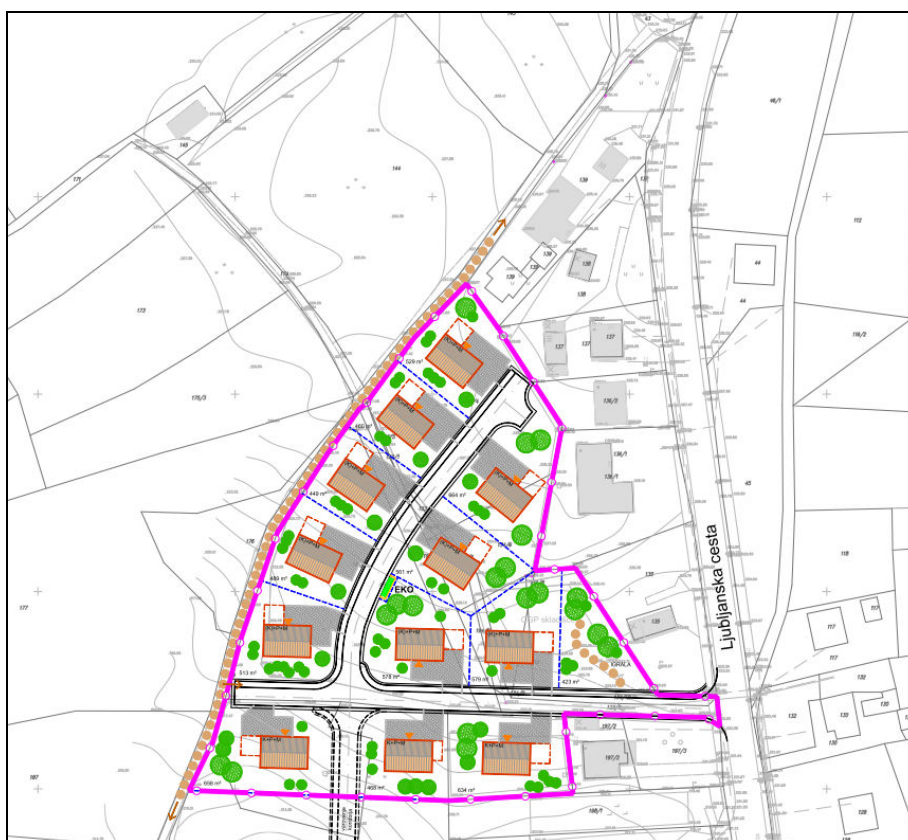
Območje predvidenega OPPN je zasnovano v dodatnih treh variantah, ki se med seboj prav tako razlikujejo v zasnovi cestne mreže, pozidave in zelenih površin.

Predvideno je oblikovanje T križišča na mestu sedanjega makadamskega priključka z Ljubljansko cesto. V nadaljevanju je ulični sistem predviden zelo racionalno. Priključna cesta z Ljubljansko cesto poteka z orientacijo vzhod-zahod, slepa ulica, ki se v novem križišču naveže na priključno cesto pa v nadaljevanju poteka proti severu oz. severovzhodu.

Pozidava z novimi stavbami je nanizana vzdolž obeh strani cest, ki so predvidene z enostranskim pločnikom. Na koncu slepe ulice je predvideno obračališče. Hkrati se varuje prometni koridor (cesta, pločnik) za povezavo z južnim delom EUP, v varianti V2 pa tudi koridor proti zahodu, v primeru eventualne širitve pozidave proti predvideni zahodni obvoznici oz. tudi kot rezervni koridor v primeru, da koridorja proti jugu iz utemeljenih razlogov ne bi bilo možno realizirati.

Predvidena je še sprehajalna pot po zahodni strani območja predvidenega delnega OPPN z možno navezavo na sosednja območja.

Varianta 1 predvideva gradnjo dvanajstih samostojnih stanovanjskih stavb, pravokotnega tlorisa in etažnosti do največ delno vkopana klet K oz. vkopana klet (K) + P (pritličje) + M (mansarda). Orientacija predvidenih stavb je vzhod-zahod ob priključni cesti in severozahod-jugovzhod ob slepi ulici. Velikosti parcel so od 449 - 664 m². Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob slepi ulici. Območje površin z igrali pa je locirano na vzhodni strani v velikosti 423 m² ter z dostopom s pločnika priključne ceste.



- varianta 1 -

Varianta 2 predvideva gradnjo dvanajstih samostojnih stanovanjskih stavb, pravokotnega tlorisa in etažnosti do največ delno vkopana klet K oz. vkopana klet (K) + P (pritličje) + M (mansarda). Orientacija predvidenih stavb je vzhod-zahod na južni strani priključne ceste ter sever-jug na severni strani priključne ceste, medtem ko je ob slepi ulici orientirana v smeri severovzhod-jugozahod. Velikosti parcel so od 450 - 658 m². Lokacija ekološkega otoka je predvidena na vzhodni strani ob priključni cesti na robu površine z igrali. Ta je predvidena v velikosti 489 m² ter z dostopom s pločnika priključne ceste.

Varianta 3 predvideva gradnjo dvanajstih samostojnih stanovanjskih stavb, pravokotnega tlorisa in etažnosti do največ delno vkopana klet K oz. vkopana klet (K) + P (pritličje) + M (mansarda). Orientacija predvidenih stavb je vzhod-zahod na južni strani priključne ceste ter sever-jug na severni strani priključne ceste, medtem ko je ob slepi ulici orientirana v smeri sever-jug. Velikosti parcel so od 459 - 724 m². Lokacija ekološkega otoka je predvidena na vzhodni strani ob priključni cesti na robu parcele predvidene stanovanjske stavbe. Območje površin z igrali pa je locirano na zahodni strani v velikosti 420 m² ter z dostopom s predvidene sprehajalne poti (sedanja poljska pot).

Pogoji oblikovanja objektov se upoštevajo po pogojih, ki jih določa OPN za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs), in sicer so lahko naslednji:

- faktor pozidanosti do 0,40 in faktor pozidave do 0,75;
- tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, izjema je dvojček, ki je lahko tudi kvadraten. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (L, T ipd. oblike);
- višinski gabarit: na ravnem terenu je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K) + P + 1 + M. Na nagnjenem terenu je klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost do največ K + P + M;
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapno ali štirikapno streho je skrit pod kapjo strehe;
- Streha:
 - dopustne so dvokapne in enokapne strehe ter ravne strehe, če so v EUP značilne. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, naklon streh nad objekti sodobne tipologije in nad pomožnimi objekti pa naj bo nižji;
 - dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav;
 - dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade;
- Fasade:
 - Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni;
 - Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.

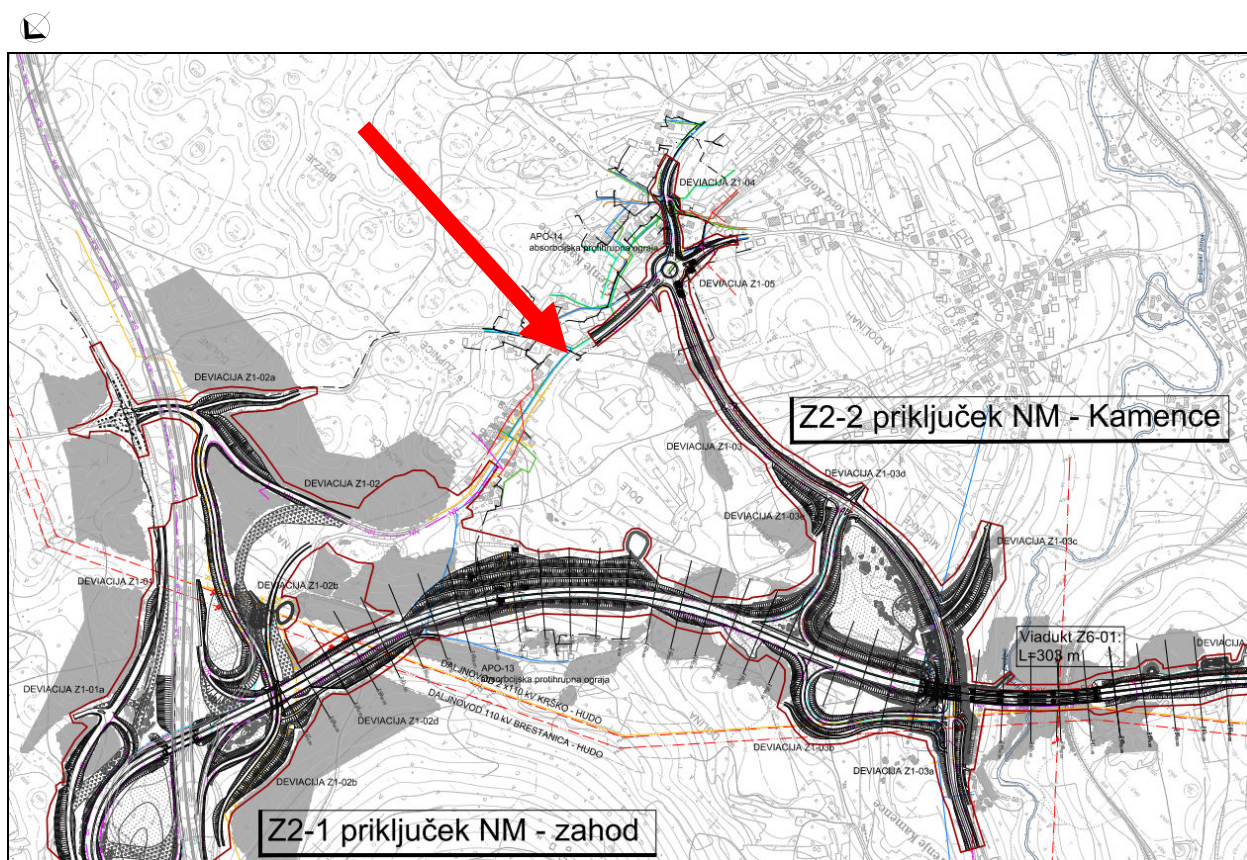
Na gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe. Odmik od parcelne meje naj bo najmanj 4 m, manj pa le s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Na parceli se uredijo tudi manipulativne, parkirne in zelene površine. Število parkirnih mest se določi skladno z OPN, in sicer 2 PM za enostanovanjsko stavbo, 1,5 PM za dvostanovanjsko ter ustrezno število za eventualno dejavnost.

