

# **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

## **Bučna vas – vzhod/1**

### **(SD OPPN 1 Bučna vas – vzhod/1)**

**faza: OSNOVE ZA PRIPRAVO OPPN**

Pripravljavec:

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

Investitor:

**GRADING KURENT proizvodnja in inženiring, d.o.o.  
Obrtniška ulica 25, 8210 Trebnje**

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



**GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto  
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**

Novo mesto, junij 2023

- Naslov naloge: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA Bučna vas – vzhod/1  
(SD OPPN 1 Bučna vas – vzhod/1)**
- Identifikacijska številka: **3302**
- Številka projekta: **P-2020/06**
- Faza: **OSNOVE ZA PRIPRAVO OPPN**
- Pripravljavec: **Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto**
- Investitor: **GRADING KURENT proizvodnja in inženiring, d.o.o.  
Obrtniška ulica 25, 8210 Trebnje**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto  
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja:  
**Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**

- Datum: **junij 2023**

**Pri izdelavi gradiva so sodelovali:**

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:  
**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN, ZAPS 1214**



- Odgovorni projektanti: **Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN, ZAPS 1214**  
  
**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.  
IZS G - 1134**
- Sodelavci: **Nika Miletić, mag. inž. kraj. arh.**
- Predstavnik pripravljavca: **Tomaž Praznik,  
višji svetovalec za pripravo prostorskih aktov**

## KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### **1\_TEKSTUALNI DEL**

- 1.1 UVOD
- 1.2 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN
- 1.3 PREDMET NAČRTOVANJA
- 1.4 OBMOČJE NAČRTOVANJA
- 1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL ZAKON A O UREJANJU PROSTORA IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

### **2\_GRAFIČNI DEL**

1.a Izsek iz OPN – namenska raba prostora	M 1:2500
1.b Izsek iz OPN – gospodarska javna infrastruktura	M 1:2500
2. Pregledna situacija	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	M 1:500
6. Prerezi	M 1:500
7. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura	M 1:1000

### **3\_SPREMLJAJOČE GRADIVO**

- 3.1 IZVLEČEK IZ OPN
- 3.2 SODELOVANJE Z JAVNOSTJO
- 3.3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA
- 3.4 STROKOVNE PODLAGE
- 3.5 NOSILCI UREJANJA PROSTORA
- 3.6 OKOLJSKE PRESOJE

**IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE  
SPREMEMB IN DOPOLNITEV  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Odgovorni vodja izdelave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

**I Z J A V L J A M,**

da so osnove za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta izdelane v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev



Št. projekta: P – 2020/06

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh. PA PPN, ZAPS 1214

Novo mesto, junij 2023

# 1\_TEKSTUALNI DEL

## 1.1 UVOD

Lokacija se nahaja v severnem delu naselja Novo mesto in jugovzhodnem delu stanovanjske soseske Velika Bučna vas, v neposredni bližini Ljubljanske ceste, ki predstavlja glavno vpadnico v Novo mesto iz smeri avtoceste AC, odsek Trebnje-Novo mesto.

Investitor in pobudnik je podjetje GRADING KURENT, d.o.o. (v nadalnjem besedilu: pobudnik), ki na predmetnem območju že gradi naselje enostanovanjskih stavb. Na predmetnem območju velja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (Uradni list RS, št. 8/15; v nadalnjem besedilu: OPPN Bučna vas – vzhod/1), ki je tudi predmet teh sprememb in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (v nadalnjem besedilu: SD OPPN 1).

## 1.2 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

SD OPPN 1 se izdeluje ter postopek priprave vodi v naslednjih fazah in okvirnih rokih:

- izdelava predloga osnutka SD OPPN 1;
- objava predloga osnutka na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti, pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) (30 dni);
- izdelava osnutka SD OPPN 1;
- pridobitev prvih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN 1 za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;
- zavzetje stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga SD OPPN 1;
- pridobitev drugih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga SD OPPN 1;
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava odloka o SD OPPN 1 v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega SD OPPN 1;
- arhiviranje gradiva in posredovanje ministrstvu, pristojnemu za prostor.

## 1.3 PREDMET NAČRTOVANJA

Predmet SD OPPN 1 je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za novo stanovanjsko pozidavo (večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine in stanovanjske stavbe - dvojčki), zagotovitev potrebnih infrastrukturnih ureditev in obenem z novo prostorsko ureditvijo primerno zaokrožiti prostor in prispevati k boljši urbani podobi tega dela Novega mesta.

Na območju SD OPPN 1, ki se v pretežni meri nahaja znotraj območja veljavnega OPPN Bučna vas - vzhod/1, je predvideno bivanje s spremljajočimi dejavnostmi oziroma se dopusti gradnja in ureditve, ki sse nanapša na podrobnejšo namensko rabo SSv - urbana večstanovanjska pozidava in SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava.

Za namen pozidave območja SD OPPN 1 je bila izdelana **Arhitekturna prostorska zasnova** (št. projekta 2004, izdelovalec: ČESNIK projekt, d.o.o., Ljubljana, maj 2023). Predvideni so:

**a) DVOJČKI S PO DVEMA STANOVANJEMA**

Dvostanovanjski dvojčki so predvideni v dveh obcestnih nizih na jugu, na razširjenem območju UE A2. Dostop je predviden preko dveh križišč, enega že izvedenega s cesto C5 in drugega predvidenega na zahodni strani, kjer se zgradi tudi nova dostopna cesta (C6).

**Niz treh dvojčkov (oznak 1, 2 in 3) na vzhodni strani ob cesti C5:**

Predvidenih je 12 stanovanj v stavbah z naslednjimi značilnostmi:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh krakov dimenzij 19,51 m x 8,86 m + 10,31 m x 8,20 m;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 1N (eno nadstropje) z ravno streho in neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +6,65m nad koto pritličja;
- Vsakemu od stanovanj pripada tudi vrtna shramba.

**Niz dveh dvojčkov (oznak 4 in 5) na zahodni strani ob novi dovozni cesti:**

Predvidenih je 8 stanovanj v stavbah z naslednjimi značilnostmi:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh krakov dimenzij 23,11 m x 7,66 m + 10,31 m x 3,80 m;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 1N (eno nadstropje) z ravno streho in neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +6,65 m nad koto pritličja.

Vsakemu od stanovanj pripadata po dve zunanji parkirni mesti, tako da so na posamezni gradbeni parceli po 4 PM.

Ob predvideni cesti C6 je predvidena večja parkirna površina, kjer je 6 PM namenjenih javni rabi, del površine pa dostopu do ponikalnega jaška, ki mora biti ograjeno in stalno dostopno.

Konfiguracija terena narekuje tudi izvedbo brežin in opornih zidov, ki bodo maks. višine 1,5 m, izvedeni deloma v terasah in ozelenjeni.

**b) VEČSTANOVAJNSKA STAVBA**

Predvidena je na zahodni strani na območju UE A3 in ob cesti C2, s katero sta predvidena dva nova cestna priključka. Predvidenih je 36 stanovanji. Pritlični del je namenjen poslovnim dejavnostim, nadstropja pa bivanju. Stavba je zasnovana na naslednji način:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris »L« oblike s krakoma 30,02 m x 10,12 m + 50,27 m x 13,52 m. Pritlična etaža je zasnovana izven gabaritov nadzemnega dela objekta in je s treh strani vkopana;
- vertikalni gabarit je P (pritličje) + 4N (štiri nadstropja) z ravno streho za neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +15,90 m nad koto pritličja;
- Število predvidenih parkirnih mest za stanovanja znaša 60 PM ob upoštevanju določila 1,5 PM/stanovanje + 10 % za obiskovalce. Za storitvene dejavnosti v pritličju je predvidenih 6 PM. V objektu je predvidena tudi kolesarnica, zasnovana skladno z normativom 75 PM za kolesa / vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi;
- Parkiranje je možno tudi pred objektom. Parkirna mesta ob regulacijski liniji (RL) oziroma pločniku bodo ozelenjena z drevesi (po 1 drevo/ 5 PM). Ostale površine gradbene parcele so namenjene zelenim površinam, zaradi konfiguracije terena pa bo potrebna izvedba ozelenjenih brežin in opornih zidov, in ne bodo višji od 1,5 m;
- Na gradbeni parceli so predvidene površine za druženje stanovalcev, otroško igrišče za igre manjših otrok, zelenice in atriji, ki pripadajo delu stanovanj.

**c) STANOVAJNSKI STAVBI Z OSKRBOVANIMI STANOVAJMI**

V severnem delu območja sta na lokaciji UE A4 predvidena dva objekta z oskrbovanimi stanovanji. S ceste C2 se uredi dva nova cestna priključka.

Vsak objekt je sestavljen iz dveh dilatacijsko ločenih lamel. Vsaka od lamel predstavlja ločeno enoto z ustreznimi normativnimi skupnimi prostori, ki pripadajo stanovalcem, medtem ko je pritlična, s treh strani vkopana etaža, skupna. V njej so urejene površine za mirujoči promet z urejenim uvozom / izvozom pod obema stavbama.

Objekt 1 (predviden skrajno severno) podolgovate pravokotne oblike ima začrtanih 26 + 30 stanovanj, skupno 56 stanovanj.

Nadstropja objekta so namenjena stanovanjem različnih struktur, medtem ko je del pritlične etaže namenjen poslovni dejavnosti (kot npr. kavarna, lekarna, fizioterapija).

Značilnost stavbe je naslednja:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh lamel v skupni dimenziiji 60,6 x 25,13 m na nivoju s treh strani vkopanega pritličja in dimenziij 52,27 m x 17,87 m v nadstropjih;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 4N (štiri nadstropja) z ravno streho za neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +16,10 m nad koto pritličja oziroma maks. 212 m n. v.. Etaže na jugu se predvidoma zaključujejo stopničasto;
- Parkirne površine so zasnovane v pritličju objekta in na zunanjih površinah pred objektom. Parkirna mesta ob regulacijski liniji (RL) oziroma pločniku bodo ozelenjena z drevesi (po 1 drevo / 5PM). Skupno število parkirišč znaša 47 PM, skladno z normativi: 0,8 PM / stanovanje, od teh 20% dimenzioniranih za funkcionalno ovirane; 10% za obiskovalce- na terenu in dodatno po 1PM za oskrbnika za vsako lamelo. V vsaki lameli je predvidena tudi kolesarnica, zasnovana skladno z normativom 0,75 PM za kolesa / vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi;
- Na gradbeni parceli so predvidene površine za druženje stanovalcev – večnamenske ploščadi, tlakovane in zelene površine.

Objekt 2 podolgovate pravokotne oblike v smeri sever – jug ima predvidenih 30 + 19 oskrbovanih stanovanj, skupno 49 stanovanj. Značilnost stavbe je naslednja:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh lamel v skupni dimenziiji 66,93 x 25,13 m na nivoju s treh strani vkopanega pritličja in dimenziij 52,27 m x 17,87 m v nadstropjih;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 4N (štiri nadstropja) z ravno streho za neizpostavljenim vencem. Višina objekta +16,10 m nad koto pritličja oziroma maks. 212 m n. v.;
- Parkirne površine so zasnovane v pritličju objekta in na zunanjih površinah. Skupno število parkirišč znaša 42 PM, skladno z normativi: 0,8 PM / stanovanje, od teh 20% dimenzioniranih za funkcionalno ovirane, 10% za obiskovalce- na terenu in dodatno po 1PM za oskrbnika za vsako lamelo. Za storitvene dejavnosti je predvidenih 12 PM na nivoju terena. V vsaki lameli je predvidena tudi kolesarnica, zasnovana skladno z normativom 0,75 PM za kolesa / vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi;
- Na gradbeni parceli so predvidene površine za druženje stanovalcev – večnamenske ploščadi, tlakovane in zelene površine;
- Površine poslovnega dela oziroma storitvenih dejavnosti v delu pritličja bodo zaključena celota, nemoteča za stanovalce, z lastnimi vhodi s peš površine ob objektu in s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi površinami. Nadstropja objekta so namenjena stanovanjem različnih struktur.

## 1.4 OBMOČJE NAČRTOVANJA

Območje SD OPPN 1 obsega enoto urejanja prostora (EUP) z oznako NBV\_03\_OPPN, ki se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Bučna vas - vzhod/1, manjši del pa sega v EUP NBV\_13 in se z ureja Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju OPN).

Območje je v celoti stavbno zemljišče s podrobnejšimi namenskimi rabami: SSv - urbana večstanovanjska pozidava, SSo - urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije, SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, ZD - druge urejene zelene površine, PC - površine cest in CU - osrednja območja centralnih dejavnosti - jedra naselij.

Območje SD OPPN 1 obsega približno 2,5 ha in zajema naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: 726/3, 724/3, 725/2, 724/1, 725/1, 726/1, 724/4, 726/4, 1147/1 727/1, 730, 731/2, 732/3, 732/4, 752, 735/1, 735/2, 749/9, 763, vse k.o. Daljnji vrh.

Območje urejanja se lahko tekom postopka priprave SD OPPN 1 tudi spremeni z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve gospodarske javne infrastrukture.

## 1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL ZAKONA O UREJANJU PROSTORA IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

### a) Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

- 18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)

Postopek priprave SD OPPN 1 se vodi pregledno in odprto, ob sodelovanju vseh udeležencev. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave SD OPPN 1 javno dostopno na sedežu pripravljalca in tudi na spletni strani pripravljalca. Zagotovljeno je sodelovanje in usklajevanje interesov različnih udeležencev v prostoru (državnih in občinskih nosilcev urejanja prostora), vključno z lastniki zemljišč.

- 19. člen (vrednotenje vplivov)

Na podlagi mnenja Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0033/2022-2, z dne 7. 7. 2022, SD OPPN 1 verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja narave zato preseje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave ni treba izvesti.

- 21. člen (racionalna raba prostora)

Gradnja novih stavb je v pretežni meri predvidena na območju veljavnega OPPN Bučna vas – vzhod/1, kjer je gradnja večstanovanjskih stavb in dvojčkov že predvidena. Ker pa se je v vmesnem času na koncu Tržiške ulice sprostila lokacija z objekti nekdanje kmetije, je s temi SD OPPN 1 predvidena širitev predmetnega območja za namen stanovanjske gradnje, medtem ko so na preostalem območju teh sprememb in dopolnitiv predvidene nekoliko spremenjene zasnove stavb.

Nove gradnje in ureditve so predvidene na zemljiščih pobudnika, na meji nove soseske samostojnih stanovanjskih stavb, ki je bila že realizirana po OPPN Bučna vas – vzhod/1. V sd oppn 1 gre za zapolnitev z novim stanovanjskim programom na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih, severno od starejše pozidave ob Tržiški ulici ter na meji z že realiziranim delom nove soseske. Za potrebe slednje in za potrebe predvidenih večstanovanjskih stavb in dvojčkov je že izведен ločen odcep s Tržiške ulice proti severu in v nadaljevanju cesta do Brezoviške hoste z odcepi slepih ulic. Območje SD OPPN 1 se bo prometno napajalo preko ceste, ki poteka proti Brezoviški hosti. Poleg cestne mreže je bila zaradi nove soseske v pretežni meri že izvedena skoraj vsa prometna in komunalno-energetska infrastruktura, delno pa jo bo še potrebno dograditi (predvsem dostop do dvojčkov z zahodne strani in priključke do novih stavb).

Racionalna raba predmetnega prostora se kaže v povezljivosti z obstoječim naseljem, v smislu kontinuirane gradnje na sosednjih nepozidanih zemljiščih, navezavami na infrastrukturna omrežja, ki so na lokaciji že zgrajena in upoštevanjem razmerij med grajenim in zelenim (faktorji pozidanosti, zelene površine).

- 27. člen (notranji razvoj naselja)

Soseska je bila že z OPPN Bučna vas – vzhod/1 načrtovana celovito, tako glede prometnega omrežja in drugih infrastrukturnih vodov kot tudi glede zelenih površin. Predmetna lokacija se tako priključuje na že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo oziroma ureditve sosednjih javnih prostorov, ki se bo delno dogradila zaradi zagotavljanja funkcionalnosti novih gradenj in ureditev, in sicer predvsem zaradi navezav na infrastrukturna omrežja.

- 30. člen (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

Predmetno območje se navezuje na prometno omrežje Novega mesta. Najpomembnejša prometnica v neposredni bližini je Ljubljanska cesta do katere je poleg za vozila možen dostop po pločniku, ob sami Ljubljanski cesti pa so urejene še površine za kolesarje (ločeno od vozišča) ter avtobusno postajališče v neposredni bližini soseske.

Že na podlagi OPPN Bučna vas – vzhod/1 je potrebna ureditev zelenih površin, ki so javne. V ta namen so bile določene ureditvene podenote s pogoji urejanja. Delno so bile že realizirane (otroška igrala) zaradi gradnje novih samostojnih stanovanjskih stavb, na območju SD OPPN 1 pa ureditev javnih zelenih površin še predvidena.

- 34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

Prometno omrežje s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi je na območju že zgrajeno. V sklopu SD OPPN 1 je predvidena gradnja nove slepe ulice oziroma dovoza do dvojčkov. V postopek priprave SD OPPN 1 so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture, ki bodo podali svoja mnenja, ki se bodo upoštevala pri pripravi teh SD OPPN 1.

