



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-12/2017 (617)
Datum: 3. 4. 2018

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB LJUBLJANSKI CESTI 27 - DEL
- Namen:** 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17),
Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO),
Statut Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 33/16 in 21/17)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj
- Izdellovalec gradiva:** GPI d.o.o.
- Poročevalec:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj,
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:** 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 – del v prvi obravnavi.
2. Občina bo pripombe in predloge Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, podane na prvi obravnavi, obravnavala kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

mag. Gregor Macedoni,
župan

PRILOGI:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ob Ljubljanski cesti 27 - del (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor in razvoj MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://novomesto.si/prostorski-portal/17622/>)



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Urad za prostor
in razvoj

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-12/2017 (617)
Datum: 30. 3. 2018

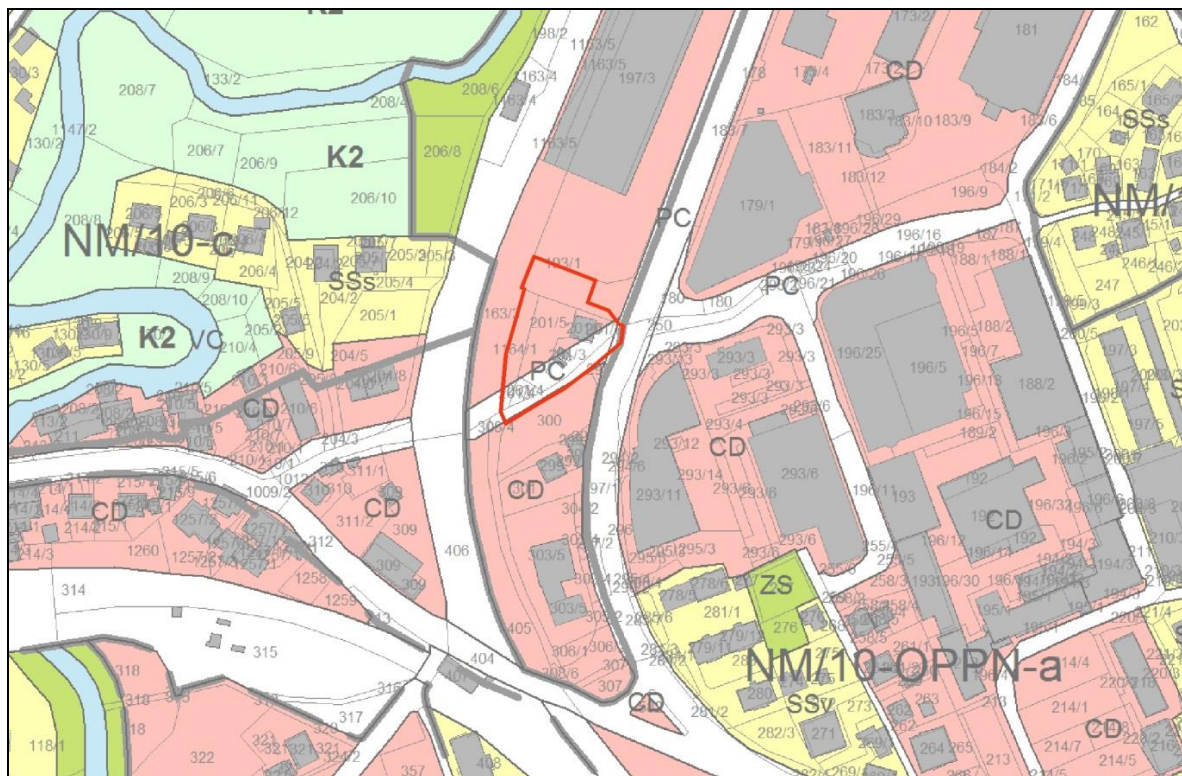
OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB LJUBLJANSKI CESTI 27 - DEL
PREDMET: OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA (1. OBRAVNAVA)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 - del (v nadaljevanju OPPN). Postopek se je začel s sprejetjem Sklepa o začetku priprave OPPN, ki je bil sprejet 21. 7. 2017 in objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne 11. 8. 2017 (št. 17/17) in sicer na pobudo investitorke Tanje Lukanc.