Na zemljišču s parc. št. 134/11, k.o. 1454-Daljnj Vrh se odstrani manjši pomožni objekt.

3.3.3 Zasnova prometnega in komunalno energetskega omrežja

Prometno omrežje

Glavno dostopno cesto do območja predvidenega OPPN predstavlja Ljubljanska cesta. Zaradi predvidenega območja DPN, ki se navezuje na to cesto na severni in na južni strani s potekom tudi zahodno od predmetnega EUP, je potrebno upoštevati načrtovane prometne ureditve ter ustrezne (eventualne) navezave na novo državno omrežje. Te na severni strani vključujejo obstoječo traso Ljubljanske ceste, kjer se ob protihrupni ograji zasadijo drevesa, grmovnice in plezalke, na južni strani pa je predvidena gradnja novega (krožnega) križišča oziroma priključka NM-Kamence z oblikovanjem treh priključnih krakov ter navezavami na obstoječe cestno omrežje. V južnem delu se z Ljubljanske ceste z določili DPN ohranja dostop do obstoječe stanovanjske stavbe.



- izsek iz DPN – list 2.5 -

Za predmetno območje OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPP-N-j) je bil izdelan elaborat **Kapacitetna študija dveh križišč na Ljubljanski cesti v Novem mestu** (Ljubljana, februar 2020, izdelal: GPI d.o.o. v sodelovanju z dr. Tomažem Maherjem; v nadaljnjem besedilu: kapacitetna študija), ki ga povzemamo v nadaljevanju.

V njem je predvidena ureditev prometno varnega in kapacitetno ustreznega priključevanja območja urejanja z delnim OPPN, ki je predmet teh izhodišč, in sicer na severu na državno cesto R3-651, odsek 0252 (Ljubljanska cesta) v km 1,245 (KR2 – priključek CGP), medtem ko je bilo za navezavo južnega dela predmetne EUP preverjeno priključevanje preko obstoječega križišča Ljubljanske ceste z lokalno cesto LC 295251 Župnca v km 1,440 (KR3 – priključek Župnca).

Severni del naj bi se na Ljubljansko cesto namreč navezoval preko klasičnega »T« križišča, preveriti pa je bilo potrebno, če je to mogoče izvesti brez razširitve Ljubljanske ceste. Po

izgradnji zahodne obvoznice, se bodo namreč prometne obremenitve na tem delu Ljubljanske ceste bistveno zmanjšale, kar opravičuje racionalizacijo projektnih rešitev. Cesta ne bo več predstavljala vpadnice v Novo mesto, zato ne bi bilo upravičeno iskati projektnih rešitev, ki bi v bodočnosti presegle prometne zahteve.

Južni del pa ima že definirano križišče Ljubljanske ceste s cesto proti Župnci, ki pa ga je potrebno rekonstruirati, saj so prometne zahteve na tem križišču že danes na meji kapacitete.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2021:

Na križišču KR2 v nobeni konični uri ne bi bilo kapacitetnih problemov. Prometni tokovi na Ljubljanski cesti bi se odvijali tekoče. Priključevanje z območja delnega OPPN preko nesemaforiziranega in nekanaliziranega križišča ne bi povzročalo kapacitetnih problemov na državni cesti.

Na obstoječem križišču KR3 pa se je že danes težko vključevati, saj v koničnih urah prihaja do daljših čakalnih časov. Križišče bo potrebno rekonstruirati, vsekakor pred ali ob načrtovanim priklučevanjem dejavnosti v južnem del. Kapacitetna študija predlaga rekonstrukcijo v krožno križišče, projektno rešitev pa je potrebno prostorsko preveriti.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2031:

V primeru, da bi prometne obremenitve v 10 letni planski dobi intenzivno naraščale s predvideno PLSR 4.0 %, bi bile na Ljubljanski cesti ob koncu planskega leta 2031 prometne obremenitve že tako velike, da bi se lahko pojavili kratkotrajni problemi pri vključevanju sicer maloštevilnih vozil z območja delnega OPPN levo na Ljubljansko cesto v smeri proti avtocesti.

Pred koncem planske dobe leta 2031 bi bilo potrebno poleg priklučka KR2 zgraditi notranje cestno omrežje v območju urejanja predmetne EUP in rekonstruirati obstoječe križišče KR3 v krožno križišče. To bi omogočalo, da bi se lahko promet iz območja delnega OPPN na severu v primeru problemov pri vključevanju iz KR2 na Ljubljansko cesto preusmeril na krožno križišče KR3.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2041:

Po izgradnji zahodne obvoznice Novega mesta se bodo prometne obremenitve na obravnavanem odseku Ljubljanske ceste bistveno zmanjšale. Cesta bo izgubila pomen vpadnice v Novo mesto. Priključevanje celotnega območja predmetne EUP na Ljubljansko cesto preko križišč KR2 in KR3 (rekonstruirano krožno križišče Župnca) ne bo povzročalo nobenih kapacitetnih problemov. Prometni tokovi se bodo odvijali zadovoljivo tekoče.

V zaključku Kapacitetne študije je predlagano naslednje:

Prikluček CGP (KR2) se lahko zgradi kot nesemaforizirano križišče, brez razširitve regionalne ceste. Po izgradnji predvidene zahodne obvozne ceste Novega mesta (del tretje razvojne osi) se bodo prometne obremenitve na tem delu bistveno zmanjšale.

Križišče KR3, bo potrebno rekonstruirati v krožno križišče pred priklučevanjem južnega dela predmetne EUP. Krožno križišče bo sposobno prevzeti vse pričakovane prometne obremenitve do konca planskega leta 2041.

Klub temu, da se obravnavan odsek, kjer naj bi se priklučevalo območje predvidenega delnega OPPN, nahaja znotraj mestnega območja Novega mesta, na začetku generalne omejitve hitrosti 50 km/h določen delež voznikov omejitve ne spoštuje. Da bi voznike dodatno opozorili na nov prikluček je v Kapacitetni študiji predlagano, da se pred križiščem izvedejo optične opozorilne naprave – optične zavore (tehnična smernica TSC 03.800 : 2009 NAPRAVE IN UKREPI ZA UMIRJANJE PROMETA), lahko pa tudi postavitev aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki bi še dodatno vplival na spoštovanje omejitve hitrosti na 50 km/h.

Oba koncepta urejanja prometnega omrežja že upoštevata ugotovitve kapacitetne študije in sta predstavljena v poglavju 3.3.2 *Zasnova pozidave – variantne rešitve*. Oblikovanje križišča na Ljubljanski cesti na mestu sedanjega križišča za Župnco s povezavo v območje predmetnega EUP pa je shematsko zasnovano že v OPN. V nadaljevanju je nov priključni krak definiran kot povezovalna cesta širine 13,50 m – vozna pasova 2 x 3,00 m, pločnik 2 x 1,50 m, kolesarska steza 2 x 1,75 m, bankina/berma 2 x 0,50 m) – prikazano v poglavju 2. **UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.**

Znotraj posameznega zazidalnega otoka se lahko urejajo interne prometnice (tudi s pločniki in površinami za kolesarje) in v primeru slepih ulic tudi obračališča na koncu le-teh, z manipulativnimi in parkirnimi površinami. Slednje se urejajo skladno s potrebami dejavnosti, ko se določi potrebno število parkirnih mest za njeno normalno funkcioniranje ter način urejanja, skladno z določili OPN za tovrstne površine.