**b) Prostorski red Slovenije**

V Prostorskem redu Slovenije so med drugim določena tudi splošna pravila za urejanje prostora, ki se nanašajo na zahteve in usmeritve za prostorsko načrtovanje, tehtanje javne koristi in zasebnega interesa, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, pripravo in upoštevanje strokovnih podlag, določitev in prikaz namenske rabe, členitev na funkcionalne in prostorske enote ter določitev in prikaz ureditvenega območja prostorskih aktov. Pri pripravi OPPN smo oziroma jih bomo skušali v največji možni meri upoštevati.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)

Območje SD OPPN 1 je predvideno na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščin, na robu poselitvenega območja soseske. Z novimi gradnjami in ureditvami se načrtovana soseska zaokroži in zaključi. Poleg površin za gradnjo stavb so načrtovane tudi javne zelene površine in javna infrastrukturna omrežja, ki so bila v pretežni meri že realizirana, manjši del pa je predviden še zaradi SD OPPN 1.

- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture.



gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto  
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 33 77 630, e-mail: [info@gpi.si](mailto:info@gpi.si); [www.gpi.si](http://www.gpi.si)

SD OPPN 1 Bučna vas – vzhod/1

## **2\_GRAFIČNI DEL**



gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto  
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 33 77 630, e-mail: [info@gpi.si](mailto:info@gpi.si); [www.gpi.si](http://www.gpi.si)

SD OPPN 1 Bučna vas – vzhod/1

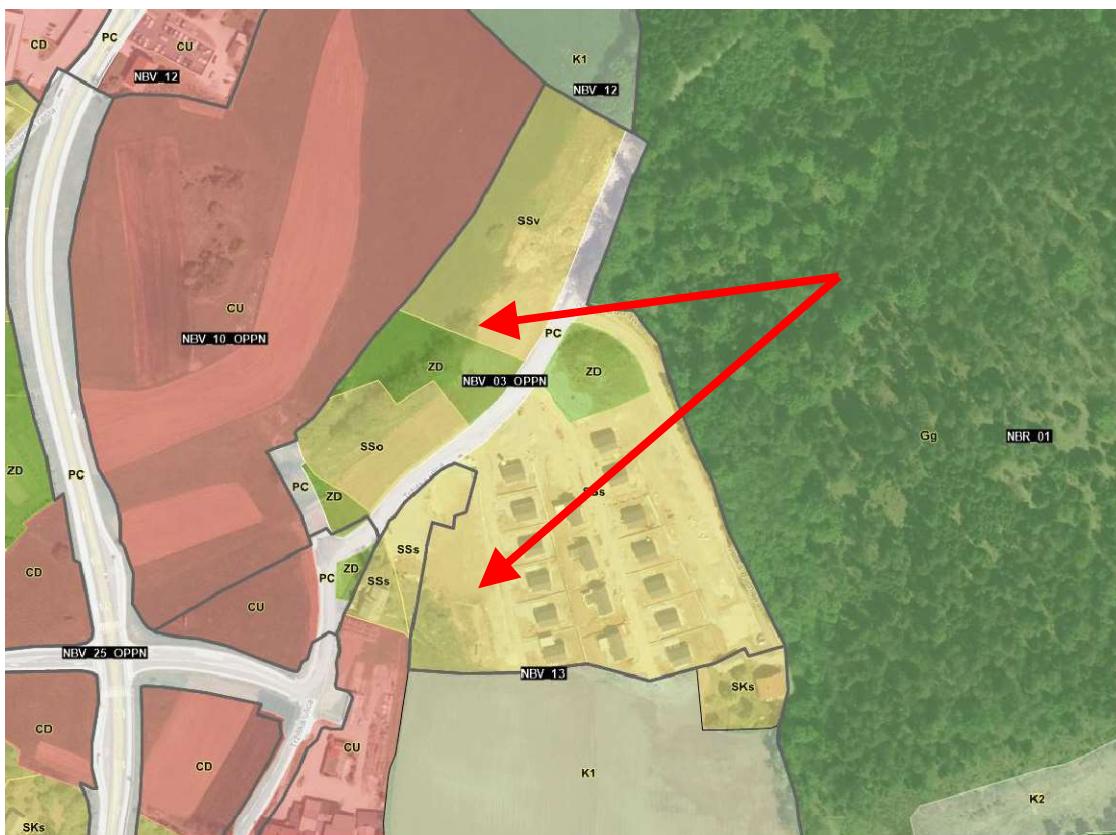
## **3\_SPREMLJAJOČE GRADIVO**

### 3.1 IZVLEČEK IZ OPN

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (uradno prečiščeno besedilo) (UPB1) (Dolenjski uradni list, št. 24/22; v nadalnjem besedilu: **OPN**) območje urejanja v pretežni meri tangira območje enote urejanja prostora EUP NBV\_03\_OPPN, kjer velja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (Dolenjski uradni list, št. 8/15; v nadalnjem besedilu: **OPPN Bučna vas – vzhod/1**). V manjši meri bosta predvidoma tangirani še sosednji enoti urejanja prostora, in sicer EUP NBV\_13 in EUP NBV\_04\_OPPN. Na območju slednje velja Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14).

Na območju SD OPPN 1 se nahaja naslednja namenska raba prostora, in sicer:

- urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije (SSo; upošteva se PIP za SSs in/ali SSV in/ali SSn - urbano strnjeno stanovanjsko pozidavo.);
- urbana prostostoječa stanovanjska pozidava (SSs);
- urbana večstanovanjska pozidava (SSv);
- druge urejene zelene površine (ZD);
- površine cest (PC);
- osrednja območja centralnih dejavnosti - jedra naselij (CU).



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

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

### 3.1.1 Strateški del OPN

#### 7. člen (Cilji prostorskega razvoja občine)

(1) Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in lokalnih središčih ter v drugih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJI.

#### 8. člen (Prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti)

(1) Razvoj poselitve in dejavnosti se prednostno usmerja na območje Novega mesta in lokalnih središč. Za razvoj se prednostno izkoristijo nezadostno ali neprimerno izkoriščene obstoječe površine. Za krepitev vloge Novega mesta in lokalnih središč se zagotavljajo tudi nove površine, ki morajo prispevati h krepitvi urbane strukture naselij.

#### 9. člen (Omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(2) Hkrati se zagotovijo površine za različne oblike stanovanjske pozidave različnih gostot, pri čemer se spodbuja večja koncentracija prebivalstva v Novem mestu in večjih središčih ter zmanjšuje težnja po razselitvi in razpršitvi poselitve.

### 3.1.2 Izvedbeni del OPN

#### 70. člen (Splošni PIP o vrstah dopustnih objektov glede na namen uporabe)

(6) Na površinah vseh PNR je dopustna gradnja objektov GJI, vključno s priključki nanje, in objektov, namenjenih komunalnemu opremljanju stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda in narave, varstvu kulturne dediščine, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo oziroma oskrbo prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter obrambi, če njihova gradnja ni v nasprotju z določbami tega odloka ali pravnim režimom javnopravne omejitve.

### 3.5 PODROBNEJŠI PIP ZA POSAMEZNE PNR

#### 116. 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):

##### 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 uveljavlji 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):

##### SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava

###### 1 Tipologija zazidave: točkovni vzorec zidave

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

###### 3 Dopustne dejavnosti:

- a) Osnovna dejavnost: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo, izobraževanje, od tega le predšolska vzgoja in izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje na področju kulture in umetnosti, veterinarstvo v ambulanti in kliniki, zdravstvo v zdravstveni ambulanti in zdravstveni posvetovalnici, športne in druge dejavnosti za prosti čas, od tega obratovanje fitnes objektov.
- b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: sekundarne dejavnosti kot obrnštvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti; terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja: razen prodaje, vzdrževanja in popravila motornih vozil, promet in skladiščenje pa le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja.

Spremljajoče dejavnosti so dopustne na površini do 80 m<sup>2</sup> skupne uporabne površine prostorov za dejavnost in ob pogoju, da število vseh potrebnih parkirnih mest, ki jih je potrebno zagotoviti na gradbeni parceli, ne preseže 5 PM.

**4 Dopustni objekti:**

a) Glavni objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe: prostostoječa enostanovanjska stavba, dvojček, vila
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za predšolsko vzgojo ali osnovno glasbeno in plesno izobraževanje v glasbenih in podobnih šolah
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: v ambulantah, zdravstvenih posvetovalnicah in veterinarskih ambulantah in klinikah
- 12650 Stavbe za šport: za fitness in drugo vodeno vadbo
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, gasilski domovi
- 24110 Športna igrišča: igrišča za športe na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine

b) Spremljajoči objekti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: penzioni, gostišča
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe, razen trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnica in avtomehanična delavnica
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt ter dejavnosti domače in umetnostne obrti
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice

c) Pomožni objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe: pomožna stavba za bivanje
- 12420 Garažne stavbe: čolnarna, garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: drvarnica, shramba ozimnice, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: rastlinjak, drevesnica
- 12712 Stavbe za rezo živali: čebelnjak, stavba za rezo malih živali, ribnik
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
- 24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: bazen za kopanje
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medosedska ograja, oporni in podporni zid

**5 Dopustne gradnje:** skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih posegov v prostor.

**6 Merila in pogoji za oblikovanje:**

a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:

**Tlorisni gabarit:**

- osnovni tloris je v osnovi pravokotnik, katerega daljša stranica je najmanj 20 % daljša od krajše stranice
- osnovni tloris posamezne stavbe dvojčka je lahko kvadraten, tako da je skupni osnovni tloris, ki ga tvorita obe stavbi dvojčka, v osnovi pravokotnik, katerega daljša stranica je najmanj 20 % daljša od krajše stranice
- površina dodanih tlorisov ne sme presegati 50 % površine osnovnega tlorisa

**Višinski gabarit:**

- največ 2E + M z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm
- računska višina polne etaže je 3,5 m
- višina strehe nad dodanimi tlorisi mora biti najmanj 1,0 m nižja od slemena strehe nad osnovnim tlorisom

**Streha:**

- streha nad osnovnim tlorisom je lahko dvokapna
  - dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh na največ 1/3 površine osnovnega tlorisa ter nad izidki in dodanimi tlorisi
  - drugačne oblike streh so dopustne le na območjih, ki se urejajo z OPPN in kadar je to določeno v pogojih za EUP ali drugih prostorsko izvedbenih aktih
  - doposten naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°
  - dopustno je odpiranje strešin, skladno s splošnimi PIP o velikosti in oblikovanju objektov
- c) Pomožni objekti:
- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

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

**SSv - urbana večstanovanjska pozidava****1 Tipologija zazidave:** točkovni, linijski in mrežni vzorec zidave

2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: do 2,00
--	-------------	-------------

**3 Dopustne dejavnosti:**

- a) Osnovna dejavnost: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo, izobraževanje, od tega le predšolska vzgoja
- b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja: razen prodaje, vzdrževanja in popravila motornih vozil, promet in skladiščenje pa le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja.

Spremljajoče dejavnosti so dopustne na površini do 100 m<sup>2</sup> skupne uporabne površine prostorov za dejavnost ob pogoju, da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna potrebna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah.

**4 Dopustni objekti:****a) Glavni objekti:**

- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe: stolpič, vila blok, blok
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 12301 Trgovske stavbe, razen trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
- 12420 Garažne stavbe
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje ter osnovno glasbeno in plesno izobraževanje v glasbenih in podobnih šolah
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: v ambulantah, zdravstvenih posvetovalnicah in veterinarskih ambulantah in klinikah
- 12650 Stavbe za šport: za fitness in drugo vodeno vadbo
- 24110 Športna igrišča: za športe na prostem
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, gasilski domovi

**b) Spremljajoči objekti:**

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge poslovne stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnica in avtomehanična delavnica
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice

**c) Pomožni objekti:**

- 12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica

- |       |   |
|-------|---|
| 12740 | Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica   |
| 24110 | Športna igrišča: igrišča za šport na prostem  |
| 24122 | Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča  |
| 24205 | Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medosedska ograja, oporni in podporni zid |

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

**6 Merila in pogoji za oblikovanje:**

a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:

**Tlorisni gabarit:**

- dopustno dodajanje tlorisov na osnovni tloris

**Višinski gabarit:**

- največ 6E + M z višino strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 160 cm ali 6E + T
- računska višina polne etaže je 3,5 m

**Streha:**

- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe
- dopustna je kombinacija dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami
- doposten naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°
- dopustno je odpiranje strešin, skladno s splošnimi PIP o velikosti in oblikovanju objektov ob pogoju, da so osnovne strehe in frčade v nizu poenoteno oblikovane, pri čemer dolžina frčad ni predpisana
- kritina celotnega niza 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 oz. kareju

c) Pomožni objekti:

- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor, pri čemer se dopusti izvedba pokritih parkirišč v nizu, kot en objekt

**7 Druga merila in pogoji:**

- dopustna je izraba obstoječih podstrešij za bivanje in ureditev servisnih prostorov
- ob prizidavah, prenovah in izvedbi vzdrževalnih del (zamenjava stavbnega pohištva, balkonskih ograj, obnova fasade in strehe) ali drugih delih, ki vplivajo na zunanjo podobo večstanovanjske stavbe ali niza, se zagotovi poenotenost gabaritov, streh in fasad celotne stavbe ali niza
- gradnja ograj z namenom ograjevanja pripadajočih zemljišč oz. gradbenih parcel ni dopustno, dopustno je postavljanje ograj, ki so nujno potrebne zaradi zagotavljanja varnosti pri uporabi površin (ograje ob stopniščih, višinskih razlikah, otroških igriščih, ekoloških otokih ipd.).

## 120. člen (Podrobnejši PIP za zelene površine)

(5) Podrobnejši PIP za površine za druge zelene površine (ZD), ki vključujejo zelene pasove z zaščitno oziroma drugo funkcijo (obcestne zelenice, ločevalni zeleni pasovi in zelene bariere):

**ZD - druge urejene zelene površine**

**1 Tipologija zazidave:** ni opredeljena

**2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:** FZ: /      Fl: /

- pri gradnji pomožnih objektov na površinah ZD v okviru gradbene parcele, se faktorji izrabe površin določajo za celotno gradbeno parcelo, in sicer na podlagi PIP za namensko rabo tistega dela gradbene parcele, na katerem stoji glavni objekt

**3 Dopustne dejavnosti:**

a) Osnovna dejavnost: urejanje in vzdrževanje zelenih površin, oddih in rekreacija

**4 Dopustni objekti:**

c) Pomožni objekti:

- v okviru gradbene parcele je na površinah ZD dopustna gradnja pomožnih objektov h glavnemu objektu, skladno s PIP glede na vrsto glavnega objekta

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

**6 Merila in pogoji za oblikovanje:**

c) Pomožni objekti:

- skladno s splošnimi določili za pomožne in začasne objekte ter druge elemente, ki sooblikujejo prostor

**7 Druga merila pogoji:** na območju niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja, zlasti izgubo naravnosti in odprtosti ter javne dostopnosti.

### **121. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)**

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

#### **PO - druge prometne površine**

##### **1 Tipologija zazidave:** ni opredeljena

2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:	FZ: /	FI: /
--	-------	-------

##### **3 Dopustne dejavnosti:**

- a) Osnovna dejavnost: kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti
- b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov

##### **4 Dopustni objekti:**

###### **a) Glavni objekti:**

- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe
- 12420 Garažne stavbe
- 21111 Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste
- 21112 Regionalne ceste
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste
- 21122 Samostojna parkirišča
- 21210 Glavne in regionalne železniške proge
- 21220 Mestne železniške proge
- 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi, brvi
- 21421 Predori
- 21422 Podhodi
- 21423 Pokriti vkopi in galerije
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

###### **b) Spremljajoči objekti:**

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12301 Trgovske stavbe
- 12303 Oskrbne postaje (bencinski servis): za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

###### **c) Pomožni objekti:**

- 12420 Garažne stavbe: kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: varovalna ograja, oporni in podporni zid

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

##### **6 Merila in pogoji za oblikovanje:**

Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno:

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

##### **7 Druga merila in pogoji:**

- na območju PC so dopustni bencinski servisi ter rekonstrukcija obstoječih objektov in postavitev pomožnih objektov ob pridobitvi soglasja upravljavca ceste.
- če na območju PC stojijo obstoječi objekti ali deli objektov, zanje veljajo določila tega odloka, pri čemer se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za stavbna zemljišča na stiku s PC

### **3.6 Posebni PIP za posamezne EUP**

#### **129. člen (Posebni PIP za EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto)**

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

<b>NBV_03_OPPN</b>	<b>Območje se ureja z OPPN.</b> Prostorske ureditve so načrtovane z OPPN Bučna vas-vzhod/1, Dolenjski uradni list, št. 8/15. Pri posegih je na delu območja treba upoštevati pogoje OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11) in Odloka o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90).
<b>NBV_04_OPPN</b>	<b>Območje se ureja z OPPN.</b> Prostorske ureditve so načrtovane z OPPN Bučna vas-vzhod/2, Uradni list RS, št. 56/14, Dolenjski uradni list, št. 8/15.

