



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-0011/2019 (618)
Datum: 19. 9. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Zadeva: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU GRABEN/2

Namen: 1. obravnava

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)

Pripravljaivec gradiva: Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor

Izdelovalec gradiva: GPI d.o.o.

Poročevalca: dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Obrazložitev: V prilogi.

Predlog sklepov:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2 v prvi obravnavi.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se obravnavajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca
2. Dopolnjen osnutek odloka
3. Povzetek za javnost

Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM (prostorski portal): <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2020051314043732/>, v zavihku »Dopolnjen osnutek«.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

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

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

Številka: 350-0011/2019 (618)

Datum: 16. 9. 2022

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

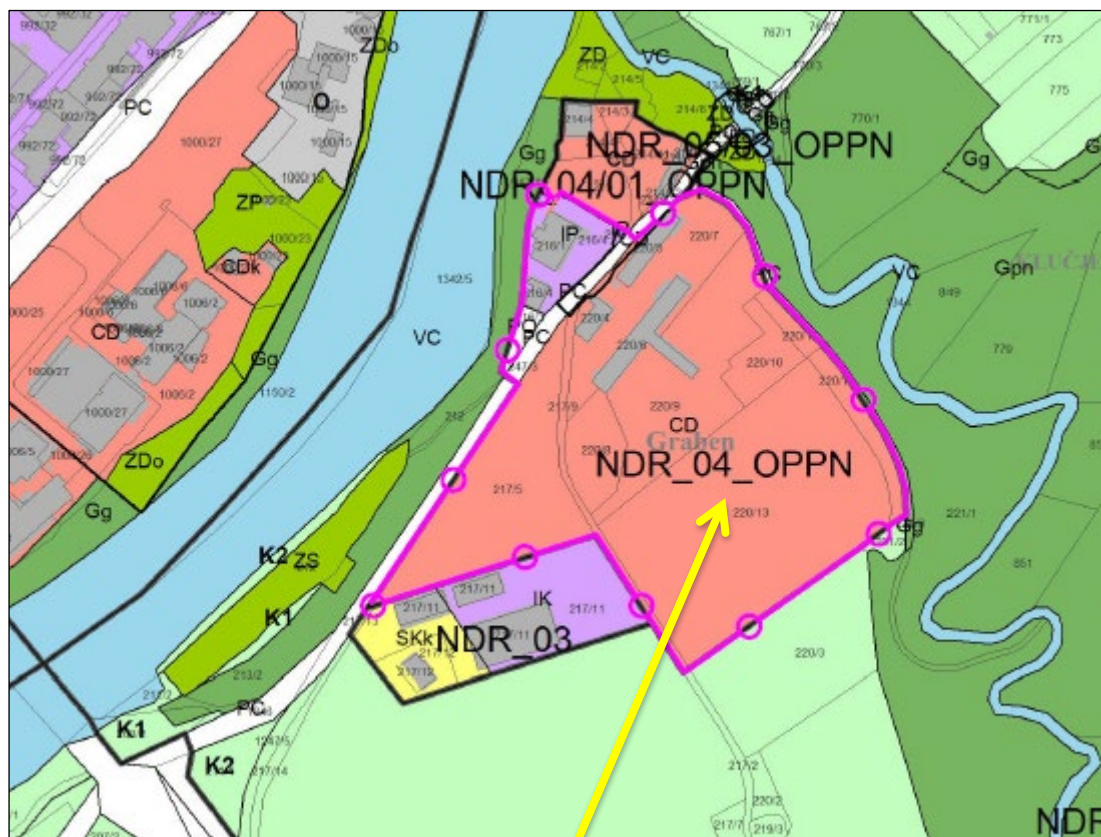
**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT GRABEN/2
(DOPOLNJEN OSNUTEK)**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/2 z ID 2119 (v nadaljevanju: OPPN Graben/2).

Pobudnik priprave OPPN Graben/2 je Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto, Šmarješka cesta 6, 8501 Novo mesto, izdelovalec OPPN Graben/2 je podjetje GPI, gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o., Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto.

OPPN Graben/2 se pripravlja na podlagi 118. in 119. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US).



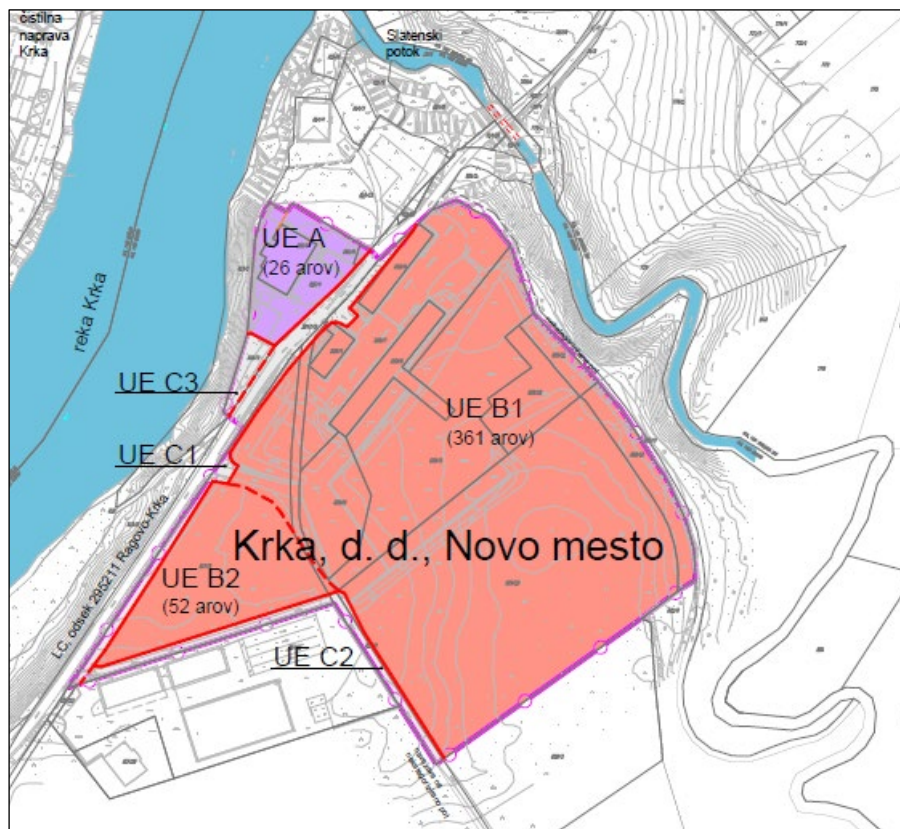
Slika 1: Prikaz lokacije OPPN Graben/2 (del enote urejanja prostora (EUP) NDR_04_OPPN) na namenski rabi prostora iz grafičnega dela OPN

Območje OPPN Graben/2 se nahaja na vzhodni strani območja Novega mesta, na lokaciji Graben. V naravi jo predstavlja skupina nestanovanjskih stavb na obeh straneh lokalne ceste LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta), z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje. Objekti na južni strani lokalne ceste so ograjeni, na severu le deloma, medtem ko zunanje neograjene površine predstavljajo deloma makadamske in asfaltirane površine namenjene parkiranju, preostali dve pa sta v naravi travniški površini.

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 – OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl., 13/18, 13/18-obv.rabl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 12/21 - LP 2177, 15/22 - LP 2751 in 16/22; v nadaljnjem besedilu: OPN), je na predmetnem območju definirana enota urejanja prostora EUP NDR_04_OPPN. Na podlagi določil OPN se območje ureja z OPPN. Območje predmetne EUP je pretežno namenjeno ureditvam centralnih dejavnosti, v delu pa razvoju proizvodnih dejavnosti manjšega obsega. Na delu območja je v podenoti urejanja prostora (PEUP) že uveljavljen OPPN Graben/1, na preostalem delu, za katerega se pripravlja OPPN Graben/2, pa se urejajo poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti za dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01 (območje Tovarne zdravil Krka). V območju je dopustno tudi skladiščenje z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjene dopolnjevanju dejavnosti logistike za gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLČ_01.