Novo oziroma rekonstruirano prometno omrežje mora omogočati ustrezne zavijalne radije za interventna, gasilska in smetarska vozila. V primeru (internih) slepih cest se na koncu predvidijo obračališča. Ceste morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Dimenzionirajo se glede na pričakovano vrsto in količino prometa. Pri urejanju prometnega omrežja se prouči tudi potrebnosti izvedbe zavijalnih pasov.

Infrastrukturni vodi naj v čim večji možni meri potekajo v koridorjih dostopnih cest.

Dopušča se faznost pri gradnji in urejanju prometne infrastrukture.

Električno omrežje

Na območju se ustrezno dogradi električno omrežje, skladno s potrebami novih naročnikov po električni energiji ter ob upoštevanju pogojev upravljavca omrežja.

Razsvetljava prometnega omrežja

Nove ulice se opremijo z omrežjem javne razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

Plinovodno omrežje

V primeru gradnje plinovodnega omrežja z novimi trasami se upoštevajo pogoji upravljavca ter omejitve v varovalnem pasu (5 m, merjeno od osi voda) plinovoda.

Omrežje elektronskih komunikacij

Nove stavbe se priključujejo na obstoječe omrežje v usklajenih skupnih koridorjih različnih upravljavcev, in sicer skladno z njihovimi pogoji.

Vodovodno omrežje

Nove stavbe se priključujejo na obstoječe omrežje po pogojih upravljavca.

Kanalizacijsko omrežje

Nove stavbe se priključujejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje po pogojih upravljavca. Prioriteta za odvajanje padavinskih voda je ponikanje, pred tem pa se jo lahko vodi tudi v zbiralnice za deževnico ter uporabi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.

Del obstoječe trase kanalizacije odpadnih voda, ki poteka preko območja delnega OPPN se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno prestavi.

Odpadki

Pri urejanju območja z novo pozidavo se na območju predmetnega OPPN uredi dodaten ekološki otok, upravljavec pa določi število posod za odpadke. Stojno mesto mora omogočati

neovirano odlaganje odpadkov in biti dostopno za posebna vozila za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

3.3.4 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati splošna določila glede varovanja okolja, in sicer pred onesnaženjem voda, zraka, tal, emisijami hrupa,... Mejne dopustne vrednosti pri tem ne smejo biti presežene.

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.

3.3.5 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali - Cancani - Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

Prometno omrežje mora zagotavljati dostop za gasilska in interventna vozila, dogradi pa se tudi hidrantno omrežje.

4. OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ V POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

Priprava OPPN bo potekala po naslednjih fazah:

1. Faza: IZHODIŠČA:
 - priprava izhodišč (kot del pobude investitorja)
2. Faza: SKLEP O PRIPRAVI:
 - priprava Sklepa o pripravi OPPN (v nadaljevanju: Sklep), ki ga sprejme župan MONM
 - MONM posreduje pristojnemu ministrstvu Sklep in izhodišča, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke OPPN. Ministrstvo evidentira Sklep s pripadajočim gradivom (pobuda investitorja, izhodišča), mu dodeli identifikacijsko številko, ga javno objavi in o tem obvesti MONM ter Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje
 - MONM pozove državne nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP), ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO), da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje, mnenje pa posredujejo v vednost tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Direktoratu za okolje, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje. Slednji, na podlagi prejetih mnenj v 21 dneh odloči, ali je za OPPN potrebno izvesti CPVO. MONM lahko po potrebi pozove državne NUP, da v roku 30 dni podajo konkretne smernice.
3. Faza: STROKOVNE PODLAGE:
 - pripravijo se v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve

4. Faza: OSNUTEK:

- priprava osnutka OPPN (30 dni)
- MONM javno objavi osnutek OPPN in pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje. V primeru postopka CPVO se hkrati objavi tudi okoljsko poročilo (v nadaljevanju: OP).
- Ministrstvo, pristojno za okolje, v 30 dni po prejemu mnenj državnih NUP, ki sodelujejo pri CPVO, odloči, da je okoljsko poročilo ustrezno ali pa zahteva njegovo dopolnitev v skladu s predpisi s področja varstva okolja

5. Faza: JAVNA OBJAVA:

- priprava dopoljenega osnutka OPPN (30 dni) po pridobitvi mnenj NUP in prejemu odločitve o ustreznosti OP
- javna objava in vsaj 30 dnevna javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN, skupaj z okoljskim poročilom, če je bil izdelan ter seznanitvijo javnosti z morebitnim nasprotjem interesov
- proučitev pripomb in predlogov javnosti ter priprava stališč (15 dni), ki se jih javno objavi

6. Faza: PREDLOG:

- priprava predloga OPPN (15 dni) na podlagi stališč do pripomb in predlogov, v primeru postopka CPVO pa tudi dopolnjeno OP, ki se ju javno objavo ter pozove NUP, da v 30 dneh podajo mnenje
- Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi vloge MONM začne postopek ugotavljanja, ali so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi in o tem izda odločbo na podlagi 46. člena ZVO

7. Faza: SPREJEM:

- priprava OPPN na sprejem (15 dni)
- MONM z odlokom, na podlagi pozitivnih mnenj NUP ter ugotovitve ministrstva, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi, sprejme OPPN
- MONM sprejet odlok posreduje Ministrstvu, ki gradivo javno objavi kot veljaven prostorski akt

Skladno z določbami 62. člena ZUreP-2 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdelata tudi Elaborat ekonomike. Pri tem se upošteva Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19).

5. PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

VARSTVO VODA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM:

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

PODROČJE OBRAMBE:

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

PROMETNO OMREŽJE:

4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Novo mesto, Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto
5. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

ELEKTRIČNO OMREŽJE:

6. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto

PLINOVODNO OMREŽJE:

7. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ:

8. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
9. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče
10. T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana++

KANALIZACIJSKO IN VODOVODNO OMREŽJE TER ODPADKI:

11. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE:

12. za pridobitev odločbe glede izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO): Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

V postopek priprave OPPN se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave OPPN ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

6. PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, OBVEZNOSTI UDELEŽENCEV UREJANJA PROSTORA

Podatke za pripravo OPPN (geodetski načrt, investicijska namera) posreduje pobudnik oziroma investitor, delno pa se jih pridobi iz javno dostopnih evidenc (kot npr. PISO - <http://www.geoprostor.net/piso/>, ATLAS OKOLJA - http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso, itd.).

Pripravo vseh strokovnih podlag, vključno z eventualnimi dodatnimi strokovnimi podlagami za izdelavo in sprejem OPPN financira pobudnik oziroma investitor.

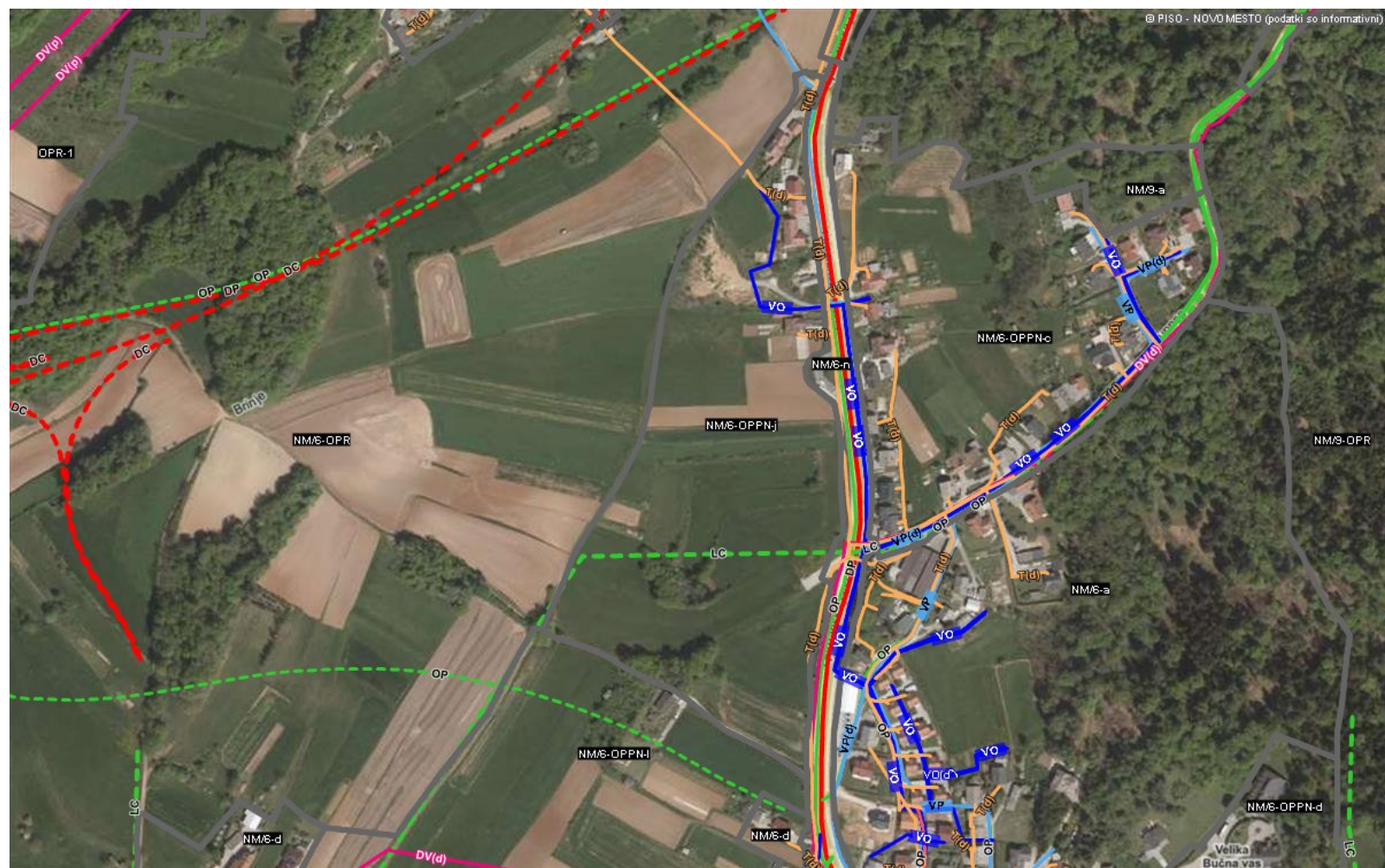
Pri pripravi OPPN se upošteva tudi veljavno Uredbo o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17).