<b>NBV_13</b>	Vse prostorske ureditve vzdolž Ljubljanske ceste morajo prispevati k sooblikovanju kakovostnega uličnega prostora te ceste kot pomembne mestne vpadnice. Na območju vzdolž severne obvoznice se zagotovi usklajenost sodobnega in tradicionalnega oblikovanja objektov. Zelene površine med trgovskim objektom in stanovanjskimi objekti se ohranjajo kot zelena bariera. Predvidi se prenova območja vzdolž zahodnega roba Ljubljanske ceste s prenovo oziroma nadomestitvijo obstoječe strukture in ohranjanjem centralnih dejavnosti.. Objekti se postavijo vzdolž Ljubljanske ceste z odmikom za ureditev talnih in prometnih površin. Ob Ljubljanski cesti se oblikujejo mestotvorne fasade objektov in javna pritličja, v spodnjih etažah poslovne dejavnosti, v zgornjih pa lahko stanovanja. V primeru novogradenj in gabaritov, višjih od P + 3, je obvezna priprava OPPN. Na delu območja velja OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin–RTP Gotna vas, Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN.
---------------	--

### 3.8 PIP NA OBMOČJIH PREDVIDENIH OPPN

#### 143. člen (Splošni pogoji za pripravo, spremembo ali dopolnitve 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 smiselnost zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotovila smiselnost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdela 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 prekriti 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.

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

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

#### 3.1.3 Utemeljitev skladnosti z OPN

##### **Skladnost s strateškim delom OPN**

- **7. člen** določa, da se v Novem mestu zagotovi prostorske možnosti za širitev naselja, uravnotežen razvoj in ustrezno opremljanje z GJI;
- **8. člen** določa, da se razvoj poselitve in dejavnosti prednostno usmerja na območje Novega mesta;
- **9. člen** določa, da se zagotovijo površine za različne oblike stanovanjske pozidave različnih gostot, pri čemer se spodbuja večja koncentracija prebivalstva v Novem mestu ter zmanjšuje težnja po razselitvi in razprtivitvi poselitve

##### **Skladnost z izvedbenim delom OPN**

Pri pripravi elaborata Strokovne podlage za pripravo sprememb in dopolnitve občinskega podrobнega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/1 (SD 1 OPPN Bučna vas – vzhod/1) (izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2020/06, junij 2022) in v nadaljevanju OPPN so upoštevana določila OPN, in sicer:

- 70. člen, ki določa, da je na vseh PNR dopustna gradnja objektov in priključkov na GJI, objektov za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvu okolja, voda, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo ter obrambi;
- 116. člen, ki določa, da se na območju OPPN smiselno upoštevajo PIP za SSs in/ali SSv in/ali SSn ter podrobnejše pogoje za urejanje na območjih SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava in SSv - urbana večstanovanjska pozidava;
- 120. člen, ki določa podrobnejše pogoje za urejanje na območjih ZD - druge urejene zelene površine;
- 121. člen, ki določa podrobnejše pogoje za urejanje na območjih PO - druge prometne površine,
- 129. člen, ki določa posebne PIP-e za posamezne EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto;
- 143. člen, ki določa splošne pogoje za spremembo OPPN.

## 3.2 SODELOVANJE Z JAVNOSTJO

Mestna občina Novo mesto je z objavo Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (SD OPPN 1) (Dolenjski uradni list RS, št. 28/22), na spletni strani občine (na povezavi <https://novomesto.si/prostorski-portal/2023021010575808/>), seznanila javnost in Krajevno skupnost Bučna vas s pričetkom postopka priprave SD OPPN 1.

V nadaljevanju postopka je javnost vključena v pripravo osnutka SD OPPN 1 z javno objavo teh Osnov za pripravo OPPN. Te so objavljene na spletni strani občine (najmanj 7 dni) skupaj s pozivom javnosti, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči.

Javnost bo ponovno vabljena v pripravo prostorskega akta, in sicer v fazi dopolnjenega osnutka SD OPPN 1. Občina pripravi javno razgnitev in obravnavo ter objavi gradivo na spletni strani občine za čas 30 dni ter javnost pozove, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči in do njih zavzame stališča, ki jih javno objavi na svoji spletni strani.

Občinski svet občine sprejme SD OPPN 1 z odlokoma, ki se po sprejetju objavi v Dolenjskem uradnem listu, prostorskem informacijskem sistemu in na spletni strani občine.

### 3.3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

#### 3.3.1. Širše in ožje 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 kot občinskim središčem, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.

Območje Bučne vasi predstavlja razgiban gričevnat svet nad dolino Bršljinskega potoka na zahodni strani, ki je Krkin edini levi pritok na območju Novega mesta ter gozdnim območjem Brezovica na vzhodu. Nadmorske višine tega pretežno kraškega gričevja se od jugozahoda proti severovzhodu postopoma zvišujejo in se na območju Brezoviške hoste dvignejo na cca 240 m nadmorske višine (v nadalnjem besedilu: n. v.).

Območje SD OPPN 1 se nahaja vzhodno od Ljubljanske ceste ter na severni strani Tržiške ulice, kjer se končuje pozidava in se začenja Brezoviška hosta. Razdeljeno je v dve območji, severno in južno. Teren v cestnem območju je pretežno ravninski in se nato dviguje proti vzhodu, še bolj pa proti severozahodu.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -



- panoramski pogled s predmetnega območja na okolico -

#### Vsebinska specifika

Območje meji na novo stanovanjsko pozidavo na zahodni strani. Severno in vzhodno se nahajajo še nepozidane (kmetijske) površine, južno pa obstoječa pozidava ob Tržiški ulici. Za okoliško pozidavo so značilne stanovanjske stavbe s pomožnimi (nadstrešek, lopa ipd.) in kmetijskimi objekti. V bližini je tudi kemična čistilnica ter trgovina z živili.

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

Večina okoliških stanovanjskih stavb je pravokotnih in dvo ali troetažnih. Mešajo se objekti različnih starosti, od starejših na lokacijah nekdanjih kmetij s prevladujočo gručasto zasnovo pa do novejših stanovanjskih s pomožnimi objekti, ki so običajno locirane vzdolž obcestne gradbene linije. Ob objektih so urejene asfaltirane ali makadamske manipulativne in parkirne površine. Robove pozidave predstavljajo kmetijske in gozdne površine ter pozidane površine.

Pri novi stanovanjski pozidavi so zgrajene tudi že tri nove ulice, poimenovane Ulica Ivane Oblak (tangira območje SD OPPN 1), Ulica Elizabete Soklič IN Ulica Marije Tomšič.

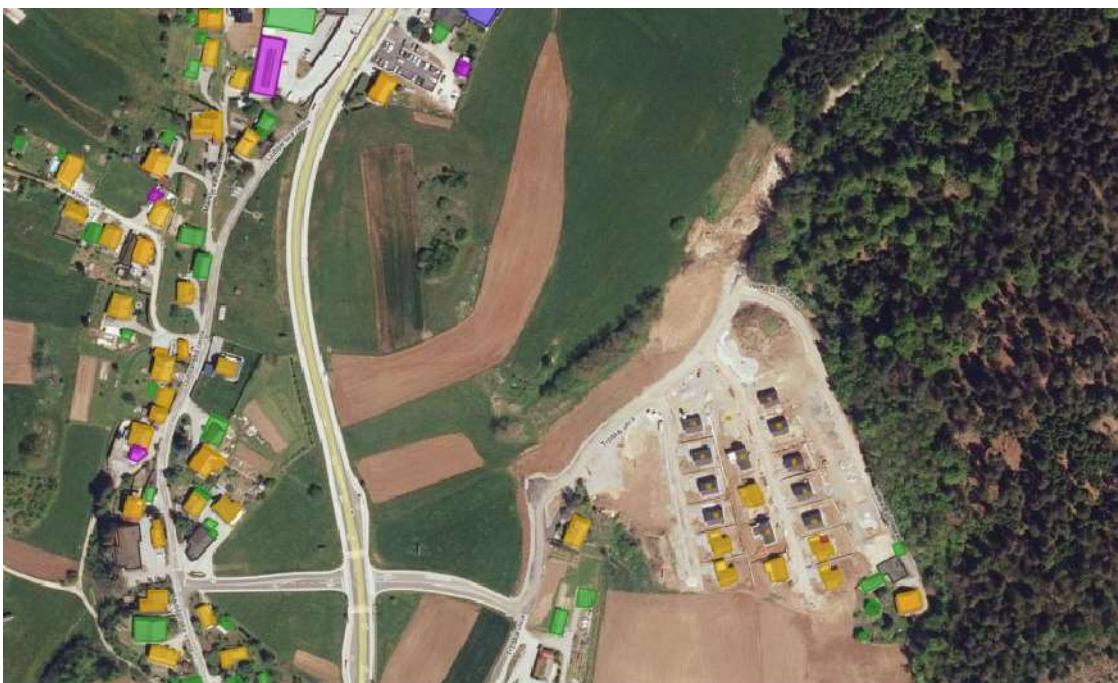


- parcelacija (Vir: PISO) -





- stavbe glede na leto izgradnje (zelene – starejše, rdeče, vijolično – novejše) (Vir: PISO) -



- stavbe glede na dejansko rabo (rumene – stanovanjske, zelene – pomožne) (Vir: PISO) -



- gradnja novih stanovanjskih stavb na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1 -



- gradnja poslovne stavbe v križišču s Tržiško ulico -

#### Lastništvo in pobude lastnikov zemljišč

Pretežni del predmetnega območja ter parcele sosednjih stanovanjskih stavb so v lasti pobudnika, le dve parceli na zahodni strani sta še v zasebni lasti. Površine cest v novonastalem stanovanjskem naselju so v lasti/upravljanju MONM.

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

### Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja v neposredni bližini sedanje novomeške obvoznice (Andrijaničeve ceste) ter Ljubljanske ceste, kar pomeni hitro dostopnost z državne na občinsko cestno omrežje preko priključka s Tržiško ulico. Ob obeh državnih cestah so urejeni pločniki in kolesarske steze, tako da je dostopnost predmetnega območja res dobra.



- pogled na nepozidano lokacijo na robu novega naselja stanovanjskih stavb,  
kjer je predvidena gradnja hiš - dvojček -



- območje otroških igral -

Na območju nove soseske (zgrajene po določilih OPPN Bučna vas – vzhod/1) se zaključujejo dela pri novonastalih stanovanjskih stavbah, ki so nanizane ob novih »slepih« stanovanjskih ulicah. V gradnji je tudi poslovni objekti na priključku kraka Ljubljanske ceste s Tržiško ulico, in sicer po določilih OPPN Bučna vas – vzhod/2. Zgrajena so vsa infrastrukturna omrežja, urejeno pa je tudi območje z igrali.



- pogled na nepozidano lokacijo ob Brezoviški hosti, kjer je predvidena gradnja oskrbovanih stanovanj -



- pogled na nepozidano lokacijo ob cesti C2, kjer je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe -

Pretežni del območja, kjer so predvidene SD OPPN 1 je »degradiran« zaradi potreb gradbišča, saj je bila večina prvotne vegetacije odstranjena.

Teren ni poplaven ali plazljiv. Južni del območja SD OPPN 1 predstavlja ravninsko lokacijo, za severni del pa je značilen višji teren, ki se dviguje od glavne dostopne ceste C2 proti zahodu.

Privlačnost območja zvišuje tako lokacija ob pomembnem prometnem koridorju s hitro povezavo proti avtocesti, kot ob Bezoviški hosti, ki poskrbi za še boljše bivalne pogoje v sicer mirni soseski.

#### Motnje in omejitve

Območje je delno še vedno v gradnji, saj pri novonastalih stanovanjskih stavbah še vedno potekajo razna dela ter urejanje okolice, kar je lahko nekoliko moteče, saj gre sicer za mirno stanovanjsko območje. V gradnji je tudi poslovni objekt na meji s Tržiško ulico.

V neposredni okolici so v obdelavi kmetijska zemljišča, zato lahko na trenutke dejavnost kmetovanja povzroča hrup.

#### **3.3.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij**

Na območju novonastale stanovanjske soseske je bila zgrajena nova prometna infrastruktura z uličnim sistemom ter ostali infrastrukturni vodi (elektrika, cestna razsvetljava, plin, elektronske komunikacije, vodovod, kanalizacija), ki so potrebni za funkciranje novih stanovanjskih stavb. Za navedeno je bila izdelana projektna dokumentacija izvedenih del, in sicer PID za Komunalno incestno infrastrukturo na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1 (izdelal: GPI d.o.o., št. proj. OPPN-2016/16, Novo mesto, januar 2021) – v nadalnjem besedilu: projekt PID za infrastrukturo.



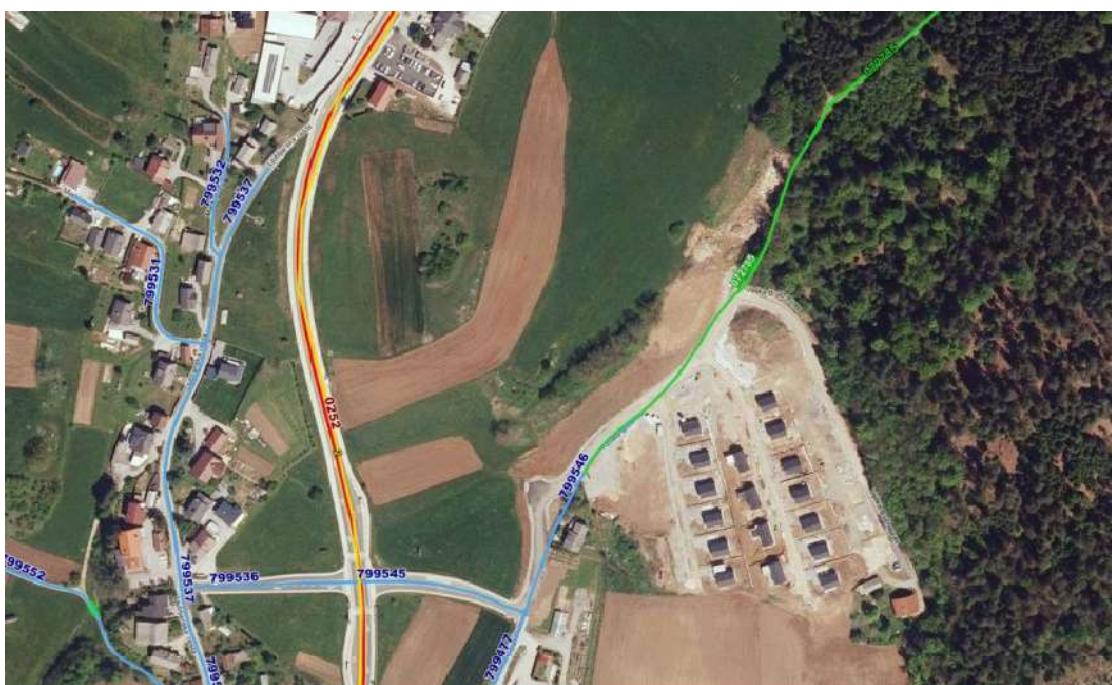
- nova stanovanjska ulica – slepa cesta s podzemnimi infrastrukturnimi vodi -

Ob vseh posegih v zgrajena omrežja je potrebno upoštevati omejitve v varovalnih pasovih ter pogoje oziroma usmeritve posameznih upravljalcev.



- prikaz zgrajene infrastrukture iz projekta PID za infrastrukturo -

#### Prometno omrežje



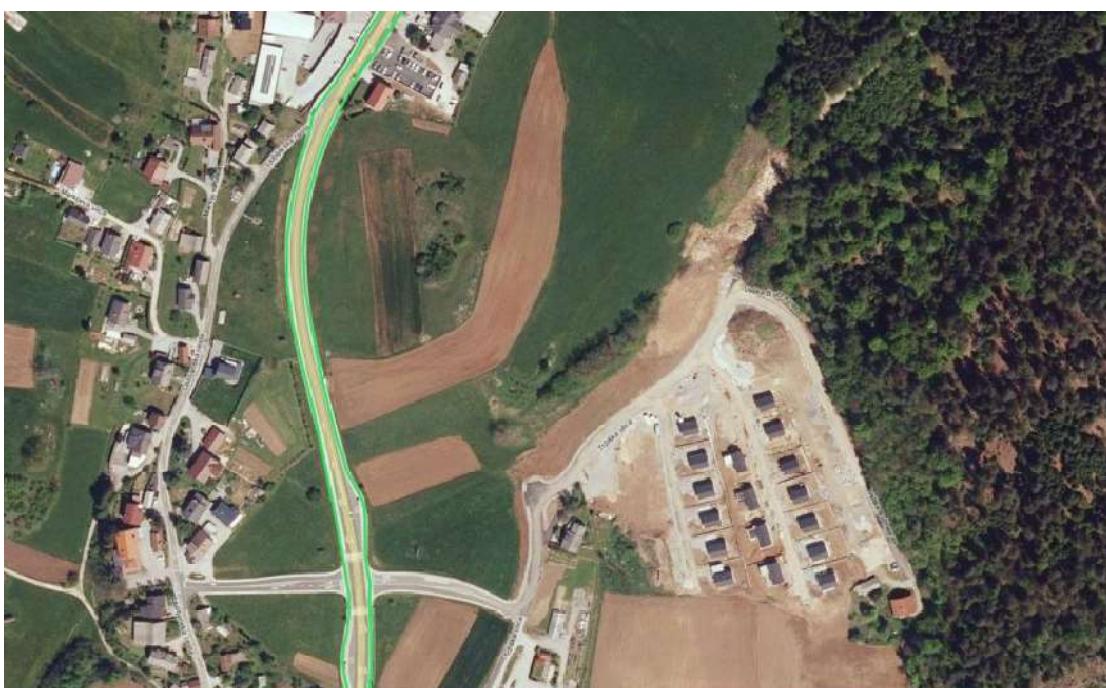
- kategorizirane ceste (Vir: PISO) -

Glavna cestna povezava do obravnavanega območja je državna Ljubljanska cesta – regionalna cesta R3-651, odsek 0252 Karteljevo-Novo mesto (Bučna vas) s katere se odcepi krajska občinska priključna cesta, in sicer javna pot JP, odsek 799545 R3 651-povezava na Tržiško ulico. V trikrakem križišču se naveže na Tržiško ulico, ki prav tako predstavlja del

občinske cestne mreže in je kategorizirana kot javna pot JP, odsek 799546 Tržiška ulica 24. Ta se na severni strani, kjer se tudi konča pozidava, naveže na kategorizirano gozdno cesto, odsek 072785 Bučna vas – Brezovica.