Območje predvidenega OPPN je določeno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, in nadaljnji; v nadaljevanju: OPN) kot del enote urejanja prostora (EUP) z oznako NM/10-OPPN-e.



Slika 1: Izsek iz OPN: Območje OPPN na delu EUP NM/10-OPPN-e

Za predmetni EUP se je pred nekaj leti sicer že začel postopek priprave OPPN ob Ljubljanski cesti 27, vendar se je postopek prekinil. Na pobudo investitorja se izdelava novi OPPN le za del EUP in sicer za območje, kjer stoji stanovanjska hiša z naslovom Ljubljanska cesta 15.

Območje OPPN se nahaja med Ljubljansko cesto na vzhodu, železniško progo na zahodu, trgovsko poslovnim objektom BTC d.d. Ljubljana na severu in bencinskim servisom na jugu.

2. PREDMET IN VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

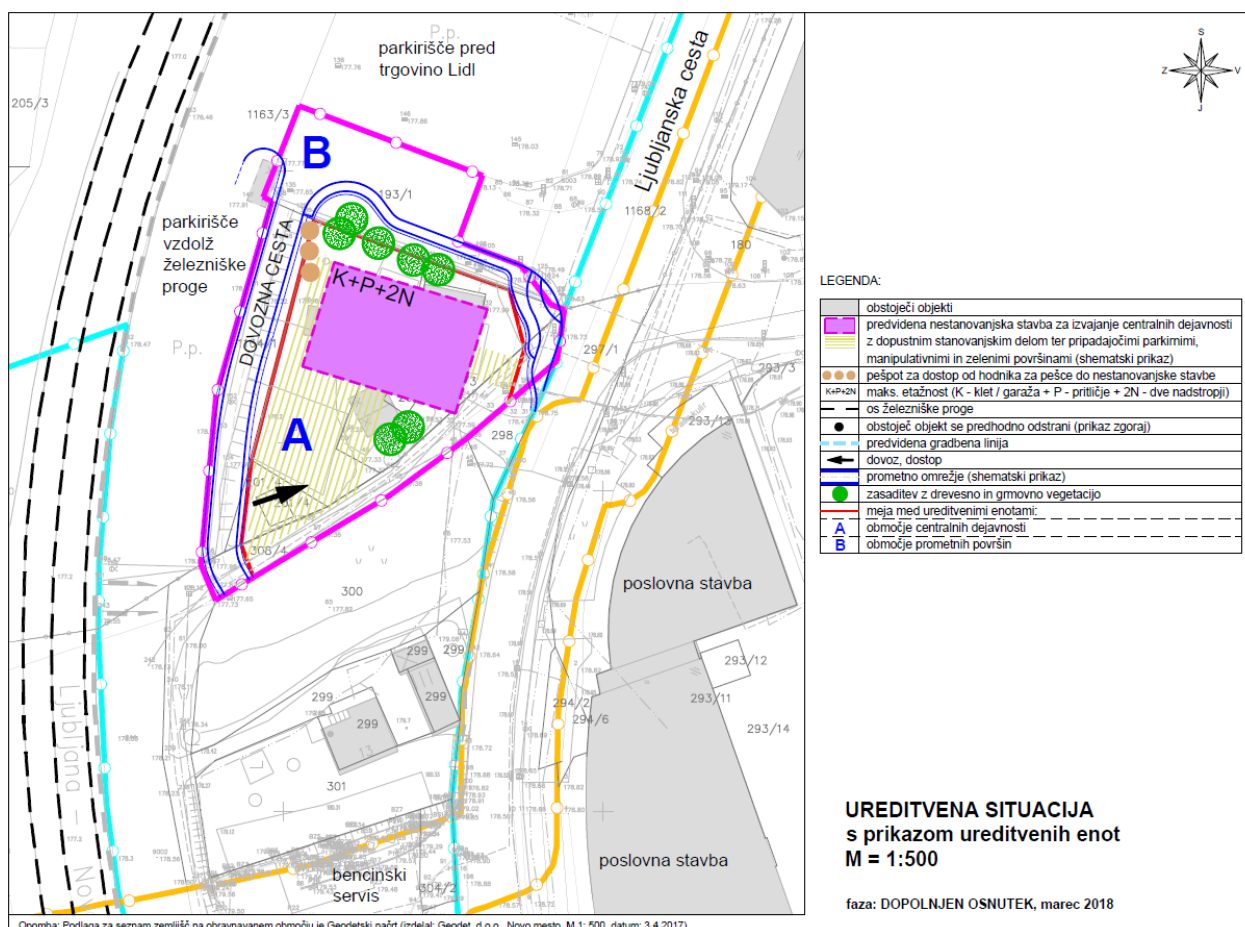
Z OPPN se določijo prostorske rešitve in izvedbeni prostorski pogoji za del EUP NM/10-OPPN-e in sicer za gradnjo nestanovanjske stavbe, namenjene izvajanju centralnih dejavnosti z dopustnim stanovanjskim delom in pripadajočimi parkirnimi, manipulacijskimi in zelenimi površinami. Zgradi in rekonstruira se vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Območje urejanja je namenjeno za centralne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti). Dopustno je tudi bivanje.