7. GRAFIČNI PRIKAZI

1.a Izsek iz OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Pregledna situacija	M 1: 5000
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
5. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura (stanje)	M 1: 2000
6. Koncept pozidave (širše območje)	M 1: 5000
7a. Variantna rešitev 1	M 1: 750
7b. Variantna rešitev 2	M 1: 750
7c. Variantna rešitev 3	M 1: 750

Idejna zasnova IDZ - Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod
(projekt št.: SR19291, izdelal: STUDIO RAZVOJ d.o.o., Novo mesto, februar 2020):

1. Ureditvena situacija – varianta 1	M 1: 500
2. Ureditvena situacija – varianta 2	M 1: 500
3. Ureditvena situacija – varianta 3	M 1: 500



LEGENDA:

Prometna infrastruktura

- DC - stanje
- DP - stanje
- DC - plan
- DP - plan
- LC - stanje
- LC - plan
- OP - stanje
- OP - plan
- PZ - stanje
- PZ - plan
- DC oznaka

Vodovod

- VP(p/d) - stanje
- VP(p/d) - plan
- VP oznaka

Kanalizacija

- VO(p/d) - stanje
- VO(p/d) - plan
- VO oznaka

Elektroenergetski vodi

- DV(p/d) - stanje
- DV(p/d) - plan
- oznaka

Plinovodi

- P(p/d) - stanje

0 200 m
merilo 1: 5000

0 10 cm
referen na linija


1.b Izsek iz OPN - infrastruktura


M 1: 5000

<http://www.geoprostor.net/piso/>; as izpisa: 27. junij 2019

Numeri no merilo je veljavno, e znaša dolžina referen ne linije 10 cm. Grafi no merilo je veljavno v vsakem primeru.


© PISO - MESTNA OBČINA NOVO MESTO (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

 P(p/d) - plan

 oznaka

Komunikacije

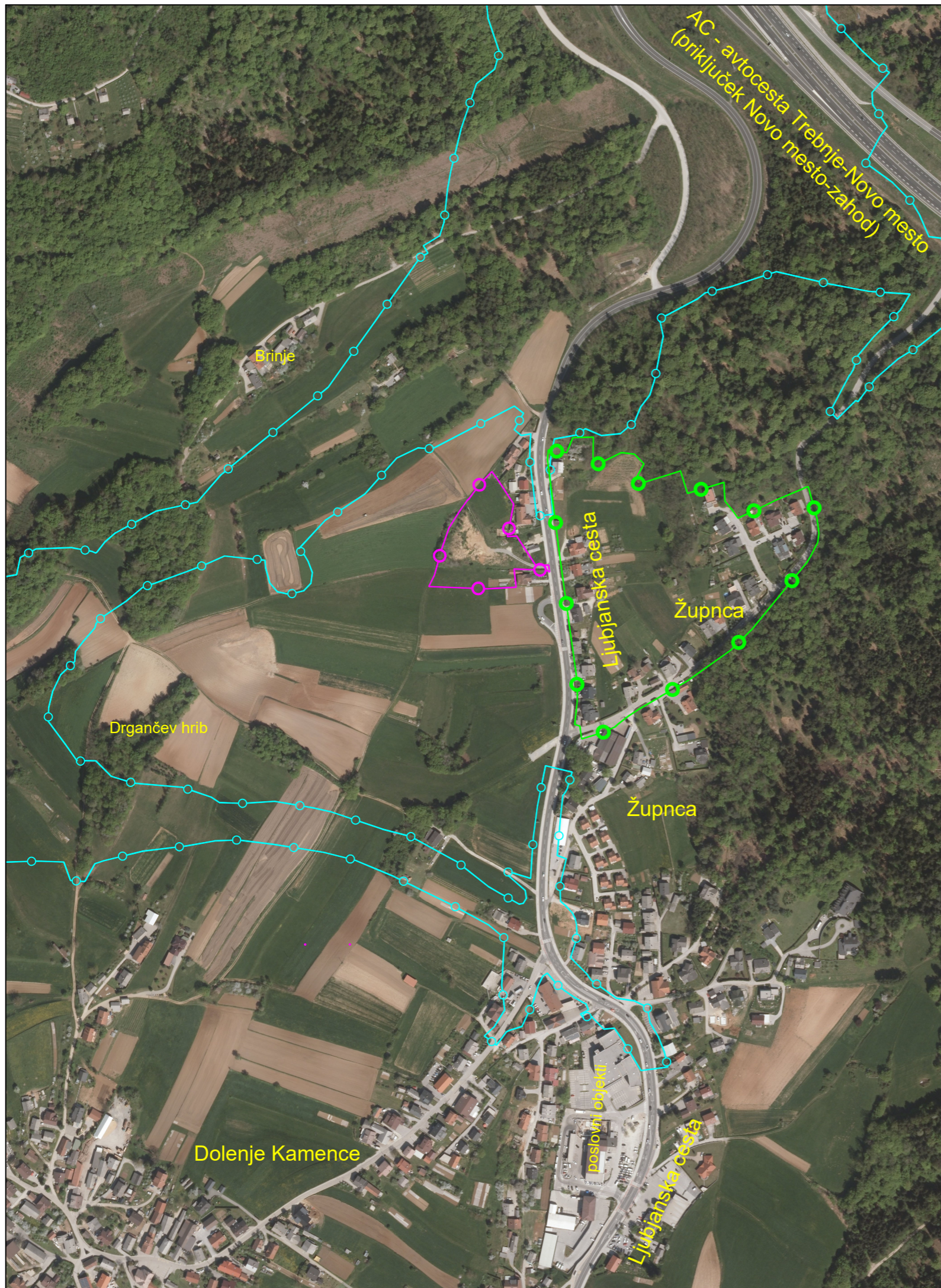
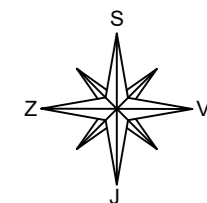
 T(p/d) - stanje

 oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)