- pogled na glavno dovozno cesto C2 v smeri Tržiške ulice  
ob kateri se nahajata obe območji SD OPPN 1 -



- kolesarske steze (Vir: PISO) -

Najbližji avtobusni postajališči se nahajata na severni in na južni strani križišča z Ljubljansko cesto, ob kateri je poleg obojestranskega pločnika urejeno tudi kolesarsko omrežje ter cestna razsvetljjava. Na priključni cesti, ki povezuje Ljubljansko cesto s Tržiško ulico sta urejena

obojestranska pločnika in cestna razsvetljava, medtem ko Tržiška ulica nima urejenih tovrstnih površin.

Za potrebe gradnje novega naselja na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1 so bile zgrajene nove ulice, in sicer C1 in C2 kot glavni dovozni cesti. Na cesti C2 so zgrajena tri križišča z odcepi stanovanjskih ulic v smeri proti jugu. Zgrajene so brez pločnika te imajo obračališča na koncu, medtem ko je cesta C2 zgrajena z obojestranskim pločnikom in obojestranskim kolesarskim pasom na vozišču. Cesta C1 ima le enostranski pločnik ter izveden nov hišni priključek do obstoječe stanovanjske hiše.

#### Električno omrežje

Območje je opremljeno z nizkonapetostnim 0,4 kV električnim omrežjem (razvidno iz projekta PID za infrastrukturo), ki napaja obstoječe stavbe. Ob cesti C2 na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1 je zgrajena nova transformatorska postaja TP Bučna vas, ki se priključuje na obstoječ kanal ob Tržiški ulici, v nadaljevanju pa je povezan z obstoječim srednjem napetostnim omrežjem ob Ljubljanski cesti.

Nizkonapetostni razvodi potekajo od nove TP Bučna vas do posameznih odjemnih mest – prostostoječih omaric na vedno dostopnih mestih. Nova elektrokabelska kanalizacija je izvedena s PVC cevi in jaški standardnih dimenzij.



- elektrika, cestna razsvetljava (Vir: PISO) -

#### Razsvetljava prometnega omrežja

Območje je opremljeno s cestno razsvetljavo (razvidno iz projekta PID za infrastrukturo). Svetilke so razporejene na razdaljah od 20 do 35 m, enostransko ter vzdolž pločnika, kjer je zgrajen.

#### Plinovodno omrežje

Območje je že opremljeno tudi s plinovodnim omrežjem (tlak 1,0 bar; razvidno iz projekta PID za infrastrukturo), ki poteka znotraj cestnih koridorjev.

Preko območja urejanja poteka v smeri vzhod - zahod trasa (prenosnega) magistralnega plinovoda za katerega je sprejet Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko

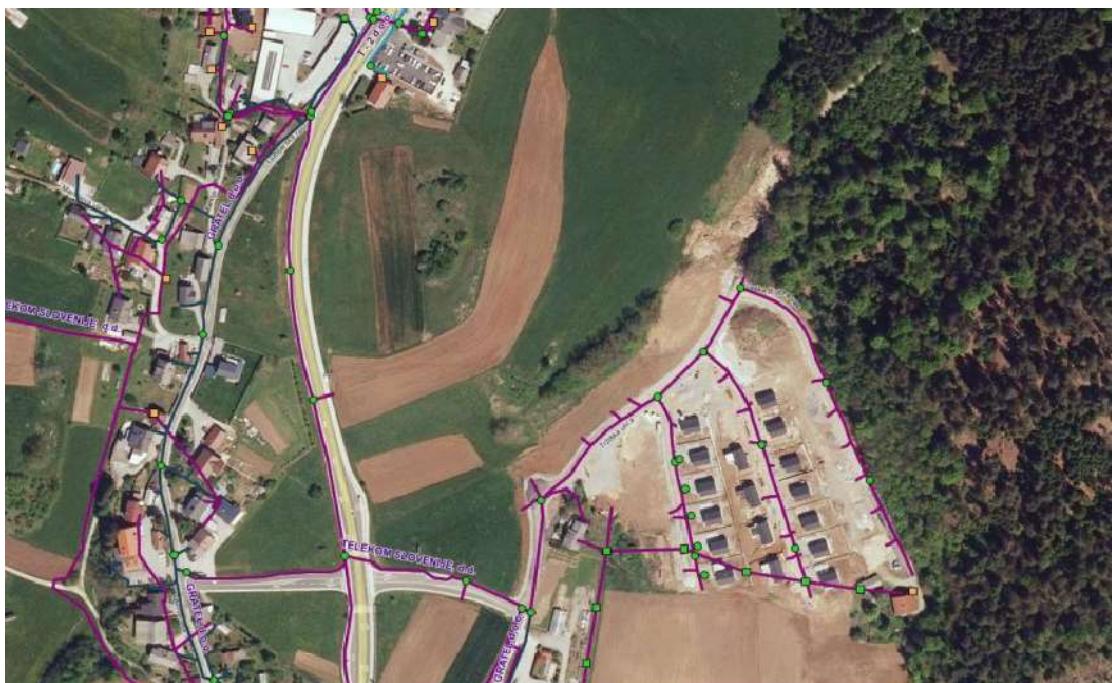
skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90) in še ni bil izveden. Kljub temu je potrebno upoštevati omejitve zaradi varovalnega pasu.



- plinovod (Vir: PISO) -

#### Omrežje elektronskih komunikacij

Omrežje elektronskih komunikacij je bilo dograjeno za potrebe novega naselja. Zgrajeno je v skupnem cestnem koridorju, in sicer treh različnih upravljavcev (Telekom, Telemach in T-2; razvidno iz projekta PID za infrastrukturo). Točka navezave na obstoječe omrežje je bila izvedena ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico.

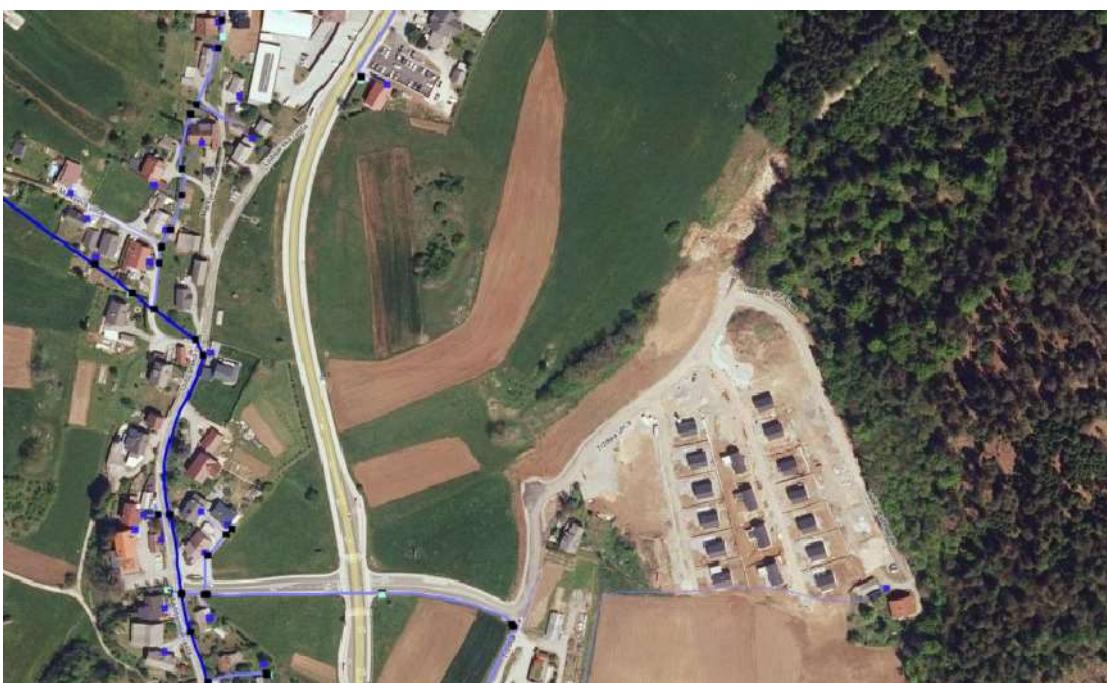


- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

### Vodovodno omrežje

Za navezavo novega naselja stanovanjskih stavb so bili zgrajeni novi cevovodi DN 100 (razvidno iz projekta PID za infrastrukturo), ki se oskrbujejo z obstoječega VH Kij na koti 240 m n. v. Glavna točka navezave je ob priključnem kraku Ljubljanske ceste na Tržiško ulico. Zgrajeno je tudi hidrantno omrežje.

Individualni vodovodni priključki so izvedeni skupaj z vodomernimi jaški, locirani na gradbenih parcelah, v bližini glavne trase vodovoda.



- vodovod (Vir: PISO) -

### Kanalizacijsko omrežje

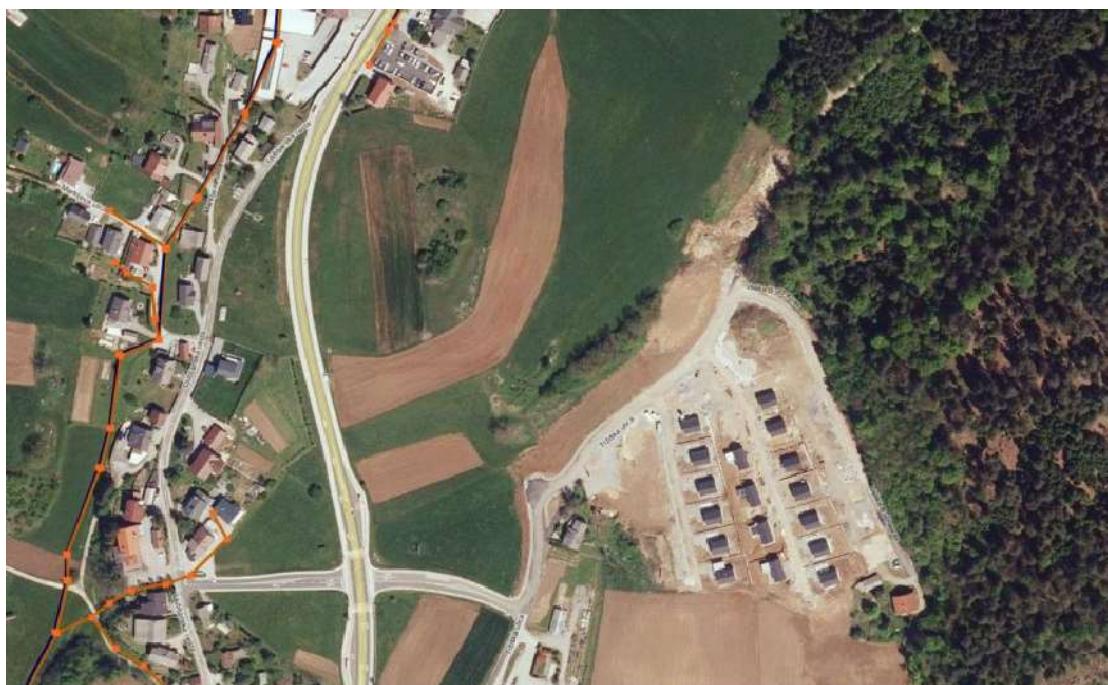
Na območju je že urejeno javno kanalizacijsko omrežje, in sicer ločeno za odpadne in padavinske vode (razvidno iz projekta PID za infrastrukturo).

Odpadne vode iz novega naselja se navezujejo na območje OPPN Bučna vas – vzhod/2, ki se priključi na obstoječ kanalizacijski sistem ob Tržiški ulici. Padavinske vode pa po kanalizacijskem sistemu do ponikalnega polja s ponikovalnim izpustom na območju predvidenih hiš dvojčkov znotraj ureditvenega območja SD OPPN 1 ter do dveh višje ležečih ponikalnic ob cesti C2 na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1.

Odvodnjavanje s prometnih površin se izvaja v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni z navezavo na kanalizacijsko omrežje odpadnih padavinskih voda z iztokom v ponikalno polje.



- lokacija podzemnega ponikalnega polja (Vir: PISO) -



- kanalizacija (Vir: PISO) -

### Odpadki

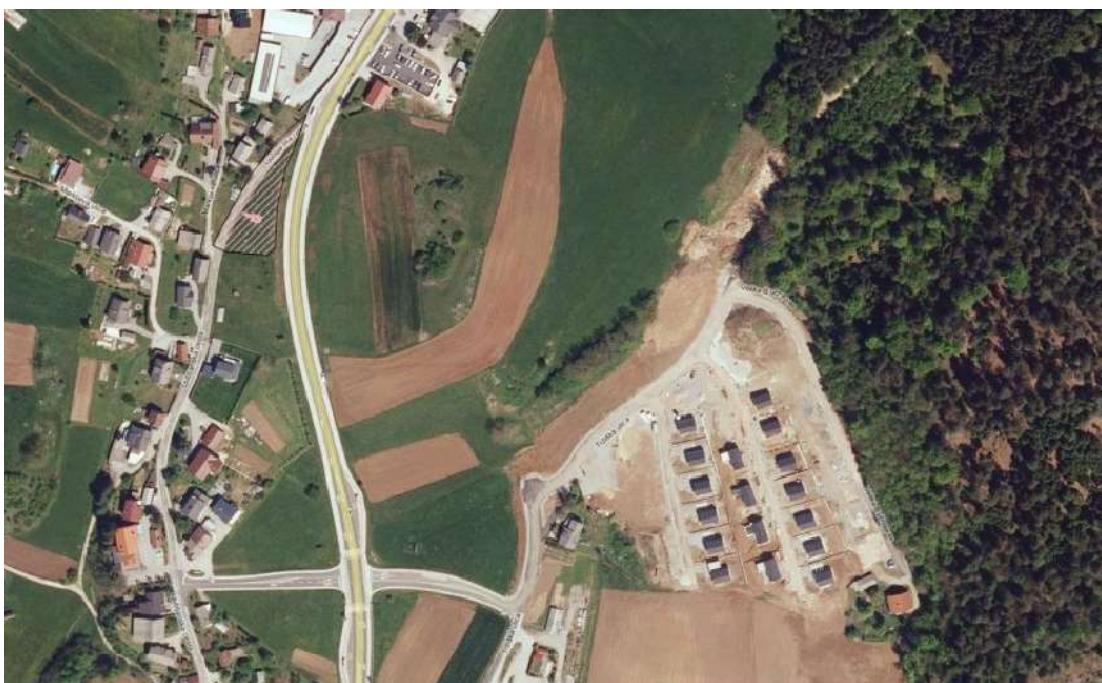
Odvoz komunalnih odpadkov je na območju Bučne vasi urejen z več odjemnih mest. Na ožjem območju urejanja so v obcestnem pasu ob cesti C2 na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1 urejena stojna mesta za kontejnerje z odpadki.

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

### 3.3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

#### Varstvo kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine. Najbližji enoti kulturne dediščine sta, po Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 30/16, 29/19), Plečnikov steber na nasprotni strani Ljubljanske ceste, ki predstavlja memorialno dediščino Novo mesto – Spomenik NOB v Veliki Bučni vasi (evid. št. 8707) in kozolec južno od predmetne lokacije, ki predstavlja profano stavbno dediščino Novo mesto – Jakličev toplar (evid. št. 15587).



- kulturna dediščina (Vir: PISO) -

#### Ohranjanje naravnih vrednot

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Najbližje varovano območje je Bršljinski potok – levi pritok reke Krke z razgibanim potekom struge, ki predstavlja naravno vrednoto lokalnega pomena (evid. št. 8163; hidrološka in ekosistemska zvrst naravne vrednote).