Vertikalni gabarit predvidene poslovne stavbe:

- etažnost K (klet) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji).

Velikost obravnavanega območja je 2472 m².



Slika 2: Ureditvena situacija

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 - del, ki je bil sprejet 21. 7. 2017 in objavljen v Dolenjskem uradnem listu dne št. 17/17.

Podlaga za pripravo osnutka so Strokovne podlage za pripravo OPPN ob Ljubljanski cesti 27 – del (november 2017), ki obravnavajo nekoliko širše območje od predvidenega z OPPN.

Investitorica je izbrala za izdelovalca OPPN podjetje GPI d.o.o.

V januarju 2018 je bil s strani izdelovalca pripravljen osnutek prostorskega akta, katerega je občina v skladu s 58. členom ZPNačrt posredovala nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje za pridobitev odločbe glede potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO). Mestna občina Novo mesto je prejela odločitev Ministrstva z odločbo št. 35409-16/2018/7 z dne 19. 2. 2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

V marcu 2018 je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki je posredovan v prvo obravnavo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

Dopolnjen osnutek bo posredovan v 30 dnevno javno razgrnitev, ki bo potekala od 12. 4. 2018 do vključno 14. 5. 2018 v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1, na kateri zainteresirana javnost lahko poda pripombe in predloge. V okviru javne razgrnitve bo izvedena tudi javna obravnava akta in sicer 25. 4. 2018. Po zaključku javne razgrnitve bo sledila priprava stališč do pripomb in predlogov, na podlagi katerih bo izdelan predlog OPPN, ki bo v skladu s 61. členom ZPNačrt posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev mnenj.

Po prejetju pozitivnih mnenj bo izdelan usklajen predlog OPPN, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

Po sprejetju bo odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu objavljen v Dolenjskem uradnem listu in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Priprava in sprejem OPPN ne bremeni proračunske postavke, saj ga v celoti financira investitorica Tanja Lukanc. Z vidika prihodkov v proračun pa se pričakuje plačilo komunalnega prispevka.

5. PREDLOG SKLEPOV

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta ob Ljubljanski cesti 27 - del v prvi obravnavi.

2. Občina bo pripombe in predloge Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, podane na prvi obravnavi, obravnavala kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

Pripravila:

Janja Novosel Breščak
višja svetovalka

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica

Priloga:

- Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ob Ljubljanski cesti 27 - del (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, I. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://novomesto.si/prostorski-portal/17622/>)

faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10 - popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) in v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na redni seji dne sprejel

**ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu
ob Ljubljanski cesti 27 - del**

I. UVODNE DOLOČBE

**1. člen
(podlaga za OPPN)**

S tem odlokom se ob upoštevanju 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; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt ob Ljubljanski cesti 27 - del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