 oznaka



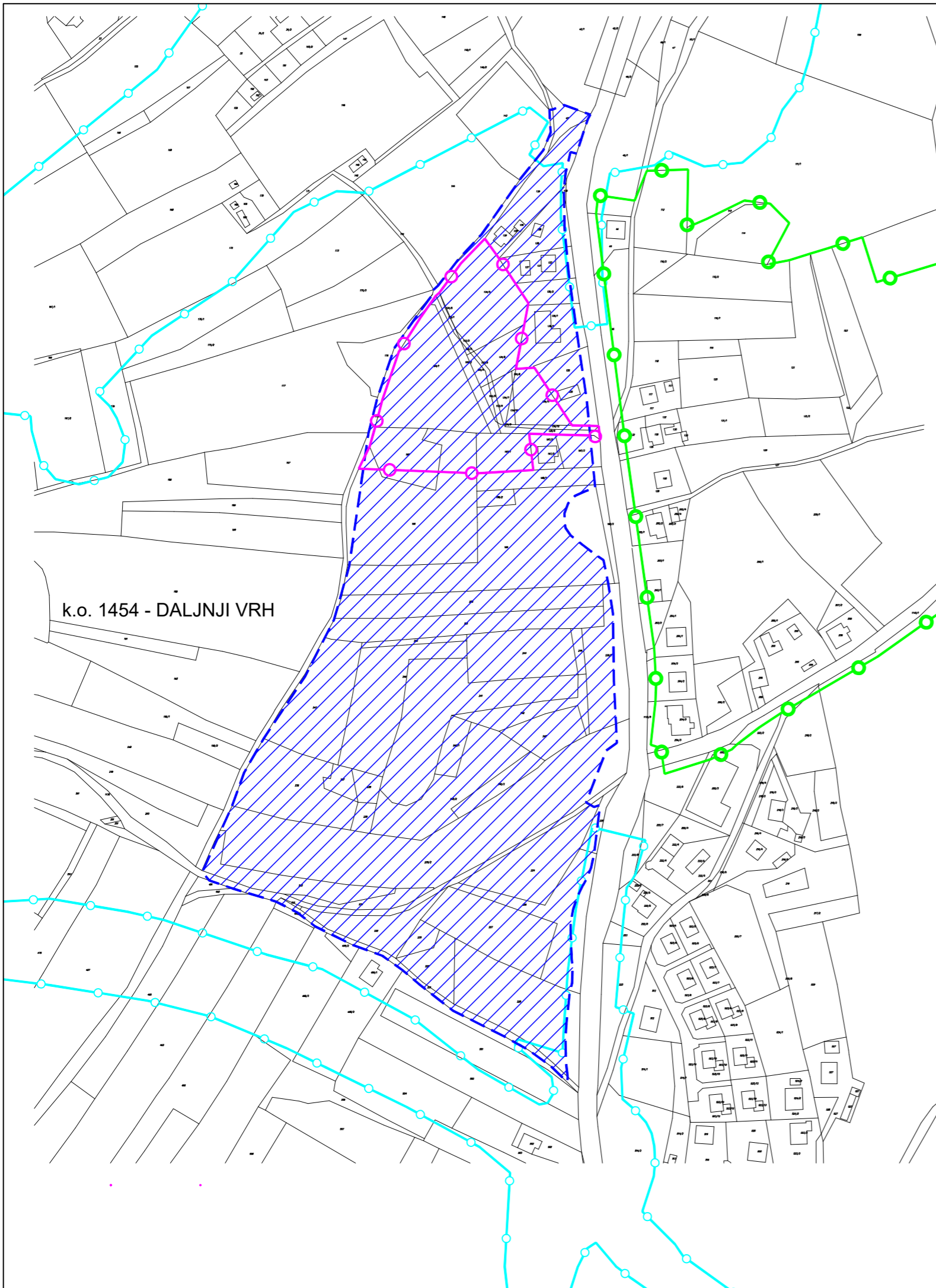
LEGENDA:

	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	meja območja veljavnega OPPN*
	meja območja veljavnega DPN**

* Odlok o zazidalnem načrtu Župnca 1 (Uradni list, št. 84/02)

** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17)

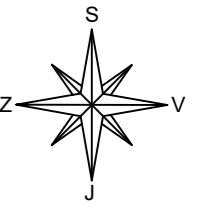
gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		©	
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto		
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1		
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas		
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:
Pooblaščen vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
Sodelavec:			
Naslov risbe:	PREGLEDNA SITUACIJA		
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 5000
			Št. lista:
			2



k.o. 1454 - DALJNI VRH

Opomba:

- Podlaga za seznam zemljišč na obravnavanem območju je Geodetski načrt št. 4-3/08
(izdelal: Borut Moretti s.p., Novo mesto, merilo 1:500, 24.3.2008)

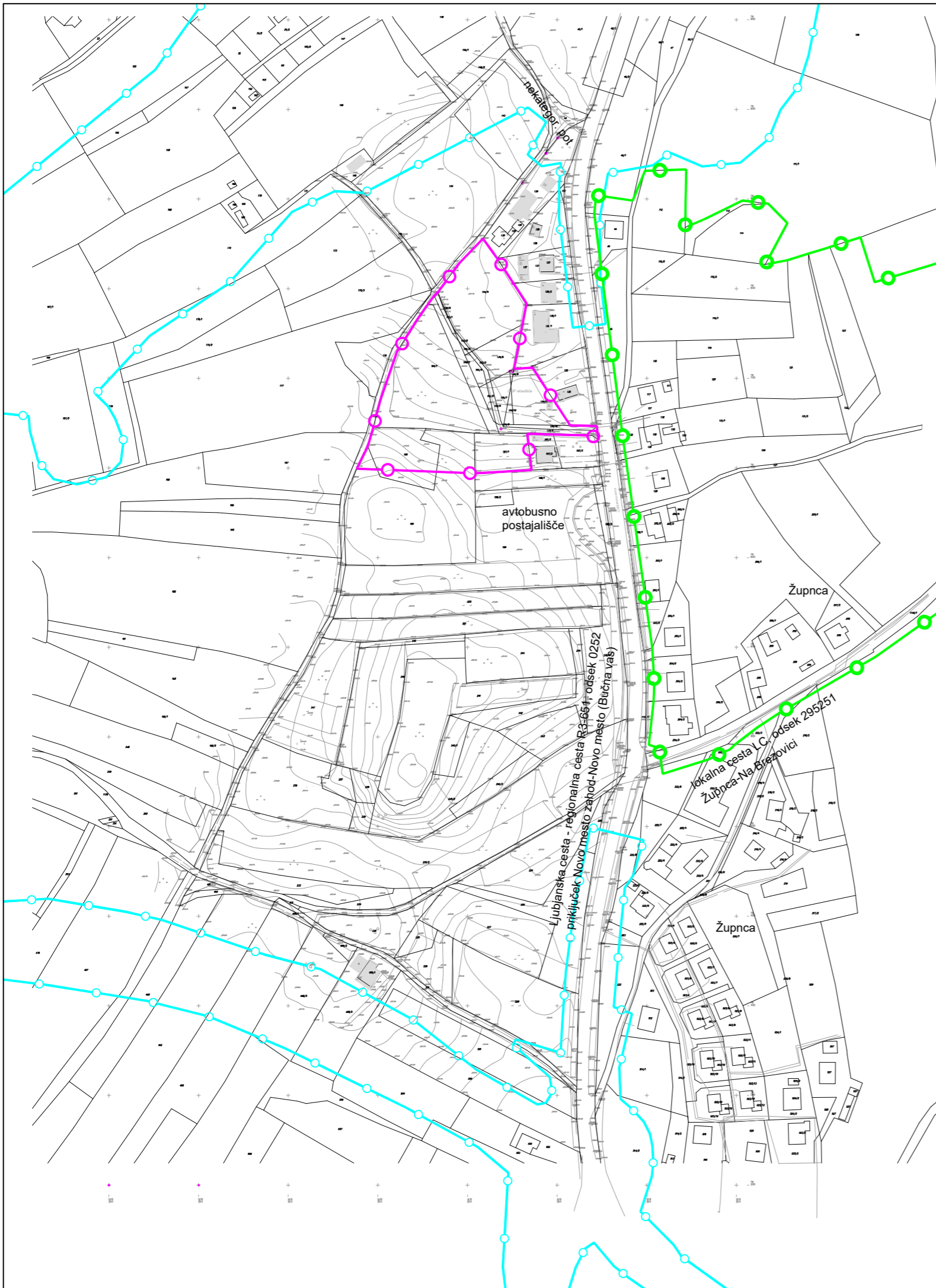


LEGENDA:

	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	meja območja veljavnega OPPN*
	meja območja veljavnega DPN**
	meja območja enote urejanja prostora EUP NM/6-OPP-n-j, kjer je po OPN*** predvidena izdelava OPPN
	območje odstopanja od EUP
k.o.	katastrska občina s številko in imenom

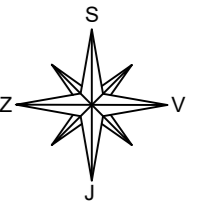
- * Odlok o zazidalnem načrtu Župca 1 (Uradni list, št. 84/02)
- ** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17)
- *** Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15, Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl., 13/18, 13/18-obv.rabl., 16/18)

gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		©		
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto			
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1			
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas			
Pooblaščen vodja:	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:	
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Sodelavec:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Naslov risbe:	DKN S PRIKAZOM OBMOČJA UREJANJA			
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 2500	3



Opomba:

- Podlaga za seznam zemljišč na obravnavanem območju je Geodetski načrt št. 4-3/08
(izdelal: Borut Moretti s.p., Novo mesto, merilo 1:500, 24.3.2008)