*Opomba: Domačini za Bršljinski potok uporabljajo ime »potok Bezgavc«.*



- ohranjanje narave (Vir: PISO) -

#### Varstvo voda

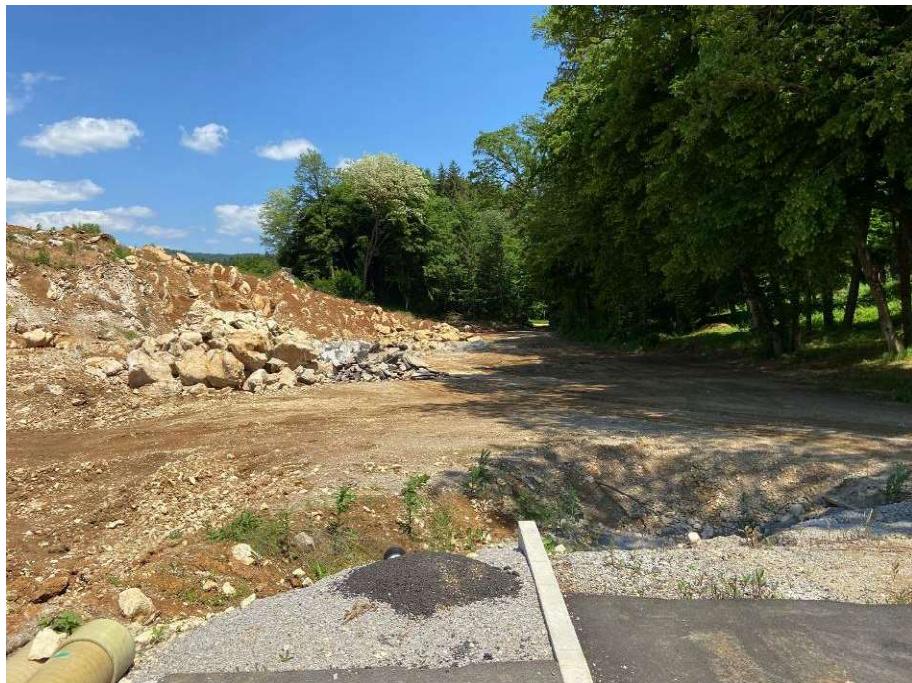
Območje urejanja sodi v hidrografske območji Novomeška Krka (3. nivo) in Bršljinski potok (4. nivo). V bližini ni poplavnih ali vodovarstvenih območij. Območje je v pretežni meri le erozijsko, kjer pa se upoštevajo običajni zaščitni ukrepi.



- erozijsko območje (Vir: PISO) -

### Varstvo gozdov

Na območju urejanja ni gozdov s posebnim namenom. Posegi na bližnji gozd (Brezoviško hosto) sicer niso predvideni, meji pa območje urejanja na kategorizirano gozdno cesto 072785, ki se bo po realizaciji novih gradenj in ureditev prekategorizirala v občinsko cesto.



- degradirano območje na robu Brezoviške hoste -



- gozdovi in gozdne vlake (Vir: PISO) -

### Varstvo tal in kmetijskih zemljišč

Območje urejanja ni pozidano. Nekaj stavb na južni strani, ki so pripadale kmetiji, je že odstranjeno. Zaradi gradbenih del pri gradnji novega naselja stanovanjskih stavb so površine delno že degradirane (nasutja in izkopi zemlje, ostanki drevnine ipd.).



- odlaganje materiala na zahodni strani predmetnega območju -



- kmetijska zemljišča (rdeče – pozidano, zeleno – gozd, kmetijsko zemljišče) (Vir: PISO) -

Dejanska raba severnega območja SD OPPN 1 je v pretežni meri Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600), v manjši meri pa kot Trajni travnik (1300) ter kot Drevesa in grmičevje (1500). Dejanska raba južnega območja SD OPPN 1 pa je Trajni travnik (1300) in Neobdelano

kmetijsko zemljišče (1600), na območju odstranjene kmetije pa je dejanska raba opredeljena kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

### 3.3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

#### Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje urejanja ni poplavno ali plazovito. Na južnem in na delu severnega območja je opredeljeno kot erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Sеверно območje SD OPPN 1 ima značilnosti hribovitega terena, kjer je večja verjetnost pojavljanja plazov (višinska razlika 16 m) kot v južnem območju, ki je pretežno ravninski (višinska razlika 7 m).

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



- geologija (Vir: PISO) -

#### Varstvo pred požarom

Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi in Andrijaničevi cesti (severni obvoznici) ter nato z odcepom proti severu na Ljubljansko cesto ter z odcepom proti zahodu do Tržiške ulice, na koncu katere se nahaja predmetno območje.

#### Varstvo pred potresom

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

### 3.4 STROKOVNE PODLAGE

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

- Geodetski načrt (izdelal: Geo - Nova, Geodetske storitve, Janez Novak s.p., merilo 1: 500, april 2022)
- Strokovne podlage za pripravo sprememb in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – vzhod/1 (SD 1 OPPN Bučna vas – vzhod/1) (izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2020/06, junij 2022)
- Strokovne podlage za širše območje enote urejanja prostora NM/6-OPPN/f v Novem mestu (št. proj. OPPN-16/2012, izdelala: GPI, d.o.o., Novo mesto in Esplanada, d.o.o., junij 2012) in Gradivo za izbor variantne rešitve na območju enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f v Novem mestu (izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. OPPN-16/2011, november 2012),
- Odlok o Občinskem podrobнем prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (Uradni list RS, št. 8/15)
- Arhitekturna prostorska zasnova (št. projekta 2004, izdelovalec: ČESNIK projekt, d.o.o., Ljubljana, maj 2023)
- Odlok o Občinskem podrobнем prostorskem načrtu Bučna vas - vzhod/2 (Uradni list RS, št. 56/14)
- Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN)
- Odlok o občinskem podrobнем prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 74/02, 31/06 – popravek, 68/07,101/09-OPN MONM, 9/11-OOPN Daljnovod RTP Bršljin–Gotna vas, 106/11-OOPN Prenova ob Ljubljanski cesti 47, 22/12 – popravek, 80/12 – sprememba)
- projektna dokumentacija PID za Komunalno incestno infrastrukturo na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1 (izdelal: GPI d.o.o., št. proj. OPPN-2016/16, Novo mesto, januar 2021)
- <http://www.geoprostor.net/piso/>
- <http://www.geopedia.si/>
- <http://www.novomesto.si/>
- Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt (<http://www.pis.gov.si/>; marec 2022)
- GURS, Zbirka podatkov daljinskega zaznavanja (<https://www.e-prostor.gov.si/>; Ortofoto I. 2021)



- prikaz veljavnih prostorskih aktov (Vir: PISO) -

*V nadaljevanju je prikazan povzetek nekaterih strokovnih podlag:*

- **Strokovne podlage za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskog načrta Bučna vas – vzhod/1 (SD 1 OPPN Bučna vas – vzhod/1)**

Območje urejanja je bilo predmet različnih prostorskih preveritev, ki so prikazane v nadaljevanju:

- Strokovne podlage za širše območje enote urejanja prostora NM/6-OPPN/f v Novem mestu (št. proj. OPPN-16/2012, izdelala: GPI, d.o.o., Novo mesto in Esplanada, d.o.o., junij 2012) in Gradivo za izbor variantne rešitve na območju enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f v Novem mestu (izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. OPPN-16/2011, november 2012),
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/1 (Uradni list RS, št. 8/15) ter
- Arhitekturna prostorska zasnova (št. projekta 2004, izdelovalec: ČESNIK projekt, d.o.o., Ljubljana, marec 2022).

Območje širših strokovnih podlag iz elaborata **Strokovne podlage za širše območje enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f** je poleg območja enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f Bučna vas – vzhod, zajelo še:

- nepozidan prostor (nepozidana stavbna zemljišča, kmetijske površine) med Ljubljansko cesto na zahodu, Brezoviško hosto na vzhodu, Turkovo ulico na severu, ter severno obvoznico - Andrijaničev cesto (glavna cesta G2-399 Bučna vas – Krka) na jugu, ki so po OPN predvidene za pozidavo;
- območje pozidanih in nepozidanih zemljišč ob Ljubljanski cesti, Tržiški ulici in ulici Velika Bučna vas ter tudi ob Turkovi in Markljevi ulici;

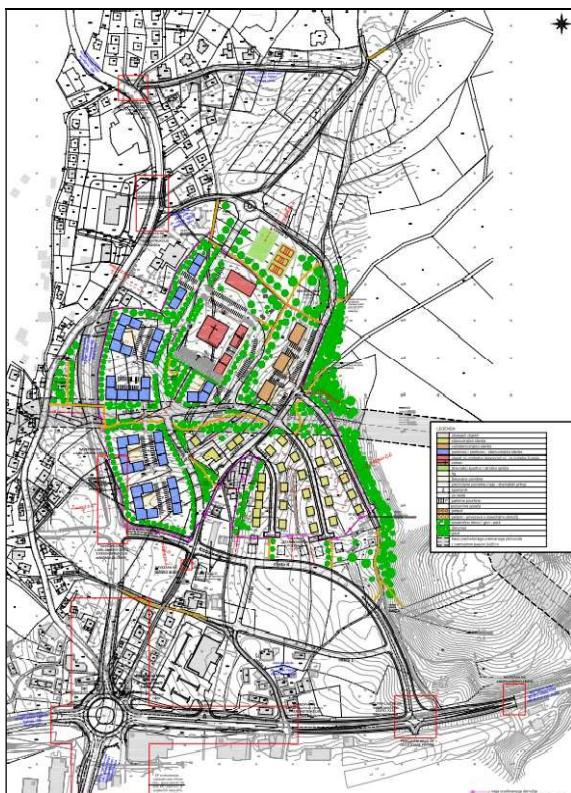
- površine, ki so po namenski rabi v OPN opredeljene za gozdna in najboljša kmetijska zemljišča, območja stanovanj, centralnih dejavnosti in zelenih površin ter območja prometne infrastrukture.

Širše strokovne podlage so bile namenjene so bile prikazu stanja v prostoru, novim urbanistično - arhitekturnim rešitvam, prikazu infrastrukturnih omrežij (prometno, komunalno - energetsko) in prikazu drugih ureditev.

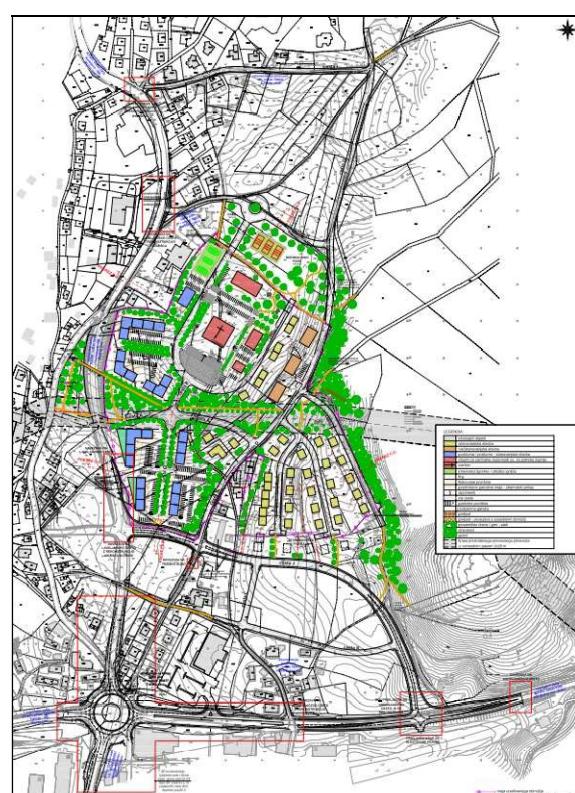
Analiza predmetnega prostora je vključevala širšo problematiko urejanja območja v tem delu Novega mesta, ki se nanaša tudi na ureditev prometnih povezav, in ne le na prikaz rešitev na območju enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f Bučna vas - vzhod z variantnimi zasnovami območja cerkve, stavb za centralne dejavnosti in stanovanjsko pozidavo, ureditvijo pripadajoče infrastrukture in zelenih površin, kar je pomembno za nadaljnji razvoj tega območja. V širših strokovnih podlagah so bile na makro (Ljubljanska cesta kot navezava na hitro cesto in na predvideno zahodno obvoznico, razmerje do severnega dela Novega mesta, do ostalih sosesk in pomembnejših območij, navezava na infrastruktura omrežja) in mikro (neposredna okolica lokacije) ravni proučene in predvidene navezave na sosednja območja.

Območje je zasnovano v variantah, ki se med seboj razlikujejo v zasnovi pozidave, zasnovi rabe prostora in v zasnovi prometnega omrežja, skupaj z ostalimi infrastrukturnimi omrežji.

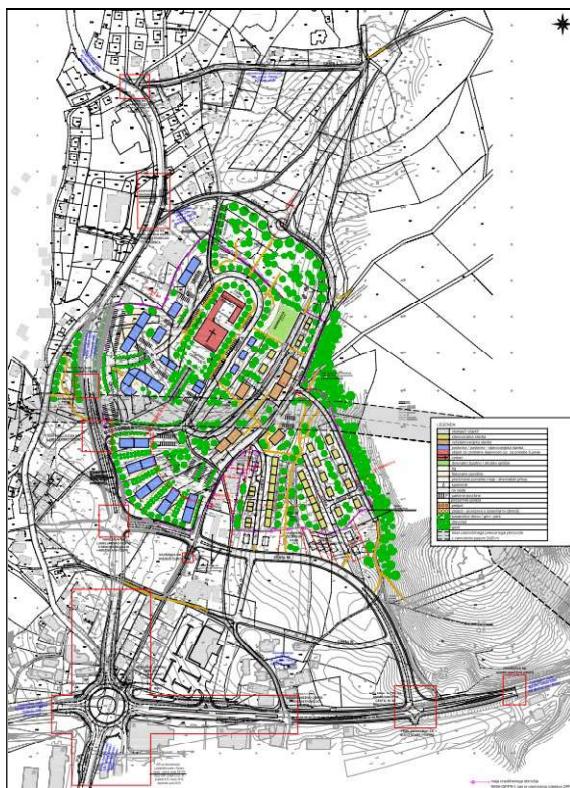
Zasnova območja je v precejšnji meri vezana na zasnovno prometnega omrežja tako na ožjem kot tudi na širšem območju urejanja, ter na oblikovanje zazidalnih otokov, znotraj katerih se površina deli na več parcel za gradnjo novih stavb. Zazidalni otoki so med sabo ločeni z infrastrukturnimi koridorji v katerih je poleg prometnega omrežja prostor rezerviran tudi za lociranje komunalno - energetskih vodov, ki so potrebni za napajanje predvidenih stavb. Na območju so prikazane tudi zelene / parkovne / rekreativske površine, površine za pešce in kolesarje.



- varianta V1 -



- varianta V1 -



- varianta V3 -

V sklopu širših strokovnih podlag so podrobnejše prikazane ureditve na območju enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f oziroma na območju predvidenega OPPN, v povezavi s sosednjimi pozidanimi in še nepozidanimi območji. Te povezave se nanašajo na urejanje prometnega omrežja, pešpoti, dostop do spomenika NOB, dodatne stanovanjske, zelene / parkovne / rekreacijske površine, odstranitev štirih pomožnih objektov ter predlog preoblikovanja območja kmetije ob Tržiški ulici.

Zasnova dejavnosti obsega širok nabor dejavnosti, in sicer storitvene dejavnosti, trgovina, gostinstvo in turizem in druge poslovne dejavnosti ter vrsta centralnih dejavnosti (vzgoja, izobraževanje, zdravstvo, verske dejavnosti, kultura, razvedrilo, šport in rekreacija in druge podobne dejavnosti).

V sklopu stanovanjskih stavb so poleg bivanja dopustne mirne, nemoteče dejavnosti, ki ne generirajo večjega tovornega in prekomernega osebnega prometa in drugih negativnih vplivov na bivalno okolje.

V sklopu stavb za centralne dejavnosti pa se dopuščajo raznolike poslovne dejavnosti, pri čemer je potrebno na funkcionalnih površinah objekta zagotoviti zadostno število parkirnih mest, glede na konkretno dejavnost.

Posebno območje je območje s predvidenimi sakralnimi stavbami, kjer se oblikujejo objekti (cerkev - kot prostorska dominanta, župnišče,...) in dejavnost za tovrstne potrebe, skupaj s trgom ob cerkvi. Slednji je načrtovan v povezavi z nižje ležečim trgom pri poslovnih stavbah, kar naj bi hkrati prispevalo k oblikovanju novega jedra soseske.

Ob urejanju območja je za kakovostno funkcioniranje dejavnosti predvideno tudi urejanje novih prometnih, parkirnih in manipulativnih površin, površin za pešce in kolesarje, oblikovanje območij javnih trgov / ploščadi ob poslovnih stavbah, javnih zelenih površin, ureditev spominskega parka ob spomeniku NOB ter ureditev rekreacijskih površin s športnimi igrišči in postavitev igral za otroke.