**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
(priloge OPPN)**

- (1) Priloge OPPN so:
 - 1. Izvleček iz OPN
 - 2. Prikaz stanja prostora
 - 3. Strokovne podlage
 - 4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
 - 5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 - 7. Povzetek za javnost
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. 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) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(koncept urejanja prostora)

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

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

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

6. člen

(obseg in meja območja urejanja)

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

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

(3) Meja na vzhodni strani poteka ob robu križišča z Ljubljansko cesto. Proti zahodu se nadaljuje po robu priključnega kraka križišča in parkirnih površin trgovskega centra. Nato se zalomi proti jugu in poteka po robu parkirne površine, ki poteka vzdolž železniške proge. Južni

del meje pa poteka po meji z zasebnim zemljiščem, kjer se nahaja starejša stanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem.

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

7. člen

(posegi izven območja urejanja)

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

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

(2) Razvidni so iz grafičnega načrta 10 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji.

8. člen

(ureditvene enote in podenote)

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

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

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

9. člen

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

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

(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 organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih

goriv ter drugih škodljivih snovi (npr. cementno mleko, gorivo iz gradbene mehanizacije). V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je treba zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

10. člen

(vrste gradenj in objektov)

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

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

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevne nadstrešnice;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m (pri gradnji klančine za dovoz do kletne (parkirne) etaže v UE A) in na katerega se zaradi varnosti namesti ograja;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

11. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno za centralne dejavnosti (trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti). Dopustno je tudi bivanje.

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

UE A

- PREDELOVALNE DEJAVNOSTI (Proizvodnja kruha, svežega peciva in slaščic, Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil)
- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- PROMET IN SKLADIŠČENJE (Poštna in kurirska dejavnost)
- GOSTINSTVO (Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, Druge nastanitve za krajši čas, Dejavnost strežbe jedi in pijač)

- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN UPRAVE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI
- IZOBRAŽEVANJE
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
- DRUGE DEJAVNOSTI
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO
- DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES.

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

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

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen

UE A

(1) ZASNOVA POSLOVNE STAVBE:

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

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

(3) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE (pokrito parkirišče, kolesarnica):

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest;
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje: le kot nadstrešnica - strešna konstrukcija s stebri, z odprtimi stranicami ter usklajena z oblikovanjem poslovne stavbe.

UE B

(4) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 19. in 20. členu odloka.

13. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

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

(2) UE A

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

(3) UE B

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

(4) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave: oblikovno se prilagodijo / uskladijo s poslovno stavbo;
- ograja: v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena s poslovno stavbo;
- podporni zid: vidna površina se reliefno obdela / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter o merilih za postavitve in obliko objektov za oglaševanje, vključno z omejitvami v varovalnem pasu javne ceste.

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

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

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

14. člen

(javne površine)

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

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

15. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 6 – Načrt parcelacije

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 43. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

16. člen

(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

Splošni pogoji

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

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

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

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

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

UE A

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

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

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

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

17. člen

(odstranitev obstoječih objektov)

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

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

18. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.
- (2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.
- (3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detajlne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.
- (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, predstavitev ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.
- (5) Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali predstaviti, 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.
- (8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

3.1 Prometna infrastruktura

19. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

- (1) V neposredni bližini se severovzhodno od območja urejanja nahaja štirikrako križišče z Ljubljansko cesto, kategorizirano kot glavna mestna cesta LG Ljubljanska cesta-Seidlova cesta, odsek 299261. Dostop do območja urejanja je možen preko zahodnega kraka križišča, ki se podaljša proti zahodu tako, da se nanj naveže dovozna cesta, ki vodi do zemljišča s poslovno stavbo, hkrati pa omogoča dostop tudi do zemljišča južno od območja urejanja z obstoječo pozidavo.
- (2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.
- (3) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.
- (4) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

(5) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah.