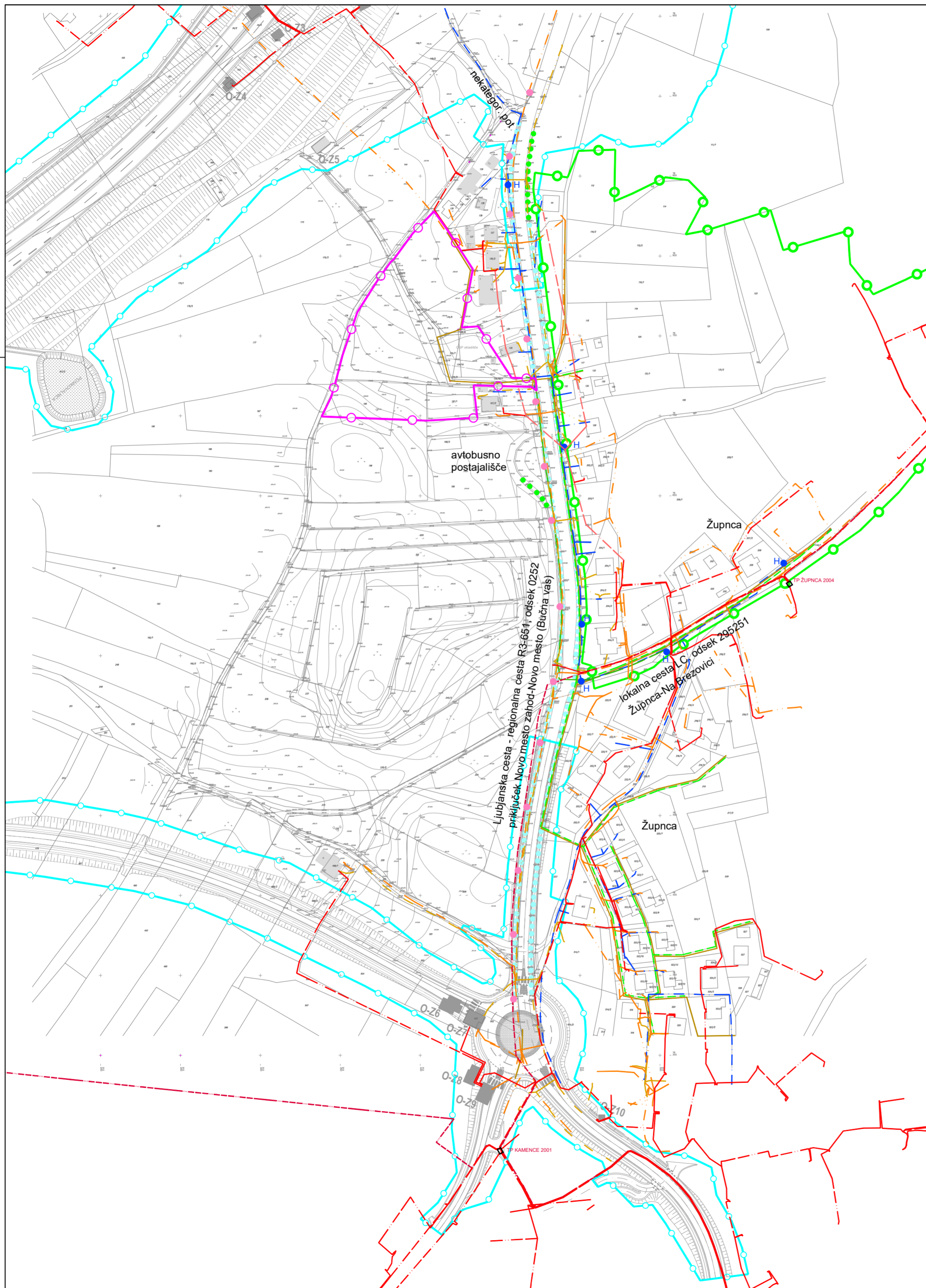
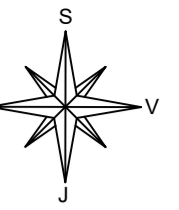
LEGENDA:

	obstoječi objekti
	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	meja območja veljavnega OPPN*
	meja območja veljavnega DPN**

* Odlok o zazidalnem načrtu Župnca 1 (Uradni list, št. 84/02)

** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17)

gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631 <small>IZS 1919</small>		©	
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto		
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1		
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas		
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:
Pooblaščen vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
Sodelavec:			
Naslov risbe:	GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA UREJANJA		
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 2500
			Št. lista:
			4



LEGENDA		OBSTOJEČE
TRANSFORMATORSKA POSTAJA		□ TP
ELEKTRIKA SN	nadzemna	—
	podzemna	---
ELEKTRIKA NN	nadzemna	---
	podzemna	---
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE (Telekom)	nadzemna	---
	podzemna	---
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE (T-2)	nadzemna	---
	podzemna	---
CESTNA RAZSVETLJAVA - javno omrežje (svetilke)		●
VODOVOD - javno omrežje		—
PLINOVOD - distribucijski		---
KANALIZACIJA ZA ODVOD PADAVINSKIH VODA		---
KANALIZACIJA ZA ODVOD ODPADNIH VODA		---

Opomba: obstoječe vode preveriti na terenu

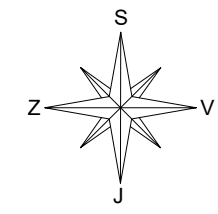
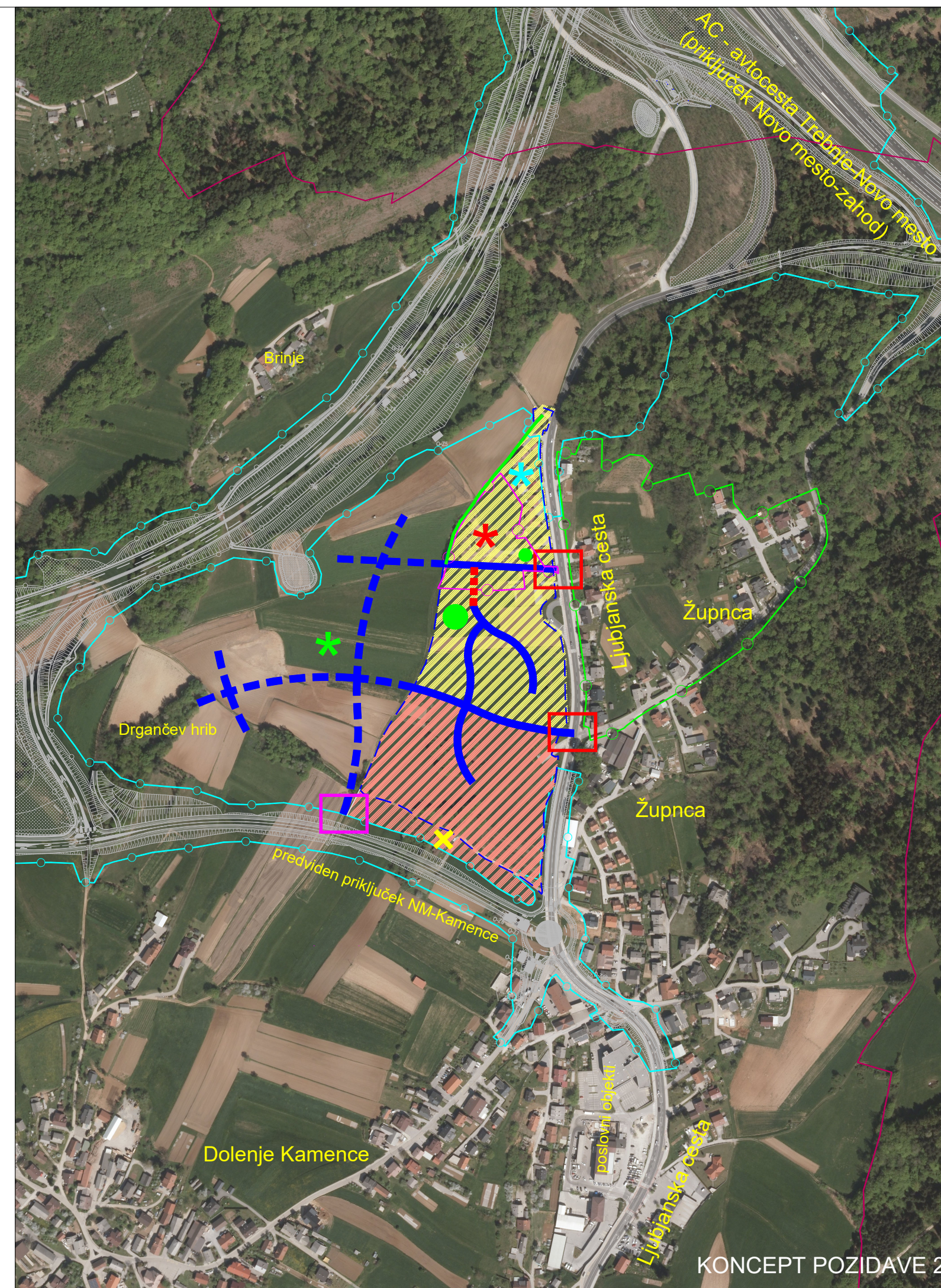
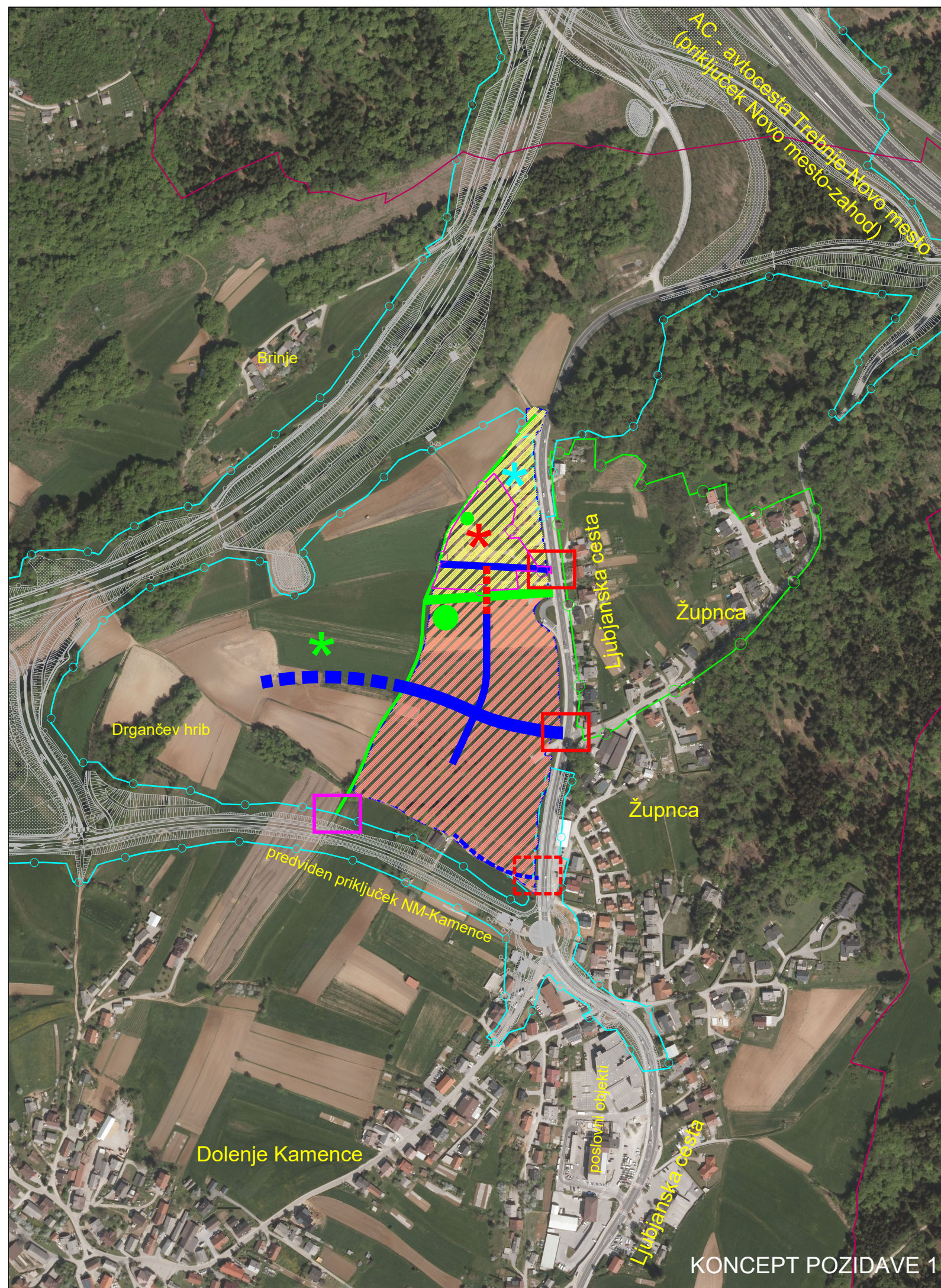
LEGENDA:

■	obstoječi objekti
○	meja območja urejanja z OPPN - predlog
●	meja območja veljavnega OPPN*
○	meja območja veljavnega DPN*
○	pločnik in kolesarska steza
●	pločnik

* Odlok o zazidalnem načrtu Župnca 1 (Uradni list, št. 84/02)

** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17)

gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		025 9919 ©	
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto		
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1		
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas		
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:
Pooblaščen vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	<i>Avsec</i>
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
Sodelavec:			
Naslov risbe:	PROMETNA IN KOMUNALNO-ENERGETSKA INFRASTRUKTURA (stanje)		
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 2000
			Št. lista:
			5

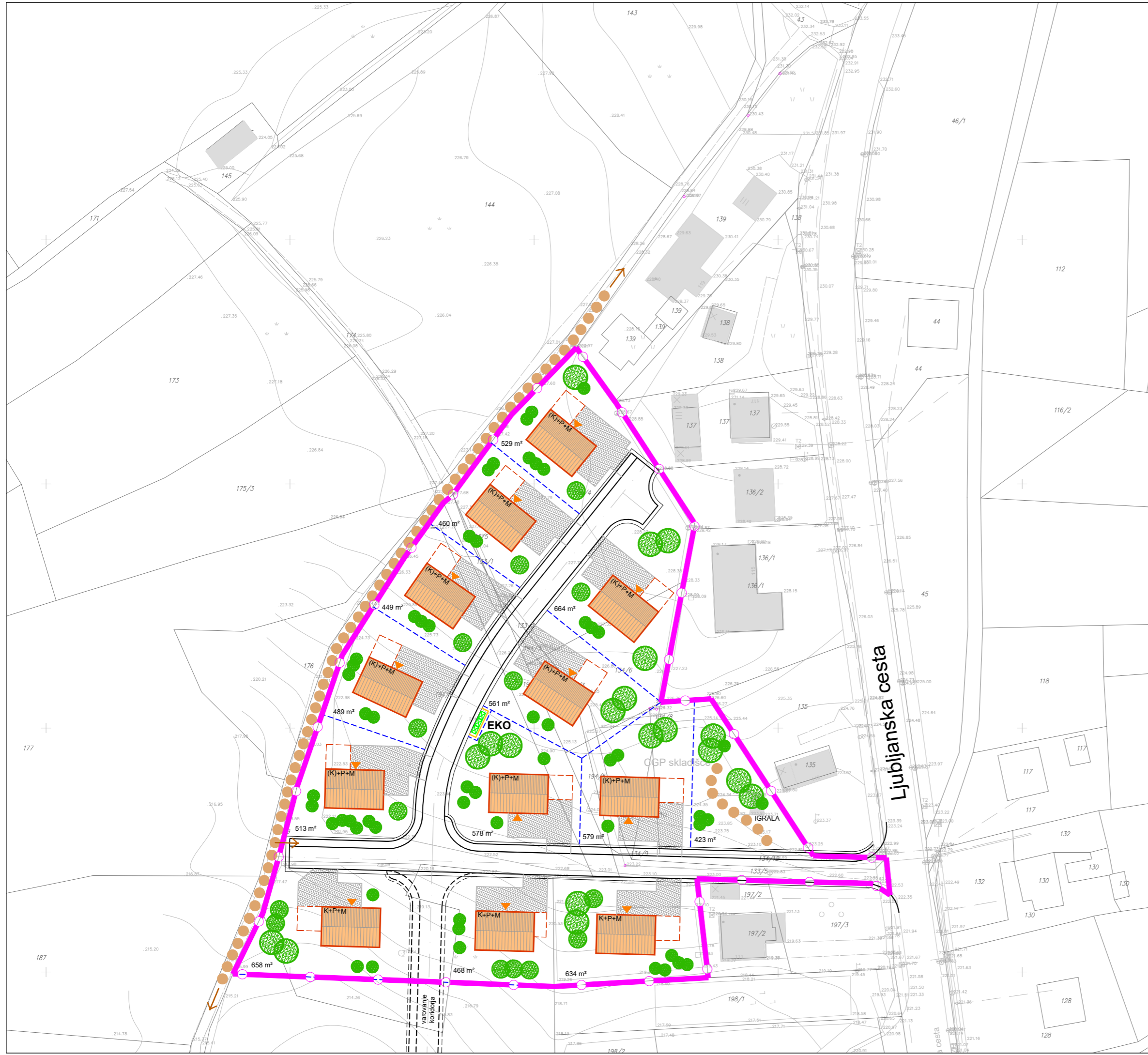
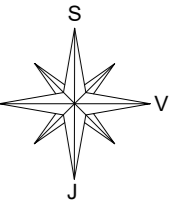


LEGENDA:

	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	meja območja veljavnega OPPN*
	meja območja veljavnega DPN**
	meja območja enote urejanja prostora EUP NM/6-OPP-nj, kjer je po OPN*** predvidena izdelava OPPN
	območje z obstoječo pozidavo
	območje nove pozidave (variantne rešitve)
	možna kasnejša širitev pozidave / stavbnih zemljišč
	namenska raba prostora: _____
	območje stanovanj
	območje centralnih dejavnosti
	rušitev hiše za razširitev območja centralnih dejavnosti do DPN
	pot (pešci, kolesarji) - ureditev po trasi obstoječe "poljske" poti
	zeleni pas - bariera
	površine za igro (manjši krog - igrala; mlajši otroci, večji krog - igrišč; večji otroci)
	predvidena cesta (shematski prikaz; črtkano - v primeru širitve stavbnih zemljišč)
	varovanje prometnega koridorja za morebitno kasnejšo izvedbo
	ureditev križišč z Ljubljansko cesto - delni OPPN, Župnca (črtkano - rekonstrukcija obstoječega hišnega priključka)
	priključek na DPN / na predviden priključek NM-Kamence