### Zasnova objektov predvideva:

- gradnjo prostostoječih in strnjene stanovanjskih stavb pravokotnih tlorisov in etažnosti do največ K (klet) + P (pritliče) + M (mansarda) in P + 1N (nadstropje) + M;
- gradnjo večstanovanjskih stavb pravokotnih tlorisov in etažnosti do največ K + P + 2N + M;
- gradnjo poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb, ter objektov za centralne dejavnosti praviloma pravokotnih tlorisov, prostostoječih, združenih v nize ali kareju, etažnosti do K + P + 3N + M;
- gradnjo cerkvenega kompleksa s cerkvijo (rezervacija tlorisnega gabarita v velikosti okrog 1.000 m<sup>2</sup> na podlagi izhodišča župnije), župniščem in ostalimi prostori za potrebe župnije (Opomba: Za pridobitev ustrezne rešitve je predviden razpis javnega natečaja.).

Strehe na stanovanjskih stavbah se praviloma oblikujejo kot dvokapnice, medtem ko so na stavbah s poslovnim programom ob Ljubljanski cesti dopustne tudi ravne strehe.

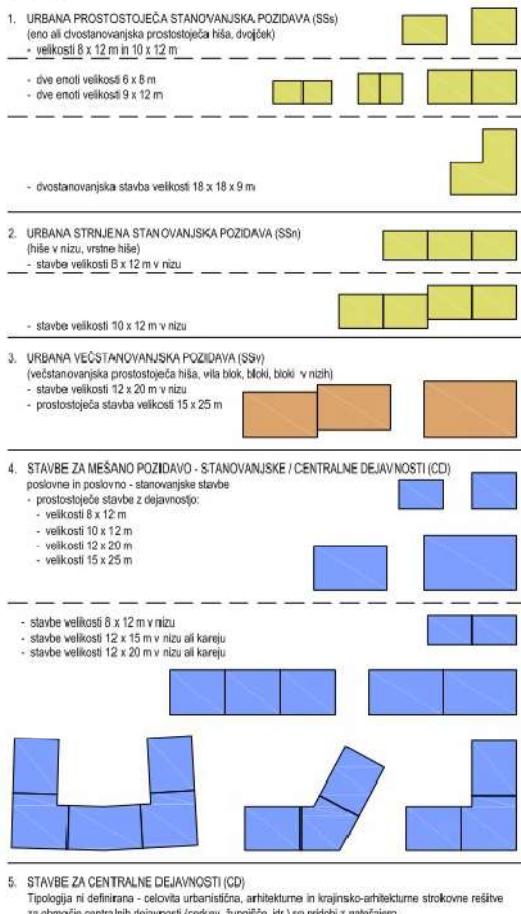
Zasnova parcel predvideva minimalen odmak 4 m stavb od parcelnih mej, razen pri stavbah v nizu (vrstne hiše, dvojčki), ki so lahko postavljene na parcelno mejo.

Predlagan faktor zazidanosti parcel prostostoječe stanovanjske pozidave je do največ 0,4. Najvišji dovoljen faktor zazidanosti parcel urbane strnjene stanovanjske pozidave, urbane večstanovanjske pozidave in območja centralnih dejavnosti pa je do 0,5.

Na parcelah je možna tudi gradnja parkirnih in manipulacijskih površin, škarpa in podpornih zidov, postavitev ograj, oblikovanje brežin, ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (za lastne potrebe, itd.).

V nadaljevanju je prikazana tipologija stavb na območju predvidenega OPPN, ter tabeli z analizo števila stavb / objektov in velikosti gradbenih parcel (m<sup>2</sup>), ločeno po namenski rabi ter s prikazom po posameznih variantah:

a) Tipologija stavb



b) Tabela 1

tipologija stavb	število stavb / objektov na območju predvidenega OPPN	V1	V2	V3
stanovanjske stavbe:				
prostostoječa hiša	23	25	12	
hiša dvojček	1	3	5	
v nizu / vrstna hiša	6	6	15	
skupaj	30	34	32	
večstanovanjske stavbe:				
prostostoječa stavba	3	3	2	
stavbe v nizu	1	1	5	
skupaj	3	3	7	
poslovne in poslovno - stanovanjske stavbe	10	8	15	
objekt centralnih dejavnosti (cerkev, sakralne stavbe)	4	4	4	
Športna igrišče	2*	1+1*	1	

\* Izven območja predvidenega OPPN.

c) Tabela 2

tipologija stavb	velikosti gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )		
	V1	V2	V3
stanovanjske stavbe:			
prostostoječa hiša	577 do 1.253	533 do 1.238	504 do 764
hiša dvojček	1.247	970 do 1.002	253 do 427
v nizu / vrstna hiša	327 do 746	319 do 745	325 do 549
večstanovanjske stavbe:	2.551 do 3.037	1.364 do 1.980	2.889 do 3.156
poslovne in poslovno - stanovanjske stavbe	1.766 do 7.230	2.176 do 5.576	470 do 4.281
objekt centralnih dejavnosti (cerkev, sakralne stavbe)	1.558 do 6.620	2.019 do 9.572	1.893 do 6.791
Športna igrišče	/	1.770	2.245

V nadaljevanju je bilo iz prej omenjenih širših strokovnih podlag izločeno ožje območje in prikazano v elaboratu *Gradivo za izbor variantne rešitve na območju enote urejanja prostora NM/6-OPPN-f v Novem mestu*:



## - varianta V1 -



- varianta V2 -



- varianta V3 -

Območje je zasnovano v variantah, ki se med seboj razlikujejo v zasnovi pozidave, zasnovi rabe prostora in v zasnovi prometnega omrežja, skupaj z ostalimi infrastrukturnimi omrežji.

Zasnova območja je v precejšnji meri vezana na zasnovno prometnega omrežja tako na ožjem kot tudi na širšem območju urejanja, ter na oblikovanje zazidalnih otokov, znotraj katerih se površina deli na več parcel za gradnjo novih stavb. Zazidalni otoki so med sabo ločeni z infrastrukturnimi koridorji v katerih je poleg prometnega omrežja prostor rezerviran tudi za lociranje komunalno - energetskih vodov, ki so potrebni za napajanje predvidenih stavb. Na območju so prikazane tudi zelene / parkovne / rekreacijske površine, površine za pešce in kolesarje.

V sklopu širših strokovnih podlag so bile podrobneje prikazane ureditve tako na območju delnega OPPN, kakor tudi na celotnem območju OPPN za NM/6-OPPN-f Bučna vas - vzhod, v povezavi s sosednjimi pozidanimi in še nepozidanimi območji. Te povezave so se nanašale na urejanje prometnega omrežja, pešpoti in dostopa do spomenika NOB, na dodatne stanovanske, zelene / parkovne / rekreacijske površine, odstranitev štirih pomožnih objektov ter na predlog preoblikovanja območja kmetije ob Tržiški ulici. V sklopu urejanja območja delnega OPPN pa je od naštetega predvideno urejanje novih stanovanjskih in zelenih / parkovnih / rekreacijskih površin, pešpoti ter prometnega omrežja, hkrati pa tudi predvidi možnost preoblikovanja območja kmetije.

Zasnova dejavnosti v sklopu stanovanjskih stavb na območju delnega OPPN dopušča mirne, nemoteče dejavnosti, ki ne generirajo večjega tovornega in prekomernega osebnega prometa in drugih negativnih vplivov na bivalno okolje.

Ob urejanju območja je za kakovostno funkcioniranje dejavnosti predvideno tudi urejanje novih prometnih, parkirnih in manipulativnih površin, površin za pešce in kolesarje, ter javnih zelenih površin z urejenim športnim igriščem (le v varianti V3), pešpotmi in z igrali za otroke.

#### Zasnova objektov predvideva:

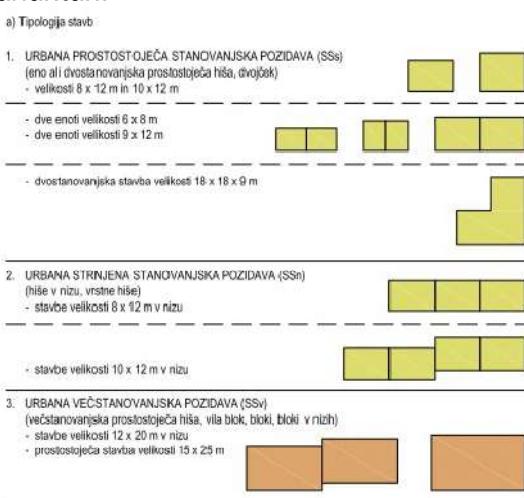
- gradnjo prostostoječih in strnjeneh stanovanjskih stavb pravokotnih tlorisov in etažnosti do največ K (klet) + P (pritliče) + M (mansarda) in P + 1N (nadstropje) + M;
- gradnjo večstanovanjskih stavb pravokotnih tlorisov in etažnosti do največ K + P + 2N + M . Strehe na stanovanjskih stavbah se praviloma oblikujejo kot dvokapnice.

Zasnova parcel predvideva minimalen odmak 4 m stavb od parcelnih mej, razen pri stavbah v nizu (vrstne hiše, dvojčki), ki so lahko postavljene na parcelno mejo.

Predlagan faktor zazidanosti parcel prostostoječe stanovanjske pozidave je do največ 0,4. Najvišji dovoljen faktor zazidanosti parcel urbane strnjene stanovanjske pozidave in urbane večstanovanjske pozidave pa je do 0,5.

Na parcelah je možna tudi gradnja parkirnih in manipulacijskih površin, škarp in podpornih zidov, postavitev ograj, oblikovanje brežin, ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (za lastne potrebe, itd.).

*V nadaljevanju je prikazana tipologija stavb na območju delnega OPPN, ter tabeli z analizo števila stavb / objektov in velikosti gradbenih parcel (m<sup>2</sup>), ločeno po namenski rabi ter s prikazom po posameznih variantah:*



b) Tabela 1

tipologija stavb	Število stavb / objektov na območju delnega OPPN		
	V1	V2	V3
stanovanjske stavbe:			
prostostoječa hiša	23	25	12
hiša dvojček	1	3	5
v nizu / vrstna hiša	6	6	15
skupaj	30	34	32
večstanovanjske stavbe:			
prostostoječa stavba	3	3	2
stavbe v nizu	1	1	5
skupaj	3	3	7
sportno igrišče	1	1	1

c) Tabela 2

tipologija stavb	velikosti gradbenih parcel (m <sup>2</sup> )		
	V1	V2	V3
stanovanjske stavbe:			
prostostoječa hiša	677 do 1.263	533 do 1.238	504 do 764
hiša dvojček	1.247	970 do 1.002	253 do 427
v nizu / vrstna hiša	327 do 746	319 do 745	325 do 549
večstanovanjske stavbe:	2.551 do 3.037	1.364 do 1.960	2.869 do 3.156
sportno igrišče	1	1	2.245

Na območju **OPPN Bučna vas – vzhod/1** v velikosti približno 4,43 ha je predvidena gradnja novih stanovanjskih stavb na petih zazidalnih otokih z raznoliko tipologijo gradnje – samostojne stanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe - dvojčki in večstanovanjske stavbe. V njih je dopustno izvajanje spremljajočih (mirnih, nemotečih) poslovnih dejavnosti.

Območje je razdeljeno na več ureditvenih enot in podenot, in sicer na UE A - območje stanovanj (podenote A1 - samostojne stanovanjske stavbe, A2 - stanovanjske stavbe - dvojčki, A3 - mešano območje stanovanjskih stavb, A4 - večstanovanjske stavbe, A5 - kmetija), UE B - območje zelenih površin (podenote B1a, B1b, B2, B3 in B4) in UE C - območje prometne infrastrukture (podenote ceste C1 do C5).

Samostojne stanovanjske stavbe v UE A1 so bile predvidene za dva tipa stavb, tip A in tip B, v velikosti 80 - 100 m<sup>2</sup> in širine vsaj 7,0 m. Predvidenih je 25 stavb. Zasnova stavb je pravokotna, stavba tipa A pa se lahko poveča v obliko L z dozidavo velikosti do 35 m<sup>2</sup>. Vertikalni gabarit je predviden do največ K\* (klet - v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + M (mansarda) v primeru izvedbe dvokapne strehe ali do največ K (klet - v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P + 1N (nadstropje) v primeru izvedbe ravne strehe ali strehe z enokapnico. Pri dozidavi v L obliko (tip A) je dopustna etažnost do največ K (klet - v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P. Najvišja dovoljena kota slemenja pravokotne stavbe (tip A) je do največ 8,0 m nad koto pritličja, pri tipu B pa 8,5 m.

Stanovanjske stavbe - dvojčki v UE A2 so predvidene kot pravokotne, velikosti 2 x 80 - 100 m<sup>2</sup> in širine vsaj 7,0 m. Etažnost je dopustna do največ K (klet – v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 1N (eno nadstropje) + M (mansarda) - v primeru izvedbe dvokapne strehe ter do največ K (klet – v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji) - v primeru izvedbe ravne ali enokapne strehe. Predviden je tudi kolenčni zid višine do največ 1,50 m s kapno lego vred - v primeru izvedbe dvokapne strehe. Dovoljeno je horizontalno zamikanje pravokotnih stavb na razdalji, ki ni večja od 2,0 m. Predvideni sta lokaciji dveh hiš dvojček.

Stanovanjske stavbe (mešano območje s tremi stavbami) v UE A3 dopušča gradnjo stanovanjskih stavb - dvojčkov po pogojih kot v ureditveni podenoti A2 kot tudi naslednjih samostojnih stanovanjskih stavb:

- pravokotnih stavb velikosti 80 - 100 m<sup>2</sup> in širine vsaj 7,0 m, ostalo pa po pogojih kot v ureditveni podenoti A1;
- stavbe v obliku črke L, velikosti 120 - 200 m<sup>2</sup> in širine vsaj 7,0 m, s kolenčnim zidom višine do največ 1,20 m. Nad objektom se oblikuje dvokapna, enokapna ali ravna streha v obliki črke L, ostalo pa po pogojih kot v ureditveni podenoti A1, brez dozidave.

Predvidene so tri večstanovanjske stavbe. Dopustne so kot pravokotne stavbe v velikosti 250 - 350 m<sup>2</sup> in širine vsaj 10,0 m z možnostjo povečanja pritlične / kletne etaže do največ 300 m<sup>2</sup> za namen ureditve parkirnih površin. Etažnost je dopustna:

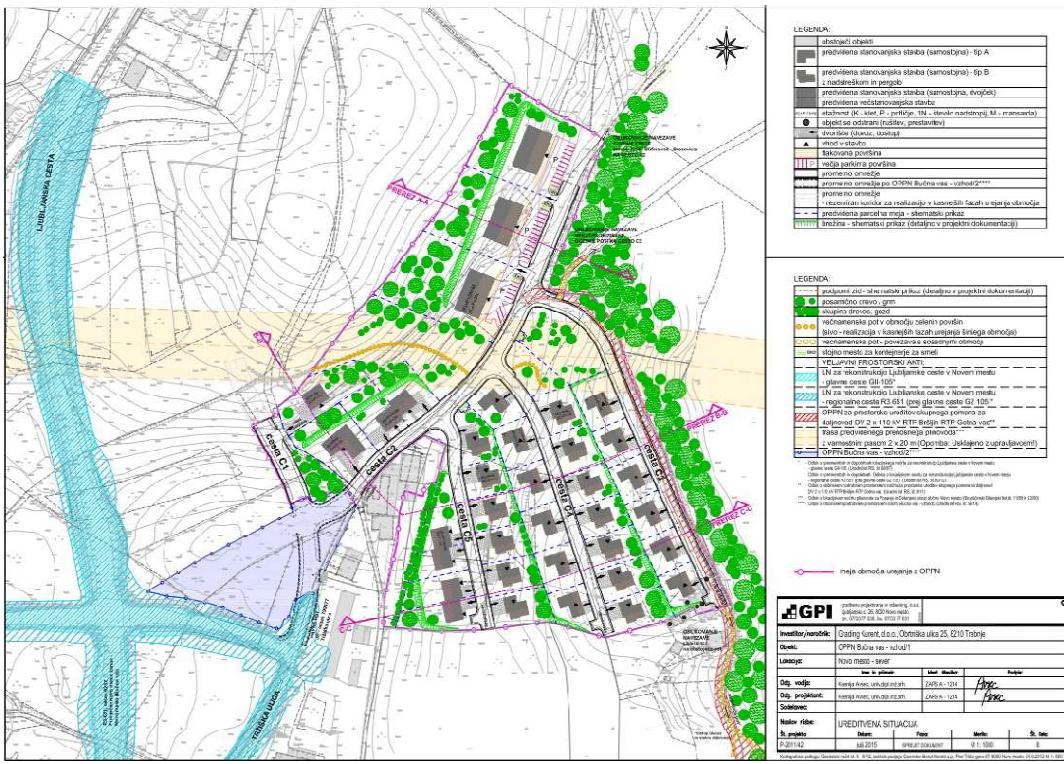
- do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 2N (dve nadstropji) + M (mansarda) s kolenčnim zidom višine do največ 1,20 m - v primeru izvedbe dvokapne strehe;
- do največ K (klet – delno ali v celoti vkopana ter možnost izvedbe le pod delom stavbe) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) - v primeru izvedbe ravne ali enokapne strehe.

Oblikovanje strehe je enako kot v ureditveni podenoti A1, brez dozidav. Pri tem velja; da najvišja kota strehe ne sme presegati višinske kote 212 m nadmorske višine.