2. PREDMET IN VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

Predmet OPPN Graben/2 je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za pozidavo za namen predvidenih dejavnosti Tovarne zdravil Krka, definiranje zazidalnih otokov ter pogojev parcelacije, zunanja ureditev z zelenimi in manipulativnimi površinami, ureditev prometne infrastrukture s prometno varnimi in preglednimi priključki ter ostale okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	UREDITVENE ENOTE (UE):
	meja med ureditvenima enotama
	meja med ureditvenima podenotama
	UE A območje proizvodnih dejavnosti
	UE B območje centralnih dejavnosti - UE B1 - večji zazidalni otok - UE B2 - manjši zazidalni otok
	UE C območje prometne infrastrukture - UE C1 - lokalna cesta, - UE C2 - javna pot za dostop do kmetijskih zemljišč - UE C3 - parkirna površina
	meja območja urejanja z OPPN Graben/2
	vodotok

Slika 2: Prikaz območja OPPN Graben/2 z ureditvenimi enotami oz. podenotami.

Predvidena je gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine) ter pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture, vključno z zelenimi površinami. Slednje se urejajo z namenom in na način, da se zmanjša vidna izpostavljenost objektov na območju urejanja v odnosu do okoliške krajine.

Območje urejanja se oblikuje na dveh manjših in enem večjem zazidalnem otoku ob lokalni cesti. Koridor lokalne ceste, ki razdeli zemljišče pobudnika, se rekonstruira skupaj z vsemi pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, pri čemer se dogradi tudi s površinami za pešce in kolesarje (kar je predmet posebnega projekta). Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo vsi obstoječi dovozi. Višine objektov so predvidene v treh višinskih pasovih. Prvi in drugi pas sta določena vzdolž lokalne ceste, tretji pas pa obsega osrednje območje centralnih dejavnosti ter južni pas območja centralnih dejavnosti na meji s kmetijskimi zemljišči v UE B. Pasovi so določeni glede na višinske kote okoliškega terena ter maksimalne kote pozidave na sosednjih zemljiščih. Prostorska ureditev se vpne v okoliško krajino tudi tako, da se znotraj posamezne ureditvene enote vzpostavi več zelenih pasov oziroma otokov z visokoraslo drevnino, ki bodo ublažili vidno izpostavljenost grajenega prostora in vsaj deloma ohranili videz vpetosti v naravno okolje.

Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se z novimi ureditvami ohranjajo. Še naprej se dopušča nemoten dostop do kmetijskih zemljišč (na nekategorizirano poljsko pot na parc. št. 217/2, k. o. 1482-Ragovo) južno od območja urejanja in sicer kot javna pot za dostop do sosednje kmetije, do zalednih kmetijskih zemljišč ter za sprehajalce.

Pri pripravi OPPN Graben/2 so se med ostalim upoštevale Strokovne podlage za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, maj 2021), Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19), recenzirana projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljema Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021) in Elaborat Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben (št. 046_a/2020, izdelal: Arhej d.o.o., Ljubljana, 2021).

Predmetno območje (delnega) OPPN Graben/2 zajema zemljišča pobudnika s parc. št. 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4 ter zemljišče lokalne ceste v lasti/upravljanju MONM s parc. št. 1247/3. Območje predvidenega OPPN Graben/2 meri okrog 4,8 ha.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na podlagi 118. člena in 119. člena ZUreP-2 je bil najprej izdelan predlog izhodišč za pripravo OPPN Graben/2, ki je bil javno razgrnjen maja in obravnavan junija 2020. Pridobljena so bila splošna izhodišča nosilcev urejanja prostora, vključno s pripombami in predlogi lastnika sosednjih zemljišč (kmetija Krnc) in Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, OI Novo mesto, ki so upoštevane pri pripravi OPPN Graben/2.

Postopek priprave OPPN Graben/2 se je začel novembra 2020 z objavo Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/2 (Dolenjski uradni list, št. 22/20). Sklep je bil zaradi potrebne uskladitve z določili OPN spremenjen in dopolnjen septembra 2022 (DUL, št. 22/2022).

Ministrstvo za okolje in prostor je marca 2021 izdalo odločbo, da v postopku OPPN Graben/2 ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) in tudi ne presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

V nadaljevanju je bil na delu območja ob lokalni cesti izdelan Elaborat Arheološki testni izkop Novo mesto – Graben (št. 046_a/2020, izdelal: Arhej d.o.o., Ljubljana, marec 2021) ter strokovne podlage (maj 2021).

Skladno z določbami 62. člena ZUreP-2, ob upoštevanju Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), je bil septembra 2021 (dopolnitev september 2022) kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN Graben/2 izdelan tudi elaborat ekonomike.

V mesecu februarju 2022 je bil izdelan osnutek OPPN Graben/2, ki je bil poslan nosilcem urejanja prostora za pridobitev prvih mnenj.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN Graben/2 bo potekala v času od četrтка, 22. 9. 2022 do vključno nedelje, 23. 10. 2022, v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, I. nadstropje. Gradivo bo v času javne razgrnitve objavljeno tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto na naslovu:

<https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2020051314043732/> (pod zavihkom *Dopolnjen osnutek*).

V času javne razgrnitve bo organizirana javna obravnava prostorskega akta, ki bo v sredo, 12. 10. 2022 ob 16. uri v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), I. nadstropje. Na javni obravnavi bosta pripravljavec in izdelovalec dopolnjen osnutek podrobneje obrazložila in prisotnim podala dodatna pojasnila.

V času po javni razgrnitvi in prvi obravnavi na občinskem svetu bodo pripravljena in zavzeta stališča do morebitnih pripomb in predlogov z javne razgrnitve, izdelan bo predlog prostorskega akta, pridobljena bodo druga mnenja nosilcev urejanja prostora in izdelan usklajen predlog, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem na občinski svet.

4. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN Graben/2 IN VPLIV NA PRORAČUN OBČINE

Izdelavo OPPN Graben/2 financira pobudnik priprave prostorskega načrta, ki je Krka, tovarna zdravil, d. d., Novo mesto.

Pripravili:

Viktorija Tekstor, l.r.
višja svetovalka

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

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

dr. Jana Bolta Saje, l.r.
v.d. direktorice

Faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZureP-2, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US) in 298. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo- UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

ODLOK

O

Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/2

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za OPPN)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 12/21 - LP 2177, 15/22 - LP 2751 in 16/22; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Graben/2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 2119.

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

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

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

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

3. člen

(spremljajoče gradivo OPPN)

(1) Spremljajoče gradivo:

1. Izvleček iz OPN
2. Izhodišča za pripravo OPPN
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
8. Povzetek za javnost

(2) Spremljajoče gradivo je sestavina vezane mape OPPN, razen Strokovnih podlag navedenih v prejšnjem odstavku, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen (pomen izrazov)

(1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

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

(3) Objekti so:

- glavni objekt, ki je glavni namen graditve na gradbeni parceli in se po predpisih o urejanju prostora klasificira kot osnovni objekt na gradbeni parceli;
- spremljajoči objekt, ki je glavnemu objektu pripadajoči objekt in se uporablja za namen dopustnih spremljajočih dejavnosti;
- pomožni objekt, ki je glavnemu objektu pripadajoči objekt, se uporablja za namene glavnega objekta in nima samostojnega namena. Pomožni objekti v javni rabi se lahko gradijo tudi na zemljiščih v javni rabi, na katerih ni glavnega objekta, kadar je njihov namen skladen z namenom, določenim s tem odlokom ali drugim izvedbenim prostorskim aktom;
- gradbeni inženirski objekt je objekt prometne infrastrukture, cevovod, elektronsko komunikacijsko omrežje in objekt energetske infrastrukture, industrijski gradbeni kompleks, športno igrišče in drugi gradbeni inženirski objekt; gradbeni inženirski objekt so tudi utrjena površina, nasip in izkop, če se izvedejo z gradbenimi deli.