* Odlok o zazidalnem načrtu Župnca 1 (Uradni list, št. 84/02)
 ** Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17)

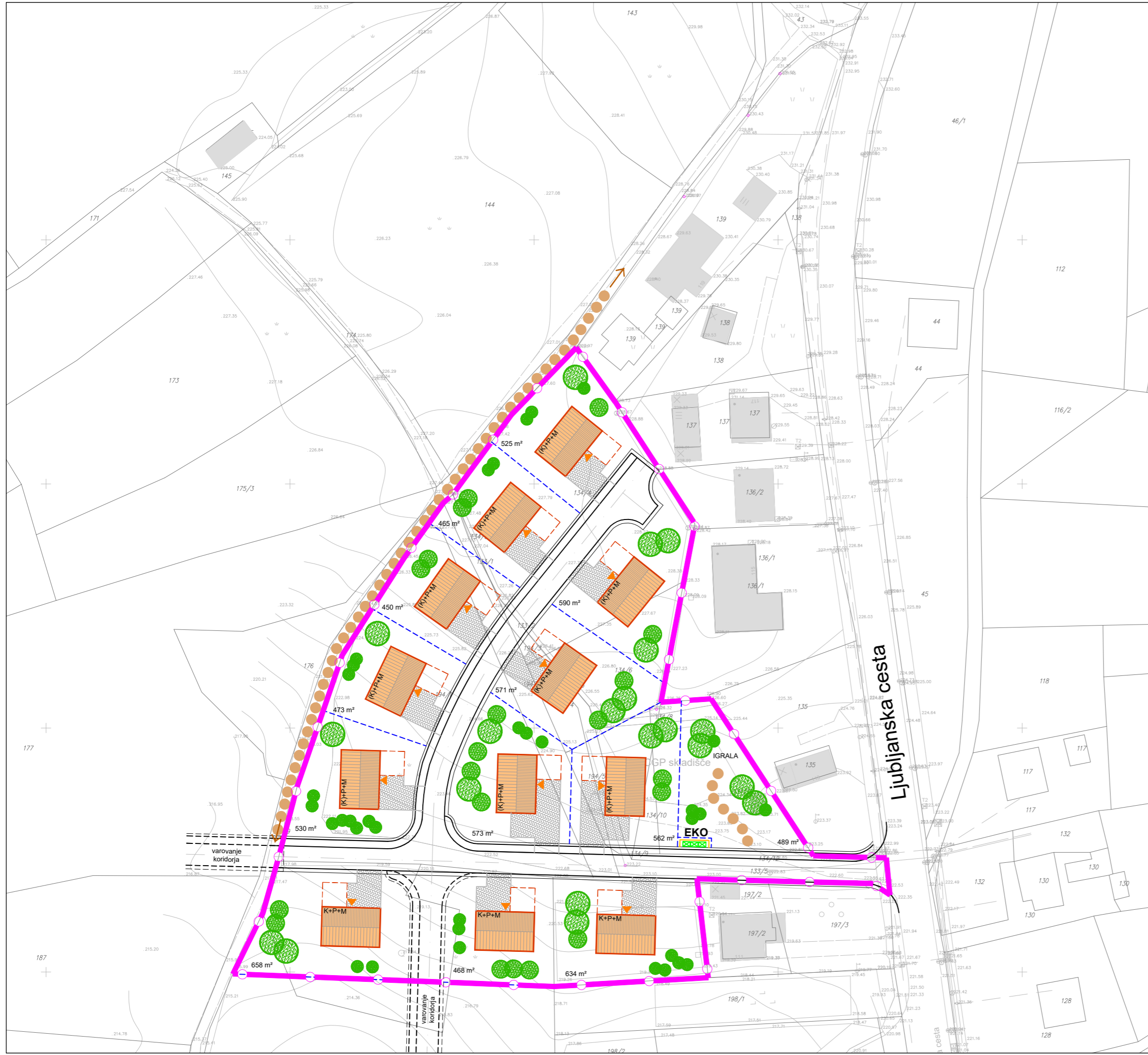
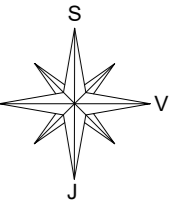
		gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax. 07/33 77 631		©	
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto				
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1				
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas				
	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:		
Pooblaščen vodja:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214			
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214			
Sodelavec:					
Naslov risbe:	KONCEPT POZIDAVE (širše območje)				
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:	
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 5000	6	



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	predvidena stanovanjska stavba
	pomožna stavba (nadstrešek ipd.)
K+P+M	etažnost (klet + pritličje + mansarda)
	predvidena parcelna meja
579 m²	velikost parcele
	dvorišče
	prometno omrežje (črtkano - rezervacija koridorja)
	zazelenitev
	sprehajalna pot
	stojno mesto za kontejnerje za odpadke

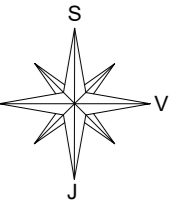
gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631		125 1819	
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto		
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1		
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas		
Pooblaščen vodja:	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
Sodelavec:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214	
Naslov risbe:	VARIANTNA REŠITEV 1		
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 750
			Št. lista:
			7.a



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	predvidena stanovanjska stavba
	pomožna stavba (nadstrešek ipd.)
K+P+M	etažnost (klet + pritličje + mansarda)
	predvidena parcelna meja
579 m²	velikost parcele
	dvorišče
	prometno omrežje (črtkano - rezervacija koridorja)
	zazelenitev
	sprehajalna pot
	stojno mesto za kontejnerje za odpadke

gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631		1819 1819		
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto			
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1			
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas			
Pooblaščen vodja:	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:	
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Sodelavec:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Naslov risbe:	VARIANTNA REŠITEV 2			
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 750	7.b



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	meja območja urejanja z OPPN - predlog
	predvidena stanovanjska stavba
	pomožna stavba (nadstrešek ipd.)
K+P+M	etažnost (klet + pritličje + mansarda)
	predvidena parcelna meja
579 m²	velikost parcele
	dvorišče
	prometno omrežje (črtkano - rezervacija koridorja)
	zazelenitev
	sprehajalna pot
	stojno mesto za kontejnerje za odpadke

gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Ljubljanska c. 26, 8000 Novo mesto tel.: 07/33 77 630, fax: 07/33 77 631		125 1819		
Investitor/naročnik:	CGP, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto			
Objekt:	IZHODIŠČA za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1			
Lokacija:	Novo mesto - Bučna vas			
Pooblaščen vodja:	Ime in priimek:	Ident. številka:	Podpis:	
PA, PI:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Sodelavec:	Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.	ZAPS A - 1214		
Naslov risbe:	VARIANTNA REŠITEV 3			
Št. projekta:	Datum:	Faza:	Merilo:	Št. lista:
P-2019/39	marec 2020	IZHODIŠČA	M 1: 750	7.c



 OBMOČJE OBDELAVE A=8123m²

NAVEZAVA NA
SPREHAJALNO POT

NAVEZAVA NA
SPREHAJALNO POT

SPREHAJALNA POT

IGRALA
284m²

CGP skladišče

EKO O

REZERVIRAN
KORIDOR



investitor: **CGP d.d.**
Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto

objekt: Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod

lokacija: Novo mesto - Bučna vas

vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913

datum: dopolnitev februar 2020

številka projekta: SR19291

številka risbe: 1

faza: IDZ

UREDITVENA SITUACIJA
VARIANTA 1 **1:500**

OBMOČJE OBDELAVE A=8123m²



NAVEZAVA NA
SPREHAJALNO POT

NAVEZAVA NA
SPREHAJALNO POT

CGP skladišče

EKO O

IGRALA
737m²

REZERVIRAN
KORIDOR



storitve inženirija, d.o.o., Kočvarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: CGP d.d.

Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto

objekt: Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod

lokacija: Novo mesto - Bučna vas

vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913

datum: dopolnitev februar 2020

številka projekta: SR19291

številka risbe: 2

faza: IDZ

UREDITVENA SITUACIJA
VARIANTA 2

1:500

NAVEZAVA NA
SPREHAJALNO POT

SPREHAJALNA POT

OBMOČJE OBDELAVE A = 9722m²



CGP skladišče

EKO O

REZERVIRAN
KORIDOR



investitor: **CGP d.d.**
 Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto

objekt: **Pozidava dela območja OPPN Bučna vas zahod**

lokacija: **Novo mesto - Bučna vas**

vodja projekta: **Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913**

datum: **dopolnitev februar 2020**

številka projekta: **SR19291**

številka risbe: **3**

faza: **IDZ**

VARIANTA 3 1:500