V sklopu te ureditvene enote je možno graditi še pritlične garažne stavbe. Predvidene so kot pravokotne stavbe za namen nadkritja parkirnih mest, v velikosti največ toliko, kolikor je zahtevanih parkirnih mest na število stanovanj v večstanovanjski stavbi. Izvede se lahko tudi kot skupna garažna stavba za dve oziroma tri večstanovanjske stavbe ter kot delno vkopane in z nasutjem na strešni plošči (zelena streha).

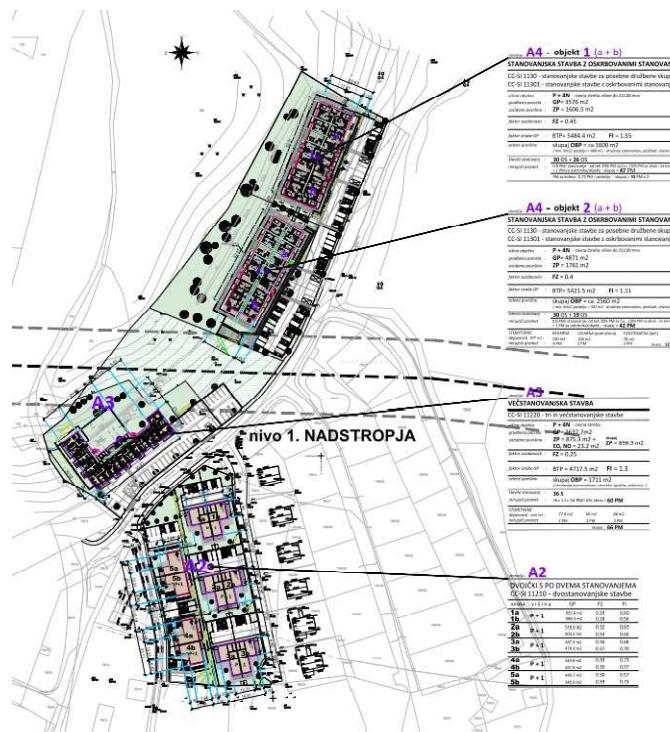
V sklopu urejanja območja je predvidena še ureditev prometne in ostale infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja. Pri tem se ohranijo navezave na gozdne

prometnice v Brezoviški hosti, ki predstavlja pomembno zaledje stanovalcem za aktivno preživljvanje prostega časa ter rezervira prometni koridor za kasnejši razvoj širšega območja.



- prikaz iz grafičnega dela OPPN Bučna vas – vzhod/1 – karta 8. Ureditvena situacija -

**Arhitekturna prostorska zasnova** obravnava arhitekturno prostorsko zasnovno na območju veljavnega OPPN Bučna vas – vzhod/1.



- arhitektonsko ureditvena situacija s prikazi ureditev območij A2, A3 in A4 na območju veljavnega OPPN Bučna vas – vzhod/1 -

## **DVOJČKI S PO DVEMA STANOVANJEMA**

Dvostanovanjski dvojčki so predvideni v dveh obcestnih nizih na jugu, na območju UE A2. Dostop je predviden preko dveh križišč, enega že izvedenega s cesto C5 in drugega predvidenega na zahodni strani, kjer se zgradi tudi nova dostopna cesta.

### **Niz treh dvojčkov (oznak 1, 2 in 3) na vzhodni strani ob cesti C5:**

Predvidenih je 12 stanovanj v stavbah z naslednjimi značilnostmi:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh krakov dimenzij 19,51 m x 8,86 m + 10,31 m x 8,20 m;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 1N (eno nadstropje) z ravno streho in neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +6,65m nad koto pritličja;
- Najmanjši odmik od parcelnih mej znaša 4,0 m, odmiki balkonov pa 2,0 m;
- Vsakemu od stanovanj pripada tudi zunanjega površina – atrij z vrtno shrambo, kot podaljšek dnevno bivalnih prostorov.



- dvojni dvojčki – tloris pritličja in nadstropja ter vzdolžni in prečni prerezi -

### **Niz dveh dvojčkov (oznak 4 in 5) na zahodni strani ob novi dovozni cesti:**

Predvidenih je 8 stanovanj v stavbah z naslednjimi značilnostmi:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh krakov dimenzij 23,11 m x 7,66 m + 10,31 m x 3,80 m;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 1N (eno nadstropje) z ravno streho in neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +6,65 m nad koto pritličja;
- Najmanjši odmik od parcelnih mej znaša 3,5 m do 4,0 m, odmiki balkonov pa 2,0 m;
- Stanovanjem v pritličju pripadajo atriji, na katere se navezujejo dnevno bivalni prostori. Stanovanjem v nadstropju pa pripadajo balkoni.

Velikosti gradbenih parcel se gibljejo od 345,9 do 588,3 m<sup>2</sup>, faktorjev zazidanosti (FZ) do 0,39 in faktorjev izrabe (FI) do 0,73.

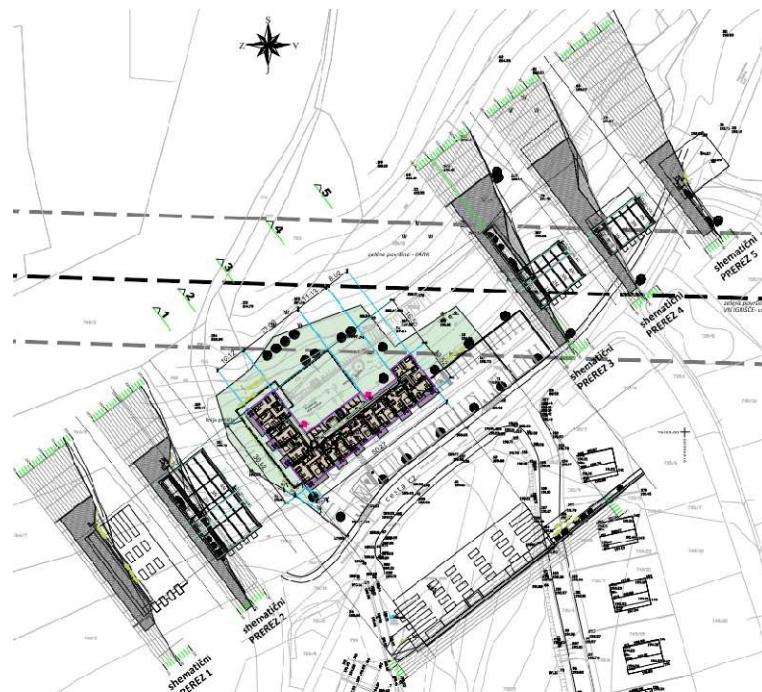
Vsakemu od stanovanj pripadata po dve zunanji parkirni mesti, tako da so na posamezni gradbeni parceli po 4 PM.

Konfiguracija terena narekuje tudi izvedbo brežin in opornih zidov, ki bodo maks. višine 1,5 m, izvedeni deloma v terasah in ozelenjeni.

### VEČSTANOVANJSKA STAVBA

Predvidena je na zahodni strani na območju UE A3 in ob cesti C2, s katero sta predvidena dva nova cestna priključka. Predvidenih je 36 stanovanj. Pritlični del je namenjen poslovnim dejavnostim, nadstropja pa bivanju. Stavba je zasnovana na naslednji način:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris »L« oblike s krakoma 30,02 m x 10,12 m + 50,27 m x 13,52 m. Pritlična etaža je zasnovana izven gabaritov nadzemnega dela objekta in je s treh strani vkopana;
- vertikalni gabarit je P (pritličje) + 4N (štiri nadstropja) z ravno streho za neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +15,90 m nad koto pritličja;
- Najmanjši odmik od parcelnih mej znaša 4,0 m, odmiki balkonov pa so večji kot 2,0 m. Vkopana pritlična etaža je od sosednjih parcel oddaljena več kot 4,0 m, razen na jugu, kjer odmik znaša 1,87 m;



- večstanovanjska stavba – tloris pritličja in nadstropja ter vzdolžni in prečni prerezi -

- Število predvidenih parkirnih mest za stanovanja znaša 60 PM ob upoštevanju določila 1,5 PM/stanovanje + 10 % za obiskovalce. Za storitvene dejavnosti v pritličju je predvidenih 6 PM. V objektu je predvidena tudi kolesarnica, zasnovana skladno z normativom 75 PM za kolesa / vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi;
- Parkiranje je možno tudi pred objektom. Parkirna mesta ob regulacijski liniji (RL) oziroma pločniku bodo ozelenjena z drevesi (po 1 drevo/ 5 PM). Ostale površine gradbene parcele so namenjene zelenim površinam, zaradi konfiguracije terena pa bo potrebna izvedba ozelenjenih brežin in opornih zidov, in ne bodo višji od 1,5 m;
- Na gradbeni parceli velikosti 3637,7 m<sup>2</sup> so predvidene površine za druženje stanovalcev, otroško igrišče za igre manjših otrok, zelenice in atriji, ki pripadajo delu stanovanj. Izmera zelenih površin presega v OPN predpisanih 15 m<sup>2</sup>/ stanovanje;

*Opomba: Igrišče za igre z žogo večjih otrok in mladostnikov, bo investitor zagotovil v osrednjem delu območja OPPN, nad že izvedenim otroškim igriščem.*

- faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele je 0,25, faktor izrabe (FI) pa 1,3.

#### **STANOVANJSKI STAVBI Z OSKRBOVANIMI STANOVANJI**

V severnem delu območja sta na lokaciji UE A4 predvidena dva objekta z oskrbovanimi stanovanji. S ceste C2 se uredi dva nova cestna priključka.

Vsek objekt je sestavljen iz dveh dilatacijsko ločenih lamel. Vsaka od lamel predstavlja ločeno enoto z ustreznimi normativnimi skupnimi prostori, ki pripadajo stanovalcem, medtem ko je pritlična, s treh strani vkopana etaža, skupna. V njej so urejene površine za mirujoči promet z urejenim uvozom / izvozom pod obema stavbama.

**Objekt 1** (predviden skrajno severno) podolgovate pravokotne oblike ima začrtanih 26 + 30 stanovanj, skupno 56 stanovanj.

Nadstropja objekta so namenjena stanovanjem različnih struktur, medtem ko je del pritlične etaže namenjen poslovni dejavnosti (kot npr. kavarna, lekarna, fizioterapija).

Gradbena parcela je velikosti 3576 m<sup>2</sup> s faktorjem zazidanosti (FZ) 0,45 in faktorjem izrabe (FI) 1,55. Značilnost stavbe je naslednja:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh lamel v skupni dimenziji 60,6 x 25,13 m na nivoju s treh strani vkopanega pritličja in dimenzijski 52,27 m x 17,87 m v nadstropjih;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 4N (štiri nadstropja) z ravno streho za neizpostavljenim vencem. Višina objekta je +16,10 m nad koto pritličja oziroma maks. 212 m n. v.. Etaže na jugu se predvidoma zaključujejo stopničasto;
- Odmiki objekta so večji od 4,0 m, razen v severnem delu, kjer znaša odmik vkopane pritlične etaže 3,5 m. Odmiki balkonov so večji od 2,0 m;
- Parkirne površine so zasnovane v pritličju objekta in na zunanjih površinah pred objektom. Parkirna mesta ob regulacijski liniji (RL) oziroma pločniku bodo ozelenjena z drevesi (po 1 drevo / 5PM). Skupno število parkirišč znaša 47 PM, skladno z normativi: 0,8 PM / stanovanje, od teh 20% dimenzioniranih za funkcionalno ovrane; 10% za obiskovalce- na terenu in dodatno po 1PM za oskrbnika za vsako lamelo. V vsaki lameli je predvidena tudi kolesarnica, zasnovana skladno z normativom 0,75 PM za kolesa / vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi;
- Na gradbeni parceli so predvidene površine za druženje stanovalcev – večnamenske ploščadi, tlakovane in zelene površine v izmerah, ki presegajo normativnih 8 m<sup>2</sup>/ vsako posteljo.

**Objekt 2** podolgovate pravokotne oblike v smeri sever – jug ima predvidenih 30 + 19 oskrbovanih stanovanj, skupno 49 stanovanj. Gradbena parcela je velikosti 4871 m<sup>2</sup> s faktorjem zazidanosti (FZ) 0,40 in faktorjem izrabe (FI) 1,11. Značilnost stavbe je naslednja:

- horizontalni gabarit predstavlja sestavljen tloris iz dveh lamel v skupni dimenziji 66,93 x 25,13 m na nivoju s treh strani vkopanega pritličja in dimenzijski 52,27 m x 17,87 m v nadstropjih;
- vertikalni gabarit: P (pritličje) + 4N (štiri nadstropja) z ravno streho za neizpostavljenim vencem. Višina objekta +16,10 m nad koto pritličja oziroma maks. 212 m n. v.;
- Odmiki objekta so večji od 4,0 m, odmiki balkonov pa večji od 2,0 m;
- Parkirne površine so zasnovane v pritličju objekta in na zunanjih površinah. Skupno število parkirišč znaša 42 PM, skladno z normativi: 0,8 PM / stanovanje, od teh 20% dimenzioniranih za funkcionalno ovrane, 10% za obiskovalce- na terenu in dodatno po 1PM za oskrbnika za vsako lamelo. Za storitvene dejavnosti je predvidenih 12 PM na nivoju terena. V vsaki lameli je predvidena tudi kolesarnica, zasnovana skladno z normativom 0,75 PM za kolesa / vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi;

- Na gradbeni parceli so predvidene površine za druženje stanovalcev – večnamenske ploščadi, tlakovane in zelene površine v izmerah, ki presegajo normativnih 8 m<sup>2</sup>/ vsako posteljo;
- Površine poslovnega dela oziroma storitvenih dejavnosti v delu pritličja bodo zaključena celota, nemoteča za stanovalce, z lastnimi vhodi s peš površine ob objektu in s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi površinami. Nadstropja objekta so namenjena stanovanjem različnih struktur.



- oskrbovana stanovanja – tloris pritličja in nadstropja ter vzdolžni in prečni prerez -

#### ZAKLJUČEK - vrednotenje

Prikazane prostorske rešitve so zasnovane z raznoliko tipologijo pozidave. Prevladuje linjska orientacija pri čemer se kot najbolj enostaven in funkcionalen kaže dostop preko glavne dostopne ceste s priključki oziroma odcepi na posamezne parcele. Varstveni vidik ne bo predstavlja bistvenih obremenitev okolja, še posebej ker je pri zasnovi območja poudarek na bivanju. Večja razlika lahko nastane pri ekonomskem vidiku v povezavi z zgostitvijo pozidave. Kljub temu pa je pri vseh stavbah še vedno zagotovljeno po OPN zahtevano število parkirnih mest in tudi zelenih površin.

**Čeprav je možno realizirati vse prikazane variente, se kot najbolj sprejemljivo kaže urejanje po variantni rešitvi iz Arhitekturno prostorski zasnov, saj v primerjavi z ostalimi sledi urbanemu zgoščanju pozidave, ki je prioriteta razvoja v mestih, pri čemer se še vedno zagotovi visok nivo bivanja ne le v samih objektih ampak tudi z ureditvijo zunanjih (zelenih in parkirnih) površin. Primerna je tako s prostorskoga, kot tudi s funkcionalnega in varstvenega vidika, hkrati pa zagotavlja visok nivo ekonomičnosti pri danes vse dražji gradnji.**

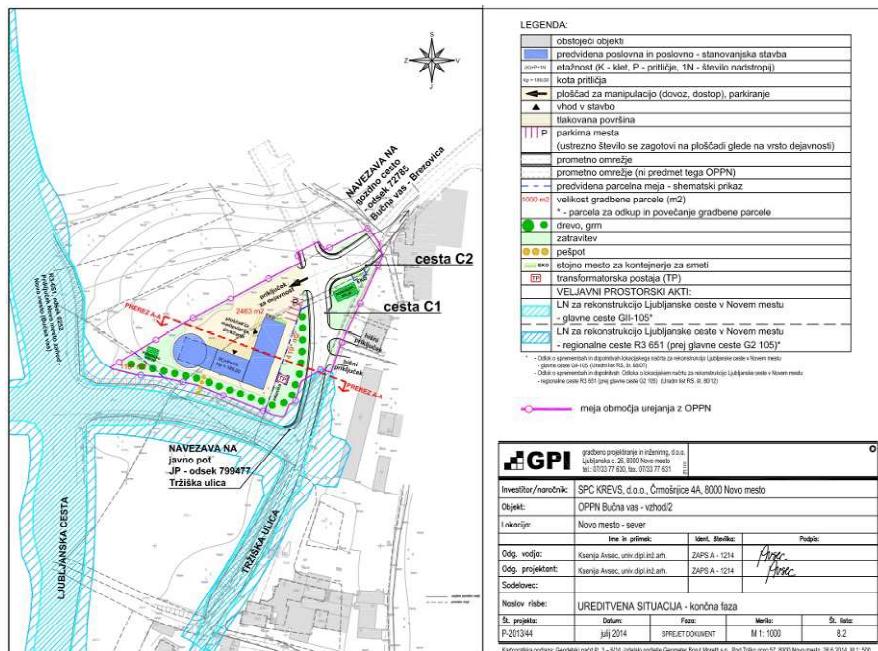
## • Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – vzhod/2

Območje urejanja veliko približno 44 arov in je namenjeno poslovnim dejavnostim z možnostjo bivanja.