(4) Zidovi so:

- oporni zid, ki je oporna konstrukcija, ki varuje brežino;
- podporni zid je podporna konstrukcija, ki varuje (podpira) nasip.

(5) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(6) Gradbena meja je črta, ki označuje tlorsno projekcijo navpične ravnine, ki je na novo zgrajene stavbe ne smejo preseči; lahko se je dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Pri določanju gradbene meje se upoštevajo podrobnejši pogoji iz priročnika Regulacijski elementi, MOP, januar 2020.

(7) Fundus stavbe je navpična projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov stavbe. Za obstoječe stavbe se fundus povzame po geodetskem načrtu. Kadar geodetski načrt ni izdelan, se fundus stavb povzame iz katastra stavb (površina: obris) ali oceni na podlagi razpoložljivih ortofoto ali satelitskih posnetkov.

(8) Zemljišče v javni rabi je zemljišče ali del zemljišča, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem.

(9) Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežje državnega in lokalnega pomena, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb, za druge namene v javnem interesu ter v splošni rabi.

5. člen (pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- MONM – Mestna občina Novo mesto,
- UE – ureditvena enota/podenota,
- GJI – gospodarska javna infrastruktura,
- TP – transformatorska postaja,
- EKK – elektrokabelska kanalizacija,
- PM – parkirno mesto,
- EUP – enota urejanja prostora.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen

(koncept urejanja prostora)

(1) Predvidena je gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine) ter pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture, vključno z zelenimi površinami. Slednje se urejajo z namenom in na način, da se zmanjša vidna izpostavljenost objektov na območju urejanja v odnosu do okoliške krajine.

(2) Območje urejanja se oblikuje na dveh manjših in enem večjem zazidalnem otoku ob lokalni cesti LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta).

(3) Koridor lokalne ceste, ki razdeli zemljišče pobudnika, se rekonstruira skupaj z vsemi pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, pri čemer se dogradi tudi s površinami za pešce in kolesarje (predmet posebnega projekta). Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo vsi obstoječi dovozi.

(4) Višine objektov so predvidene v treh višinskih pasovih. Prvi in drugi pas sta določena vzdolž lokalne ceste, tretji pas pa obsega osrednje območje centralnih dejavnosti ter južni pas območja centralnih dejavnosti na meji s kmetijskimi zemljišči v UE B. Določeni so glede na višinske kote okoliškega terena ter maksimalne kote pozidave na sosednjih zemljiščih in razvidni iz grafičnega načrta *7.b Prečni prerezi terena – predvideno stanje*.

7. člen

(obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja je del EUP NDR_04_OPPN, ki se nahaja na vzhodni strani Novega mesta, in sicer na lokaciji Graben, kjer se na obeh straneh lokalne ceste nahaja skupina nestanovanjskih stavb z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5, 220/4 in 1247/3, vse k. o. 1482-Ragovo.

(3) Območje urejanja na jugozahodni strani meji na lokacijo z objekti kmetije ter nato poteka proti severovzhodu ob lokalni cesti vse do lokacije nekdanje »klavnice«, ki jo zaobjame s potekom po robu brežine reke Krke, nato zopet prečka lokalno cesto in poteka ob robu makadamske poti vzdolž gozda ob Slatenskem potoku, se na jugovzhodni strani zalomi po robu kmetijskih zemljišč do poljske poti na južni strani, se spet zalomi in poteka proti po robu lokacije kmetije do izhodiščne točke.

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

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

8. člen

(posegi izven območja urejanja)

(1) Zaradi rekonstrukcije prometnega omrežja, izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro ter pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok, tudi v povezavi z določbami drugega odstavka 47. člena, bodo predvidoma potrebni nekateri posegi izven območja urejanja.

(2) Seznam tangiranega veljavnega prostorskega akta in izdelane projektne dokumentacije za rekonstrukcijo lokalne ceste je razviden iz grafičnega načrta *11 - Prikaz vplivov in povezav s*

sosednimi območji, pri čemer posegi predvideni s tem odlokom lahko segajo izven območja urejanja ali v območje urejanja sega del izdelane projektne dokumentacije za sosednja območja. Posegi na stičnih točkah se detajlno medsebojno uskladijo v fazi projektiranja.

9. člen **(ureditvene enote in podenote)**

Območje urejanja je razdeljeno na:

- UE A - območje proizvodnih dejavnosti;
- UE B - območje centralnih dejavnosti (UE B1 – večji zazidalni otok, UE B2 – manjši zazidalni otok);
- UE C - območje prometne infrastrukture (UE C1 – lokalna cesta, UE C2 – javna pot za dostop do kmetijskih zemljišč, UE C3 – prometna površina).

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

10. člen

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

(2) Dovozi in dostopi do sosednjih zemljišč in objektov se ohranjajo. Še naprej se dopušča nemoten dostop do kmetijskih zemljišč (na nekategorizirano poljsko pot na parc. št. 217/2, k. o. 1482-Ragovo) južno od območja urejanja. V splošnem pa velja, da se za dovoze in dostope, če bodo zaradi gradnje le-ti (začasno) prekinjeni, po potrebi uredijo ustrezni nadomestni dovozi in dostopi, ki morajo biti umeščeni in urejeni tako, da bodo v čim manjši meri prizadeti elementi obstoječih cest in ureditev ter delovno in naravno okolje. Zagotovljen mora biti stalen dostop urgentnim vozilom.

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

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

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

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

2.2 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

11. člen **(vrste gradenj in vrste objektov)**

(1) V območju urejanja je, za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti, v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove objekte po CC-SI klasifikaciji:

UE A

a) Glavni objekti:

- 12203 - Druge poslovne stavbe
- 12510 - Industrijske stavbe
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

b) Spremljajoči objekti:

- 12112 - Gostilne, restavracije in točilnice
- 12301 - Trgovske stavbe
- 12302 - Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 - Oskrbne postaje (bencinski servis)
- 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
- 1274 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče in gasilski dom
- 24110 - Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: zelenice in druge urejene zelene površine

c) Pomožni objekti:

- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče,
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava
- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev: vratarnica, nadstrešnica
- 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, zaščitna ograja na igrišču, oporni in podporni zid
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

UE B

a) Glavni objekti:

- 12112 - Gostilne, restavracije in točilnice
- 12203 - Druge poslovne stavbe
- 12204 - Konferenčne in kongresne stavbe
- 12301 - Trgovske stavbe
- 12302 - Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 - Oskrbne postaje (bencinski servis)
- 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12510 - Industrijske stavbe: samo delavnice za obrt
- 12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo:
- 12650 - Stavbe za šport
- 1274 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišče in gasilski dom za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: zelenice in druge urejene zelene površine.

b) Spremljajoči objekti:

- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišča
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine

c) Pomožni objekti:

- 12420 - Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skladišče, lopa, rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava
- 24206 - Odprta skladišča in odprte prodajne površine

- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev: vratarnica, nadstrešnica
- 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 24110 - Športna igrišča: igrišča za šport na prostem
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: zelenice in druge urejene zelene površine
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, oporni in podporni zid
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

UE C

a) Glavni objekti:

- 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste
- 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, oporni in podporni zid
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

b) Spremljajoči objekti:

- 12303 - Oskrbne postaje (bencinski servis)

c) Pomožni objekti:

- 12420 - Garažne stavbe: kolesarnica, pokrito parkirišče
- 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava
- 12745 - Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnica
- 12746 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 24205 - Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: varovalna ograja, oporni in podporni zid
- 24208 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti in nadomestna gradnja;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- začasni objekti skladno z določili tega odloka in predpisi o začasnih objektih.

12. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je predvideno za različne poslovne, podporne in spremljajoče dejavnosti za dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLC_01, skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine), in sicer so:

- v UE A so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti);
- v UE B so dopustne osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti kot obrtništvo ter dejavnosti domače in umetnostne obrti, gradbeništvo; terciarne dejavnosti: dejavnosti prometa in skladiščenja, ki so dopustne le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti). Dejavnost skladiščenja se dopusti z umestitvijo skladiščnih stavb, če so te namenjene dopolnjevanju dejavnosti logistike za potrebe gospodarske dejavnosti, ki se izvajajo v EUP NLC_01, vendar le do 49 % površine ureditvene enote;
- v UE C pa so dopustne osnovne dejavnosti (kopenski promet, skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti) ter spremljajoče dejavnosti (trgovina ter storitvene dejavnosti in gostinstvo v okviru postajnih poslopij in terminalov).

(2) Farmacevtske in kemijske proizvodnje se na lokaciji na Grabnu ne dopušča.

(3) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) so v objektih dopustne naslednje dejavnosti:

UE A

- Proizvodnja živil (C 10), Proizvodnja kovinskih izdelkov, razen strojev in naprav (C 25), Proizvodnja drugih strojev in naprav (C 28), Popravila in montaža strojev in naprav (C 33), Oskrba z električno energijo, plinom in paro (D 35), Zbiranje, prečiščevanje in distribucija vode (E 36), Ravnanje z odplakami (E 37), Kopenski promet; cevovodni transport (H 49), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52) ter Skladiščenje (H 52.1).

UE B

- Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (G 45), Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (G 47), Dejavnost strežbe jedi in pijač (I 56), Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost (M72), Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene delavnosti (N 82), Izobraževanje (P 85), Druge storitvene dejavnosti (S 96), Vzdrževanje in popravila motornih vozil (G 45.2), Druga oskrba z jedmi (I 56.29), Dejavnost pralnic in kemičnih čistilnic (S 96.01), Nudenje celovitih pisarniških odločitev (N 82.11), Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti (H 52) ter Skladiščenje (H 52.1).

(4) Dejavnost skladiščenja v UE B1 se v obstoječih objektih na parc. št. 220/4, 220/6, 220/7 in 220/9, vse k. o. 1482-Ragovo, klasificiranih kot 1252002 skladišča in z veljavnim uporabnim dovoljenjem dopusti le za čas trajanja objekta oziroma do njegove rušitve ali eventualne spremembe namembnosti.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

13. člen

UE A - območje proizvodnih dejavnosti

(1) Obstoječe stavbe:

Obstoječe legalno zgrajene stavbe na parc. št. 216/1, 216/4, in 216/5, vse k. o. 1482-Ragovo, se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustne so rekonstrukcije, odstranitve objektov in vzdrževalna dela. Dopustne so prizidave, preoblikovanje streh v ravne strehe in v primeru odstranitve gradnja novih stavb, vse skladno s pogoji za novogradnje v UE A.

(2) Glavni in spremljajoči objekti:

- Dopustni objekti:
 - nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju;
 - objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov, fasad in streh;
- Tlorisni gabariti: pravokoten tloris. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov (lamel) na osnovni volumen glavne stavbe (L, T ipd. oblike, niz stavb), in sicer v različnih horizontalnih in vertikalnih gabaritih glede na glavno stavbo;
- Višinski gabarit:
 - ne sme presegati višinske kote 182,50 m n. v.;
 - dopustno je odstopanje od višinske kote za +50 cm, vendar le za namestitve različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav ipd.), ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin (praviloma proti fasadnemu pasu, ki je najbolj odmaknjen od najpomembnejšega javnega prostora);
 - dopustna je podkletitev objektov, lahko tudi za namen parkiranja;
 - globina in etažnost podzemnih delov, ki so v celoti vkopani, ni omejena;
- Streha:
 - ravne (do 6° naklona). Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni ter tudi zelene strehe;
- Fasade:
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« velike fasadne ploskve;
 - neprofilirane enobarvne fasade niso dopustne;
 - nesvetleče, v pastelnih (sivo-rjavih, peščenih barvnih tonih ter v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah);

- oblikovanje glavne fasade, ki meji na lokalno cesto, mora biti kakovostno, reprezentativno in prepoznavno, z upoštevanjem kvalitet sosednjega prostora;
- stranske fasade po obodu območja urejanja se barvno oblikujejo tako, da se kar v čim večji možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom;
- uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne strukturne členitve fasad z rastri, mrežami ipd., uporaba različnih materialov kot npr. kovina, omet, beton, les ipd.);
- morebitne inštalacije na fasadi (npr. klimatske naprave ipd.) se nameščajo tako, da so vidni/slišni vplivi na območje gradiča Graben minimalni.

UE B - območje centralnih dejavnosti

UE B1

(3) Obstoječe stavbe:

Obstoječe legalno zgrajene stavbe na parc. št. 220/9, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4, vse k. o. 1482-Ragovo, se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Dopustne so rekonstrukcije, odstranitve objektov in vzdrževalna dela. Dopustne so prizidave, preoblikovanje streh v ravne strehe in v primeru odstranitve gradnja novih stavb, vse skladno s pogoji za novogradnje v UE B.

(4) Glavni in spremljajoči objekti:

- Dopustni objekti:
 - nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju;
 - objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno skladni, tako da tvorijo povezano prostorsko celoto z ustreznim umeščanjem v teren ter oblikovanjem gabaritov, fasad in streh;
- Tlorisni gabariti: pravokoten tloris. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov (lamel) na osnovni volumen glavne stavbe (L, T ipd. oblike, niz stavb), in sicer v različnih horizontalnih in vertikalnih gabaritih glede na glavno stavbo;
- Višinski gabarit:
 - stavbe na manjšem zazidalnem otoku v UE B2 in stavbe v 20 m pasu ob lokalni cesti (razvidno na grafičnem načrtu *7.b - Prečni prerezi terena – predvideno stanje*) na večjem zazidalnem otoku ne smejo presegati najvišje kote slemena obstoječe stavbe za industrijsko rabo - nekdanje »klavnice« (189,54 m n. v.), ki se nahaja na nasprotni strani lokalne ceste;
 - stavbe v osrednjem območju in na južni strani večjega zazidalnega otoka (razvidno na grafičnem načrtu *7.b - Prečni prerezi terena – predvideno stanje*) ne smejo presegati višine 20 m in najvišje kote bližnje vzpetine (192,30 m n. v.) na južno ležečih kmetijskih zemljiščih;
 - dopustno je odstopanje od višine 20 m, vendar le za namestitve različnih inštalacij (tehničnih elementov strojnih in klimatskih naprav, manjših strojnic za dvigala ipd.) višine cca 3,5 m in ne več kot 4 m, ki pa morajo biti odmaknjene od fasadnega pasu v notranjost strešnih površin (praviloma proti fasadnemu pasu, ki je najbolj odmaknjen od najpomembnejšega javnega prostora);
 - dopustna je podkletitev objektov, lahko tudi za namen parkiranja;
 - globina in etažnost podzemnih delov, ki so v celoti vkopani, ni omejena;
- Streha:
 - ravne (do 6° naklona). Kritina objektov ne sme biti svetleča. Dovoljeni so sivi in peščeni barvni toni ter tudi zelene strehe;
- Fasade:
 - vertikalno in/ali horizontalno členjenje fasadnih ploskev z namenom, da se oblikovno in vizualno »razbije« velike fasadne ploskve;
 - neprofilirane enobarvne fasade niso dopustne;
 - nesvetleče, v pastelnih (sivo-rjavih, peščenih barvnih tonih ter v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah);
 - oblikovanje glavne fasade, ki meji na lokalno cesto, je kakovostno, reprezentativno in prepoznavno, z upoštevanjem kvalitet sosednjega prostora;
 - stranske fasade po obodu območja urejanja se barvno oblikujejo tako, da se kar v čim večji možni meri zlijejo s sosednjim odprtim prostorom;

- uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne strukturne členitve fasad z rastri, mrežami ipd., uporaba različnih materialov kot npr. kovina, omet, beton, les ipd.).