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

(7) Večja parkirna in manipulativna površina se opremi z lovilec olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

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

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

20. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč)

UE B

Obstoječe prometne površine

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

Predvidene prometne površine

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

Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:

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

Železniško omrežje

(3) Na predmetnem območju je potrebno upoštevati omejitve v varovalnem progovnem pasu regionalne železniške proge. Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge. Poleg tega pa še vse veljavne predpise glede varnosti v železniškem prometu ter predpise, ki se nanašajo na gradnjo objektov, saditev drevja in postavljanja naprav v varovalnem pasu ter tudi na nivojske prehode. Pri tem velja, da je:

a) objekte in naprave visoke:

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

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

3.2 Energetska infrastruktura

21. člen (električno omrežje)

(1) Za napajanje območja urejanja se dogradi obstoječe električno omrežje, in sicer z nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodi v elektrokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) od TP Ljubljanska cesta do KMRO na stalno dostopnem mestu.

(2) Nova EKK se izvede iz cevi ustreznih kapacitet, na vseh uvozih pa se mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(3) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva veljavne varnostne in tehnične predpise.

22. člen (razsvetljava javnih površin)

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

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

23. člen (plinovodno omrežje)

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

(2) Predvidena poslovna stavba se lahko na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje priključi znotraj območja urejanja.

(3) Priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje je obvezna za stavbe, ki jih določa občinski predpis o izvajanju dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem.

(4) Pri urejanju območja se upošteva predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov, sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

24. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.

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

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

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

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

(3) Upoštevajo se predpisi o elektronskih komunikacijah.

3.4 Okoljska infrastruktura

26. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe vodovodno omrežje. Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka (Q_{kri}). Namesti se tudi ustrezno število hidrantov za zagotovitev požarne vode.

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

27. člen

(kanalizacijsko omrežje)

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

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

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

Odpadne padavinske vode

(5) Padavinske vode se spelje v predvideno kanalizacijo padavinskih voda. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd., če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika.

(6) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj.

(7) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje, ob upoštevanju predpisov s področja odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest.

(8) 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 s pozidanih površin ter tako, da padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

28. 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 in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

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

(3) Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

(4) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest na gradbeni parceli poslovne stavbe. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta, ki se uredijo ob robu prometnih površin, morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje (EKO-otok), hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo.

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

(6) V sklopu javnih površin se predvidi tudi namestitev košev za smeti, ki naj bodo enotno oblikovani.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva 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

30. člen

(splošni pogoji)

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

(2) Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

(3) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.

31. 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 z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

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

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

(1) Obremenitev zunanjega zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij po predpisih o mejnih vrednostih kakovosti zunanjega zraka, ob upoštevanju občinskega predpisa glede kakovosti zraka.

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

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

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

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

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

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

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

(5) Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

34. 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 v naravnem in življenjskem okolju.

35. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

36. 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 podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

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

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

37. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

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

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

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

38. člen

(ohranjanje narave)

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

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

(3) 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.

40. člen **(varstvo pred požarom)**

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

(2) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter urejeno 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.

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

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

(5) Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

(6) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije oziroma zasnove požarne varnosti, in sicer za tiste objekte, za katere je to določeno s predpisi. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

41. člen **(varstvo pred potresom)**

(1) 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.

(2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva tudi določbe predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določbe ostalih predpisov in standardov glede varstva pred potresom.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene enote ali podenote. Etape oziroma faze prostorskih ureditev se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za uporabo objektov. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

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

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

8. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

43. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so dopustna še naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike poslovne stavbe, ob upoštevanju gradbene linije in gradbene meje;
 - od etažnosti, ki dopušča izvedbo poslovne stavbe tudi le z etažnostjo $K + P + 1N$;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično gradbenih parcel (npr. v primeru oblikovanja gradbene parcele poslovne stavbe le na zemljišču investitorja) ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

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

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

44. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

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

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

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

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

45. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 42. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Investitorji poslovne stavbe so dolžni urediti javne površine v UE B skladno z določili 42. člena odloka.

(3) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

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

III. GRAFIČNI DEL OPPN

46. člen

(vsebina grafičnega dela)

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

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

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

48. člen
(hramba OPPN)

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

49. 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.

Številka
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Gregor Macedoni l.r.