Predvidena je gradnja novih stavb severozahodno od stanovanjske pozidave ob Tržiški ulici ter vzhodno od Ljubljanske ceste. Vpeta je v en zazidalni otok s tipologijo gradnje poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb.

Poleg novih poslovnih in poslovno - stanovanjskih stavb ter urejenih zelenih površin se zgradi tudi vsa infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Podrobnejše strokovne podlage z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami za del območja enote urejanja prostora NM/6-OPPN/f v Novem mestu (GPI, d.o.o., Novo mesto, št. proj. P-2013/44, januar 2014), v katerih so bile v variantah preverjene možne zaslove pozidave.



- prikaz iz grafičnega dela OPPN 2 – karta 8.2 Ureditvena situacija – končna faza –

## • Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto

Lokacijski načrt določa del magistralnega plinovoda Mh 4 za Posavje in Dolenjsko, katerega delovni tlak bo 50 barov.

Po zgraditvi plinovoda je v 5,0 m širokem pasu od osi na obe strani cevovoda prepovedano saditi rastline, katerih korenine segajo več kot 1 m globoko, oziroma pri katerih je potrebno obdelovati zemljišče globlje kot 0,5 m. Kjer poteka plinovod po gozdnih površinah ali sadovnjakih, ostane v tem pasu trajna poseka, ki jo vzdržuje upravljalec plinovoda.

V 30 m širokem pasu levo in desno od osi plinovoda je po zgraditvi plinovoda prepovedano graditi stanovanjske in druge objekte za bivanje ljudi. V pasu, ožjem od 30 m, se smejo graditi objekti za stanovanje ali bivanje ljudi le, če je graditev predvidena z že sprejetim prostorskim izvedbenim aktom in ob poprejšnjem soglasju DO Petrol Ljubljana.

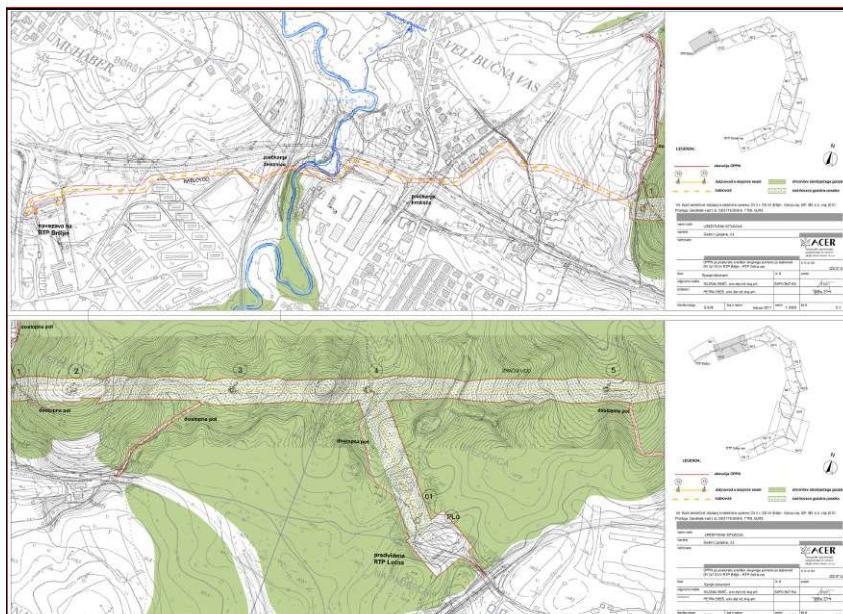
Najmanjša oddaljenost naslednjega objekta od plinovoda mora kljub temu znašati 15 m. Na vseh tangiranih zemljiščih je potrebno po izgradnji plinovoda vzpostaviti prejšnjo rabo zemljišča, površine v pasu 5 m levo in desno od osi plinovoda pa urediti v skladu z omejitvami.

Pri projektiranju in izgradnji plinovoda morajo biti upoštevana določila predpisov in pogoji soglasodajalcev.

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin-RTP Gotna vas**

Območje OPPN, ki meri v celoti 60,1 ha, zajema koridorja (varovalna pasova) podzemnega voda in nadzemnega voda v celotni dolžini, območja, ki so potrebna za ureditev RTP in razširitve na nekaterih delih: z območji, potrebnimi za preureditev tangiranih infrastruktur, z območji, potrebnimi za dostopne poti do stojnih mest in RTP in z območji gozdnih posekov, ki segajo iz koridorja daljnovoda.

Vplivi in povezave s sosednjimi območji – ureditev dostopnih poti: Do stojnih mest daljnovoda in do RTP postaj se predvidene dostopne poti uredijo tako, da predstavljajo čim krajšo navezavo na obstoječe omrežje javnih poti in ob tem upoštevajo že obstoječe poti. V primeru novih prostorskih ureditev na teh območjih je urejanje dostopnih poti dopustno, če njihova ureditev ni v nasprotju z določili OPPN.

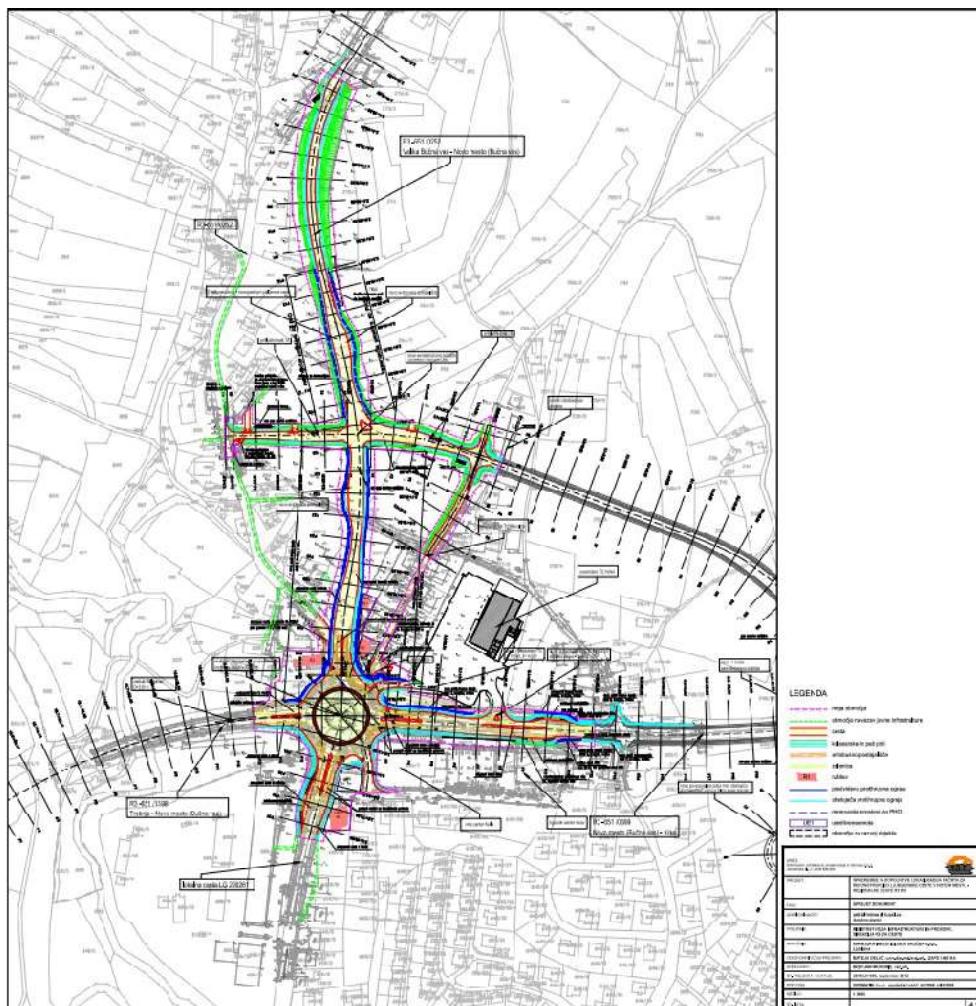


- prikaz iz grafičnega dela OPPN – karti 5.1 in 5.2 Ureditvena situacija –

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu - regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105)**

S tem odlokom se na novo ureja odsek Ljubljanske ceste, to je del državne ceste od km 2.425 do km 3.060 in del občinske ceste (od km 3.060 do km 3.190), krožno križišče se rekonstruira v skladu s potrebnimi elementi glede na predvideno povečanje prometnih obremenitev, posledično se rekonstruirajo priključki ter rekonstruira del Andrijaničeve ceste. Severno od krožnega križišča se ureja novo semaforizirano križišče s priključnimi cestami, ki ostaja na enaki lokaciji kot je že predvidena v veljavnem lokacijskem načrtu. Priključni kraki se nekoliko razširijo zaradi dodatnih pasov za leve zavijalce.

Spremembe in dopolnitve so nastale zaradi dodatnih prometnih obremenitev in novo načrtovanega trgovskega centra SV od krožnega križišča. Sama navezava trgovskega centra na državno cestno omrežje je obdelana v dveh fazah.



- prikaz iz grafičnega dela LN – karta 4.1 Ureditvena situacija (končno stanje) -

- projektna dokumentacija PID za Komunalno incestno infrastrukturo na območju OPPN Bučna vas – vzhod/1**

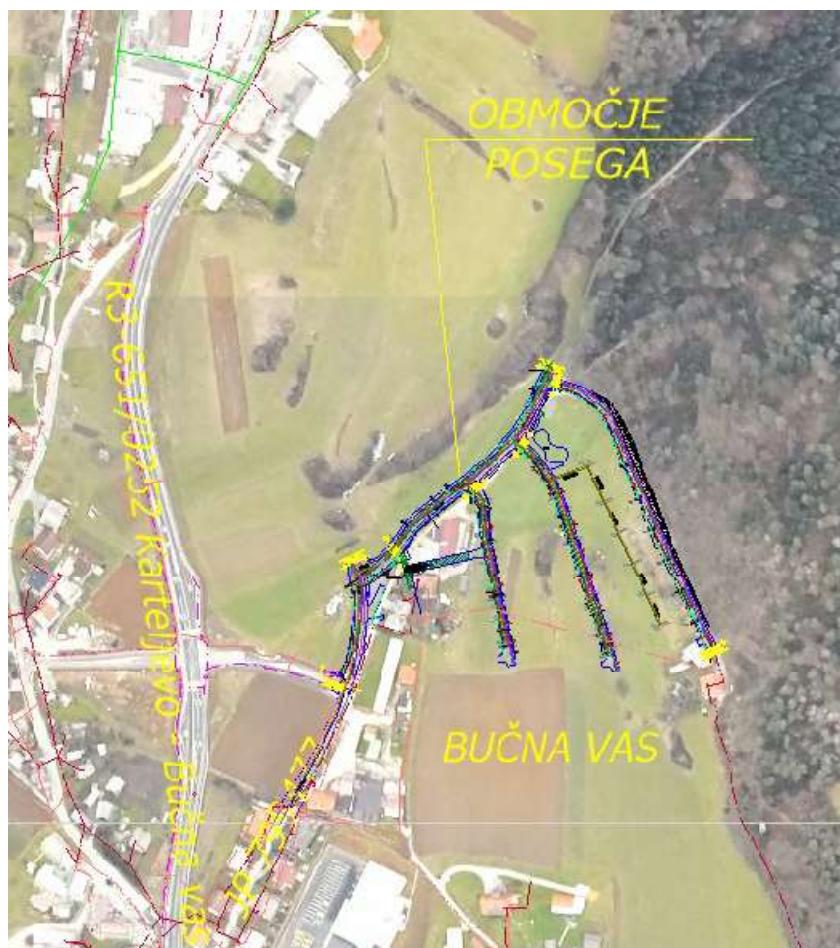
Predmet PID projekta je zgrajena cestna oziroma prometna, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura za območje OPPN Bučna vas – vzhod/1.

Območje urejanja se navezuje na obstoječo prometno mrežo preko cest C1 in C2 in javne poti (JP - odsek 799477 Tržiška ulica) do križišča Tržiške ulice s priključnim krakom Ljubljanske ceste (regionalna cesta III. reda, št R3 651, odsek 0252 Novo mesto zahod - Novo mesto (Bučna vas)).

Izvedenih je pet dovoznih cest - C1, C2, C3, C4 in C5, možnost vzpostavitev novih priključkov na zemljišča zahodno od ceste C1 ter oblikovanje navezav obstoječe (nekategorizirane) gozdne poti in obstoječe gozdne ceste (odsek 72785 Bučna vas – Brezovica) na interne dovozne ceste. Urejene so tudi površine za pešce in kolesarje.

Na priključkih in križiščih so zagotovljeni ustrezni radiji, ki omogočajo dovoz tudi za dostavnna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Izvedene ceste ter površine za pešce in kolesarje imajo ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje. Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, prav tako površine za pešce ki so dvignjene od cestišča (razen na mestih za prehod preko ceste) in od njega fizično ločene z

betonskim robnikom na cesti C1 in C2. Na ostalih cestah so površine za pešce ločene od vozišča samo z ločilno črto.



- prikaz iz grafičnega dela PID – karta G.1 Pregledna situacija -

Za cesti C3, C4 in C5 je projektna hitrost  $v_{proj} = 30 \text{ km/h}$ , za cesto C1 in C2 pa  $v_{proj} = 50 \text{ km/h}$ .

Na območju so zgrajeni naslednji infrastrukturni vodi:

- cestna razsvetljave,
- kanalizacija za odvod odpadnih komunalnih voda,
- kanalizacija za odvod odpadnih padavinskih voda,
- vodovodno omrežje,
- elektro omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- KKS omrežje v upravljanju Telemacha,
- KKS omrežje v upravljanju Gratela in
- plinovodno omrežje,

### 3.5 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri pripravi SD OPPN 1 bodo sodelovali:

a) DRŽAVNI NOSILCI

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – področje prostorskega razvoja, področje ohranjanja narave in področje voda; [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana – področje energetike in področje trajnostne mobilnosti; [gp.mope@gov.si](mailto:gp.mope@gov.si)
- Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana – področje cest; [gp.mzi@gov.si](mailto:gp.mzi@gov.si)
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana – področje varovanja kmetijskih zemljišč in področje gozdarstva; [gp.mkqp@gov.si](mailto:gp.mkqp@gov.si)
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana – področje kulturne dediščine; [gp.mk@gov.si](mailto:gp.mk@gov.si)
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana – področje obrambe in področje varstva pred naravnimi nesrečami in varstva pred požarom; [glavna.pisarna@mors.si](mailto:glavna.pisarna@mors.si)
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana – področje javnega zdravja; [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana – področje javnih komunikacijskih omrežij; [gp.mdp@gov.si](mailto:gp.mdp@gov.si)

b) OSTALI NOSILCI

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto – področje voda; [gp.drsv-nm@gov.si](mailto:gp.drsv-nm@gov.si)
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ul. 2, 8000 Novo mesto - področje ohranjanja narave; [zrsvn@zrsvn.si](mailto:zrsvn@zrsvn.si)
- Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto – področje gozdarstva; [OENovoMesto@zgs.si](mailto:OENovoMesto@zgs.si)
- Javni zavod RS za varstvo kulturne dediščine, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto – področje kulturne dediščine; [tajnistvo.nm@zvks.si](mailto:tajnistvo.nm@zvks.si)
- Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto - področje lokalnega cestnega prometa; [mestna.obcina@novomesto.si](mailto:mestna.obcina@novomesto.si)
- Plinovodi, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11B, Ljubljana, 1000 Ljubljana – področje energetike; [info@plinovodi.si](mailto:info@plinovodi.si)
- Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevkova ulica 10, 8000 Novo mesto – področje energetike; [info@istrabenzplini.si](mailto:info@istrabenzplini.si)
- ELES d.o.o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana - področje energetike; [info@eles.si](mailto:info@eles.si)
- Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto - področje energetike; [info@elektro-ljubljana.si](mailto:info@elektro-ljubljana.si)
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Podbevkova ulica 17, 8000 Novo mesto - področje elektronskih komunikacij; [info@telekom.si](mailto:info@telekom.si) in spletni obrazec vloge - <https://www.telekom.si/pomoc-in-podpora/mnenje-soglasje>
- Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana - področje elektronskih komunikacij; [info@telemach.si](mailto:info@telemach.si)
- T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana - področje elektronskih komunikacij; [info@t-2.net](mailto:info@t-2.net)
- Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevkova ulica 12, 8000 Novo mesto - področje komunale (vodovod, kanalizacija, odpadki); [info@komunala-nm.si](mailto:info@komunala-nm.si)
- Mestna občina Novo mesto, Oddelek za komunalne dejavnosti, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto - področje komunale (vodovod, kanalizacija); [mestna.obcina@novomesto.si](mailto:mestna.obcina@novomesto.si)

Če se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti mnenja tudi drugih nosilcev urejanja prostora, se jih v postopek vključi naknadno.

### 3.6 OKOLJSKE PRESOJE

Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0033/2022-2, z dne 7. 7. 2022 je skladno z 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3) in skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) podal oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. Po pregledu dokumentacije ugotavlja, da območje plana in njegov daljinski vpliv leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in zavarovanega območja. Ocenjujejo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.