UE B2

(5) Na manjšem zazidalnem otoku ob lokalni cesti na jugozahodni strani je dopustno urejanje po pogojih za UE B1.

UE C - območje prometne infrastrukture

(6) Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste v UE C1, s priključki na zemljišča v UE A in UE B ter ureditev javne poti za dostop do kmetijskih zemljišč v UE C2. Območje UE C3 se ureja ob upoštevanju omejitev v priobalnem pasu reke Krke in varovalnem pasu lokalne ceste. Posegi na prometnem omrežju so podrobneje opisani v 20. - 21. členu odloka.

14. člen

(glavni dostopi)

(1) Na območje urejanja se dostopa preko obstoječega javnega prometnega omrežja. Glavno prometno in dostopno žilo (tudi za pešce in kolesarje) predstavlja občinsko prometno omrežje, in sicer lokalna cesta LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas. Z nje so urejeni cestni priključki v UE A (priključek 1) in v UE B (priključka 2 in 3). Do parkirne površine v UE C3 se lahko dostopa preko območja UE A ali z javnega prometnega omrežja.

(2) Znotraj območja urejanja se uredi interna cestna mreža z dostopi na posamezne gradbene parcele.

15. člen

(zemljišča v javni rabi)

(1) Zemljišča v javni rabi obsegajo območje prometnih površin v UE C1 in UE C2 s pripadajočo GJI. Izjema je UE C3, ki se jo lahko kot zemljišče v javni rabi opredeli, če bo to potrebno.

(2) Gradnje objektov GJI ter druge ureditve na zemljiščih v javni rabi, določene s tem odlokom, so v javnem interesu. V javnem interesu so tudi vsi začasni posegi na zemljišča, ki bodo potrebni za gradnjo in urejanje teh površin v času izvajanja del.

2.4 Parcelacija in gradbene parcele

16. člen

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 8 – *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določbami 47. člena odloka.

17. člen

(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

UE A in UE B

(1) Celotno območje se ureja s kakovostnim urbanističnim in krajinsko arhitekturnim oblikovanjem, upoštevajoč, da gre za lego, ki meji na odprt nepozidan prostor na jugu in vzhodu, na severu pa na vplivno območje kulturne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (EŠD 10837).

(2) Na gradbenih parcelah je dopustna gradnja več glavnih, spremljajočih in pomožnih objektov ter začasnih objektov.

(3) Zasnova dejavnosti na posamezni parceli obsega lociranje objektov, razporeditev parkirnih oziroma manipulativnih površin ter ureditev zelenih in drugih površin. Odprte skladiščne in odprte prodajne površine so lahko locirane le v notranjosti gradbenih parcel. Oblikuje se lahko tudi več dostopov na posamezno gradbeno parcelo ter več vhodov v objekte.

(4) Pri zasnovi parcele se upošteva gradbena meja. Pri tem velja, da se ob najpomembnejši javni prostor – vzdolž gradbene meje ob lokalni cesti lahko umestijo le glavni objekti, spremljajoči, pomožni in začasni objekti pa v globino gradbene parcele. Gradbena meja je razvidna iz grafičnega načrta 8 – *Načrt parcelacije*. Upoštevajo pa se še naslednji odmiki:

a) za glavne ali spremljajoče stavbe v UE A:

- 5,0 m od javne površine in UE C3;
- 10,0 m od meje z OPPN Graben/1;
- 4,0 m od meje gradbene parcele, ki meji na brežino nad reko Krko;
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.

b) za glavne ali spremljajoče stavbe v UE B:

- 7,0 m od javne površine in meje gradbene parcele;
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi.
- 3,0 m od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi (velja za stavbe do višine 14,00 m) ter polovica višine višje stavbe od fasadnih ploskev sosednjih glavnih ali spremljajočih stavb in 2,0 m med njihovimi najbolj izpostavljenimi stavbnimi členi (velja za stavbe višine 14,00 m in več).

c) za pomožne stavbe:

- najmanj toliko, kot je od javne površine odmaknjena glavna stavba;
- 1,0 m od meje gradbene parcele pri pomožnih stavbah z eno polno etažo in 2,0 m pri višjih pomožnih stavbah;
- 1,0 m od drugih stavb na gradbeni parceli ter njihovih najbolj izpostavljenih delov pri pomožnih stavbah z eno polno etažo in 2,0 m pri višjih pomožnih stavbah.

d) Pri določanju odmika popolnoma vkopanih etaž od meje gradbene parcele je potrebno upoštevati tudi geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov in stabilnost sosednjih objektov in zemljišč. Pri gradnji objektov in drugih ureditvah, s katerimi se preoblikuje obstoječ teren, morajo biti upoštevani zadostni odmiki, da sosednje nepremičnine ne izgubijo trdnosti, stabilnosti ali opore.

e) Pri določanju odmikov stavb se upoštevajo najkrajše razdalje od njihovih najbolj izpostavljenih delov nad terenom, pri tem se ne upoštevajo naslednji stavbni členi:

- napušči, venci in deli stavbnega pohištva vključno s senčili, ki ne segajo več kot 1,0 m izven fasadne ravnine,
- balkoni, nadstreški, podesti in zunanja stopnišča pred vhodi v stavbe, ki ne segajo več kot 2,0 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5,0 m ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade,
- lože, pomoli in drugi izstopajoči stavbni členi, če ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine, niso daljši od 3 m, niso višji od dveh etažnih višin ter njihova skupna dolžina v posamezni etaži ne presega tretjine dolžine fasade;
- za potrebe energetske ali statične sanacije na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti, če ne segajo več kot 0,30 m izven obstoječe fasadne ravnine in ne ovirajo uporabe javnega prostora.

Zmanjšani odmiki navedenih stavbnih členov niso dopustni pri določanju najmanjših odmikov pomožnih stavb od meje gradbene parcele.

f) Pri določanju odmikov gradbeno inženirskih objektov se upoštevajo najkrajše razdalje najbolj izpostavljenih delov objektov nad terenom in znašajo:

- najmanj 0,5 m od javne površine oziroma toliko, kot znaša njihova višina nad urejenim terenom na strani javnega prostora, če je te večja od 0,5 m;
- najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele.

Gradnja do meje gradbene parcele je dopustna le v primeru gradnje objektov GJI, opornih in podpornih zidov ter ograj.

- g) Odmiki stavb od javne površine, meje gradbene parcele in medsebojni odmiki stavb so lahko manjši pri rekonstrukciji obstoječega objekta in novogradnji na mestu odstranjenega obstoječega objekta, če se mu v delu zmanjšanega odmika ne povečujejo gabariti.
- h) Pri določanju odmikov začasnih objektov se upošteva gradbena meja, ki je razvidna iz grafičnega načrta 8 – *Načrt parcelacije*, medtem ko se pri odmikih začasnih objektov od drugih stavb. upoštevajo določbe predpisov o začasnih objektih. Določila 12. člena odloka glede višinskih omejitev za UE A in UE B veljajo tudi začasne objekte.

(5) Faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel je:

- UE A - do največ 0,7, faktor izrabe (FI) pa do 1,50;
- UE B - do največ 0,6, faktor izrabe (FI) pa do 2,00.

V izračunu FZ se upošteva skupna površina fundusov vseh stavb na gradbeni parceli, pri čemer skupna površina fundusa pomožnih stavb na gradbeni parceli ne sme presegati fundusa glavne stavbe. V izračunu FI pa se upošteva skupna bruto površina vseh stavb na gradbeni parceli.

(6) Objekti morajo povzemati orientacijo lokalne ceste, obstoječih objektov ali parcelnih mej. Shema nove pozidave se praviloma zasnuje na ortogonalni mreži za posamezno funkcionalno območje znotraj zazidalnega otoka.

(7) Oblikuje se lahko več gradbenih parcel, z namenom omogočanja fleksibilnosti v oblikovanju razpoložljivega prostora. Gradbene parcele morajo predstavljati zaključene funkcionalne enote s preostalim območjem urejanja.

(8) Teren na območju UE B se lahko uredi na več platojih, ki se med sabo povežejo z internimi cestnimi povezavami in potmi. Kote platojev so razvidne na grafičnem načrtu 8 – *Načrt parcelacije*, pri čemer so dopustna odstopanja $\pm 0,50 \text{ m.m}^2$

(9) Na območju urejanja se upoštevajo še omejitve v priobalnem pasu reke Krke (15 m odmik od vodnega zemljišča) in Slatenskega potoka (5 m odmik od meje vodnega zemljišča).

Mirujoči promet

(10) Pri urejanju parkirnih površin se zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb, za kolesa, enosledna vozila in za polnjenje električnih vozil ter njihovo ureditev v skladu z veljavnimi predpisi in OPN. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo pritličnih nadstrešnic v velikosti do maks. 100 m^2 za posamezno nadstrešnico. Dopustna je tudi gradnja garažnih/podzemnih parkirnih prostorov.

(11) Zunanje parkirne površine z več kot 5 PM se ozeleni z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirišča, ob upoštevanju omejitev v varovalnih pasovih infrastrukturnih objektov in vodov, in sicer praviloma eno funkcionalno drevo na 5 PM, le izjemoma grmovnice zaradi omenjenih omejitev. Pri tem se zagotovi dovolj ravnega prostora za drevesa v tleh ter oblikuje jasna meja med parkirnimi površinami in drevesi, da ne prihaja do poškodb dreves zaradi vozil. Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

Pomožni objekti

(12) Oblikovni pogoji za postavitve pomožnih objektov:

- pomožni objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno usklajeni, tudi z glavnim(i) ter spremljajočim(i) objektom(i);
- varovalna ograja: namenjena fizičnemu varovanju industrijskih in poslovnih objektov, javnih cest, nestanovanjskih stavb in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost, če je višina do 2,2 m, izjemoma do 2,5 m (le v UE A in UE B), če je to nujno potrebno zaradi varovanja premoženja,
- igriščna ograja: namenjena razmejitvi športnega igrišča od javne ali druge površine, višina žične ograje do 4,5 m, zidana ograja ni dovoljena;
- oporni in podporni zidovi: arhitekturno se oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu ter oblikovno uskladijo s kakovostno oblikovanimi objekti na gradbeni parceli. Kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov. Zidovi, ki so višji od 1,0 m, se ozelenijo;

- rezervoarji: Če so vidno izpostavljeni, morajo biti rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnice) vkopani;
- urbana oprema: za izbor in oblikovanje urbane opreme ter urejanje javnega prostora se upoštevajo pogoji iz kataloga urbane opreme. Objekte in naprave za oglaševanje na javnih površinah je dopustno postavljati v skladu z določili občinskega predpisa o oglaševanju. Za navedena območja se praviloma uporablja urbana oprema, izdelana v kombinaciji z lesom;
- ekološki otok: stojna površina zabojnikov za odpadke se umesti na vidno neizpostavljeno lokacijo, ustrezno se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, ozeleni okolico s primerno grmovno zasaditvijo, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom ali poveže z zasnovo stavbe).

Oblikovanje okolice objektov

(13) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje travnatih brežin in teras ter gradnja opornih in podpornih zidov, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo zidov. Oporni in podporni zidovi, armirane brežine in kamnite zložbe so dopustni le do višine 1,5 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Zidovi, ki so predvideni na daljšem poteku se obvezno arhitekturno oblikujejo (npr. z vertikalnimi rastrskimi členitvami ipd.) ter ozelenijo z avtohtonimi plezalkami in grmovnicami. Gabioni niso dopustni.

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

(15) Utrjeno brežino predstavlja armirana brežina, nagnjena proti višjeležečemu terenu. Naklon armirane brežine mora omogočati zazelenitev s pokrovnimi rastlinami. Pri tem velja, da se utrjene brežine gradijo skladno z določili 43. člena odloka. Gradnja utrjenih brežin po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.

(16) Preoblikovanje obstoječega terena se lahko izvede največ do 0,50 m od meje gradbene parcele. Na posamezni parceli so dopustni nasipi in vkopi do največ 3,0 m, razen v primeru prilagajanja sosednjim ureditvam GJL.

(17) Površine v javni rabi in dostopi do javnih objektov ter parkirne površine se načrtujejo brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da se omogoči neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Zasnova zelenih površin

(18) Zasaditve površin (zelenic, robnih zelenih pasov, zelenih otokov, brežin ipd.) morajo vključevati avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo, pri čemer se parkirne ploščadi z več kot 5 PM ozelenijo z zasaditvijo dreves, lahko tudi po robu parkirne površine. Zasaditev območja naj vključuje tudi zimzeleno vegetacijo.

(19) Na celotnem področju urejanja se opravi pregled prisotnosti invazivnih rastlinskih vrst in v kolikor so prisotne, se jih odstrani.

(20) Zasaditev vegetacije v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah naj vsebuje nabor drevesnih in grmovnih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Pri tem se upošteva tudi prometno varnost in preglednost.

(21) Na severni strani UE A se predvidi zeleni pas širine min. 10 m, ki predstavlja vegetacijsko pregrado z razpršenim organskim vzorcem drevesnih vrst (npr. lipovec, jerebika, glog ipd.) ter sočasno tudi vizualno bariero med območjem urejanja in območjem gradiča Graben.

(22) Ker območje UE B v južnem delu meji na kmetijske površine, na vzhodu pa na nekategorizirano pot in gozd ob Slatenskem potoku, se uredi mejni zeleni pas širine min. 5 m, predvsem za zmanjšanje vidne izpostavljenosti stavb, ter kot ločnico med različnimi rabami prostora, ki se zasadi z različno avtohtono vegetacijo (drevesa, grmovje).

(23) Oblikovni zaključek z avtohtono vegetacijo v obliki linijske zasaditve se uredi tudi vzdolž celotnega odseka ob lokalni cesti, in sicer v prvi fazi le tam, kjer prostor zaradi obstoječih objektov to dopušča (npr. vzdolž zemljišča s parc. št. 217/5, k. o. 1482-Ragovo), v bodoče pa zaradi rušitev obstoječih stavb še na preostalem poteku ob lokalni cesti.

(24) Linijsko zasaditev se izvede v obliki eno ali dvorednega drevoreda avtohtonih drevesnih vrst, ki so posajena na razdalji 10 - 15 metrov z minimalno oddaljenostjo od objektov za polovico sadilne razdalje med drevesi (sadilna razdalja med drevesi je odvisna od končne višine uporabljenih drevesnih vrst).

(25) Preoblikovani teren se naveže na obstoječega z mehкими prehodi (ozelenjene brežine ipd.). Prostorska ureditev se vpne v okoliško krajino tudi tako, da se znotraj posamezne ureditvene enote vzpostavi več zelenih pasov oziroma otokov z visokoraslo drevnino, ki bodo ublažili vidno izpostavljenost grajenega prostora in vsaj deloma ohranili videz vpetosti v naravno okolje.

(26) V UE A se zagotovi vsaj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin, v UE B pa vsaj 20 % parkovnih, športnih ali drugih zelenih površin.

(27) Ob stavbah v javni rabi in stavbah, v katerih je zaposlenih več kot 10 oseb, se izvede odprta zelena površina z urbano opremo in z drevesi za senčenje, površine najmanj 50 m².

18. člen

(odstranitev obstoječih objektov)

Zaradi novih gradenj in ureditev se predhodno ter skladno s projektno dokumentacijo (če predpisi o graditvi objektov to zahtevajo) odstranijo obstoječi objekti severno od lokalne ceste na parc. št. 216/1, 216/4, in 216/5 ter južno od lokalne ceste na parc. št. 220/9, 220/7, 220/6, 220/5 in 220/4, vse k. o. 1482-Ragovo.

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

19. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)

(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh UE.

(2) Pri posegih na območju urejanja in (s tem odlokom predvidenih) posegih izven tega območja se upošteva obstoječo in predvideno GJI z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

(3) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove GJI, se v projektni dokumentaciji prikaže detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova mnenja in soglasja.

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

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

(6) Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in v koridorjih javnih cest, v slednjih pa izključno v podzemni izvedbi.

(8) Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

3.1 Prometna infrastruktura

20. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Predvidena je rekonstrukcija lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje ter pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, ki poteka preko območja urejanja v smeri severovzhod - jugozahod. Rekonstrukcija je predmet posebnega projekta, ki je na odseku na Grabnu tangiran z območjem urejanja. Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo tudi vsi obstoječi dovozi ali pa se njihovo število kasneje optimizira (npr. pri odstranitvi sedanjih in gradnji novih stavb) oziroma ustrezno zmanjša.

(2) Za dostope na območja izvajanja del se uporablja, če je to le mogoče, obstoječe poti in ceste.

(3) Pri gradnji novega (internega) prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne zavijalne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje, morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

(4) Vsi vozni pasovi so v asfaltni izvedbi, površine za pešce in kolesarje pa lahko tudi v drugih izvedbah.

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

(6) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme. Zasaditev v območju komunalnih vodov znotraj cestnega telesa ni dovoljena. Upoštevajo se tudi ostali pogoji glede urejanja zelenih površin iz 13. in 40. člena tega odloka.

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

(8) Postavitev objektov za oglaševanje na javnih površinah ni dovoljena.

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

21. člen

(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve prometnega omrežja)

(1) Predvidena rekonstrukcija lokalne ceste na območju urejanja zajema gradnjo in prestavitev oziroma zaščito nekaterih infrastrukturnih vodov (elektronskih komunikacij, SN električnih vodov in plinovoda), ureditev vozišča z odvodnjavanjem in cestno razsvetlavo s svetilkami ter nov tipski prečni profil lokalne ceste v skupni širini 11,0 m ter za projektno hitrost $v_{proj} = 30$ km/h. Slednji predvideva vozišče v širini 2 x 3,0 m z večnamensko potjo za pešce in kolesarje ob vozišču (ločena z robnikom) v širini 3,5 m in bankinama 2 x 0,75 m. Pri tem se upoštevajo in rekonstruirajo tudi sedanji priključki na območju urejanja, in sicer priključek v severni (industrijski) del v UE A v km 0+363.23 z dodatnim uvozom preko utopljenega robnika v km 0+398.64 ter rekonstrukcija dveh priključkov v južni del oziroma v UE B v km 0+278.21 in v km 0+379.20, ki je namenjen centralnim dejavnostim.

(2) Znotraj posameznega zazidalnega otoka se ustrezno uredijo interne prometnice (lahko tudi s pločniki), z manipulativnimi in parkirnimi površinami. Maksimalni prečni profil interne ceste je 2 x 3 m (vozišče), s pločnikom širine 1,7 m ter z urejenimi bankinami, v skupni širini do največ 9,2 m, brez pločnika pa do širine 8 m. Od njega so dopustna odstopanja navzdol, če gre za optimizacijo prometnega omrežja.

(3) Na meji z zemljiščem s parc. št. 217/11, k. o. 1482-Ragovo (območje kmetije izven območja urejanja) se po zahodnem robu UE B1 in po južnem robu UE B2 predvidi javno pot za dostop do sosednje kmetije in do kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo južno ob območja urejanja ter tudi za sprehajalce. Pot se izvede v tipskem prečnem profilu v skupni širini 5,0 m, ki predvideva vozišče v širini 3,5 m z bankinama 2 x 0,75 m. Na lokalno cesto na zahodni strani se naveže z utopljenim robnikom.

(4) Novo oziroma rekonstruirano prometno omrežje mora omogočati ustrezne zavijalne radije tudi za merodajno vozilo (šleper) za potrebe dostave na zemljišča investitorja. V primeru (internih) slepih cest se na koncu predvidijo obračališča, lahko tudi v krožni obliki (t.i. krožna obračališča).

(5) Dopusča se faznost pri gradnji in urejanju prometne infrastrukture.

3.2 Energetska infrastruktura

22. člen (električno omrežje)

(1) Obstoječe srednjenapetostno in nizkonapetostno električno omrežje na območju urejanja se lahko zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno rekonstruira in dogradi.

(2) Priklop predvidenih objektov do skupne moči cca 350 kW je možen na obstoječe električno omrežje. Za priklop objektov večjih priključnih moči pa se zgradi novo TP 20/0,4 kV, moči glede na dejanske potrebe in v kabelski izvedbi, z ustreznimi stikalnimi bloki glede na vrsto odjema in vzankanjem v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje.

(3) Nova TP se locira na vedno dostopnem mestu in se lahko vključi tudi v zasnovo stavbe. Od nove TP do posameznih odjemnih mest se zgradi nizkonapetostne razvode v EKK. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na vedno dostopnih mestih. Možna je gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

(4) Nova EKK se (tudi za potrebe informatike) izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na vseh uvozi se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi cevmi.

(5) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij, veljavni varnostni in tehnični predpisi/standarde s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu ter pri uporabi delovne opreme, varstva pri delu pred nevarnostjo električnega toka ter pogojev in omejitev gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

23. člen (razsvetljava cestnih površin)

(1) Ob rekonstrukciji prometnega omrežja se lokalna cesta opremi z omrežjem razsvetljave z obcestnimi svetilkami.

(2) Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko (tlak maks. 1 bar, varovalni pas širine 5 m / ožji zaščitni pas širine 2 m na vsako stran plinovoda, merjeno od osi voda) plinovodno omrežje).

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

25. člen

(raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije. Pri tem se smiselno upošteva predpis o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MONM.

(2) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda) ter namestitvev polnilnih mest za električna vozila in infrastrukture za njihovo eventualno poznejšo namestitvev.

3.3 Komunikacijska infrastruktura

26. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

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

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

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

3.4 Okoljska infrastruktura

27. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Vodooskrba objektov na območju urejanja je predvidena preko obstoječega vodovodnega priključka (OVP), s širitvijo zasebnega vodovodnega omrežja (ZVO).

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

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

(4) Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva predpise o oskrbi s pitno vodo ter tehnične predpise o javnem vodovodu.

28. člen

(kanalizacijsko omrežje)

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

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

Odpadne komunalne vode

(3) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu za komunalne odpadne vode vodijo na obstoječe kanalizacijsko omrežje z navezavo na Centralno čistilno napravo Ločna.

(4) Izjemoma se, do izgradnje kanalizacijskega sistema, dopusti začasna rešitev z malimi komunalnimi čistilnimi napravami ali nepretočnimi greznicami.

Odpadne padavinske vode

(5) Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, ki se lahko pred tem uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd. V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se le-to izvede izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah. Če pa ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se višek odpadne padavinske vode odvaja v javno kanalizacijsko omrežje oziroma v kanalizacijski sistem za odpadne padavinske vode z izpustom v naravni odvodnik. Pred izpustom v omrežje se uredi zadrževalnik voda.

(6) Izpust očiščenih (padavinskih) voda iz kanalizacijskega omrežja ne sme segati v pretočni profil vodotoka. V območju izpustov se predvidi ustrezno protierozijsko zaščito struge vodotoka.

(7) Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj.

(8) Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja voda, in sicer na tak način, da ne bo vpliva na vodni režim in stanje voda. Z novih utrjenih površin je potrebno zmanjšati hipni odtok tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino, se jih prioritetno ponika ali predvidi zadrževanje.

29. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva predpise s področja ravnanja z odpadki.

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

(3) Za odvoz komunalnih odpadkov se uredi ustrezno število odjemnih mest in po potrebi prestavi lokacije z obstoječimi zabojniki na ustrežnejše lokacije. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost/prostornino in število določi izvajalec javne službe. Odjemna mesta morajo povzročiteljem omogočati neovirano odlaganje odpadkov, tudi za ločeno zbiranje, hkrati pa morajo biti dostopna posebnim vozilom za odvoz odpadkov na komunalno deponijo. Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

30. člen

(1) Z območjem urejanja je tangirano:

- vplivno območje objekta profane stavbne dediščine Novo mesto – Gradič Graben (EŠD 10837);
- območje arheološke dediščine Novo mesto – Arheološko najdišče Graben (EŠD 15646).

(2) Ob gradnji se zagotovi arheološke raziskave.

(3) Obvezna je pridobitev kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja/mnenja.

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

31. člen (splošni pogoji)

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

32. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)

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

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

(3) Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

33. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

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

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

34. člen (varstvo pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda (tudi s cest) je na območju urejanja predvideno v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

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

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

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

(5) Onesnažene padavinske vode se pred izpustom v naravni vodotok očistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

(6) Pri posegih na vodno in priobalno zemljišče se upošteva zakonodajo in ostale predpise, ki urejajo področje vod in varstvo voda, pa tudi varstvo narave, ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč.

35. člen **(varstvo gozdov)**

Upošteva se določila predpisa o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v MONM, ki kot varovano območje določa tudi »gozd ob potoku Šajser«.

36. člen **(varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč)**

(1) Vsak poseg v ribiški okoliš oziroma v ribolovni revir (npr. pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok) se načrtuje in izvede v skladu s predpisi o sladkovodnem ribištvu, zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah, ribolovnem režimu v ribolovnih vodah, ogroženih rastlinskih in živalskih vrstah, ohranjanju naravnih habitatov ter divje favne in flore ter usmeritvami Zavoda za ribištvo Slovenije glede izvajanja gradbenih del.

(2) Upoštevac se tudi smernice, ki se nanašajo na preprečevanje onesnaževanja voda in posegov v vodotoke, in sicer:

- Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode in stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, se načrtujejo v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.
- V primeru izvedbe posegov v vodotok mora biti načrtovano varstvo rib in njihovih habitatov. Določeni morajo biti cilji, omejitve in potrebni omilitveni ukrepi.
- Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od struge Slatenskega potoka in reke Krke.
- Utrjevanje brežine reke Krke s kamnito zložbo na mestu izpusta padavinske vode je dovoljeno le na neporavnan način v suho (brez uporabe betona) in samo na najožjem območju izpusta (ne več kot 1 m gor in dolvodno).
- Voda, ki bo iztekala v vodotok, mora biti prečiščena do te mere, da ne poslabšuje kvalitete vode in ne vpliva negativno na ekološko in kemijsko stanje reke Krke.
- Odpadkov in gradbenega materiala se v struge vodotokov, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.
- Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje vodotokov. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.
- V primeru odstranjevanja zarasti na brežinah vodotokov je treba odstranjeno vegetacijo takoj (v isti rastni sezoni) nadomestiti z novo, in sicer z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami, ki so na obravnavanem območju že prisotne (npr. potaknjenci bele vrbe). Ob vodotokih mora biti zagotovljena zveznost vegetacije; zgolj zatravitev na območju brežin ne zadostuje.
- V največji možni meri se določijo in izvedejo ukrepi za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge reke Krke in Slatenskega potoka. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno se načrtuje košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

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

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

38. člen

(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Osvetljenost območja urejanja se projektira v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

39. člen

(osončenje fasad in odprtih površin)

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

40. člen

(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo. Pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo se, za namen zasaditve zelenih površin na območju urejanja, izdela tudi načrt krajinsko arhitekturnih rešitev.

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

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

41. člen

(varstvo plodne zemlje in tal)

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

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

(3) Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Viškov izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren, še posebej ne na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

42. člen

(ohranjanje narave)

(1) Območje urejanja se nahaja v neposredni bližini reke Krke, ki predstavlja območje Nature 2000 (Krka s pritoki, ID SI3000338), ekološko pomembno območje (Krka – reka, EPO 65100) in območje državnih naravnih vrednot (Krka, evid. št. 128; hidrološka, geomorfološka - površinska in podzemeljska, geološka, zoološka) in Slatenskega potoka (evid. št. 8484, naravna vrednota lokalnega pomena (hidrološka, ekosistemska)).

(2) Pri načrtovanju območja se upošteva naslednje usmeritve:

- Ohranja se pas primarne starejše vegetacije vzdolž celotne meje OPPN in po brežini reke Krke, ki poteka po meji varovanega območja. Vegetacijo se lahko le sanitarno razredči.

Ohranjanje obstoječe vegetacije (drevesne in grmovne) na območju urejanja naj ima prednost pred zasajanjem nove;

- Na brežini proti reki Krki se na mestu posegov postavi lesene opaže, da se prepreči drsenje/plazenje zemljine oziroma gradbenega materiala po brežini in v reko ter s tem prepreči tudi poškodbe vegetacije;
- V času gradenj se zagotovijo tehnični in drugi ukrepi za preprečitev odtekanja odpadnih voda v vodotok Krka in drugih nečistoč (olja, goriva) v tla in okolico.

(3) Vsak poseg v varovano območje narave (npr. pri urejanju obstoječega ali eventualnega novega izpusta očiščenih padavinskih voda v vodotok) se načrtuje in izvede v skladu s predpisi o ohranjanju narave (naravnih vrednot, območij Natura 2000, ekološko pomembnih območij).

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

43. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje urejanja ni vodovarstveno, poplavno ali erozijsko in tudi ne plazljivo. Nahaja se na robu območja (zelo) redkih poplav reke Krke.

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

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

(4) Upošteva se tudi določbe predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, in sicer da se zaklonišča osnovne zaščite gradijo v objektih, določenimi s predpisi, na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

44. člen

(varstvo pred požarom)

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

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

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

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

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

zapustitev objekta, omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

45. člen **(varstvo pred potresom)**

(1) Načrtovani objekti in ureditve se projektirajo za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

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

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

46. člen

(1) Izvajanje posegov v posameznih UE se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge UE. Etape oziroma faze prostorskih ureditev (npr. za gradnjo, predstavitev in zaščite ter druge prilagoditve infrastrukturnih objektov in naprav ipd.) se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu. V sklopu zaključenih funkcionalnih enot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča GJI, ki je potrebna za uporabo objektov.

(2) Rekonstrukcija lokalne ceste z grobim asfaltom do lokacije pobudnika, vključno s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, podvozom pod »ločenskim« mostom in priključkom na glavno cesto G2-105/0255 Novo mesto (Krka-Revoz) (če se dela še ne bodo začela izvajati v sklopu izvedbe del po Uredbi o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12, 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN) se praviloma izvede pred gradnjo prvega objekta na lokaciji pobudnika, izjemoma pa tudi sočasno, če se v času gradnje na lokalni cesti zagotovi tekoč promet, tudi za pešce in kolesarje.

(3) Vsa predvidena GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na območju urejanja oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, mora biti zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo prvega novega objekta na območju urejanja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zanj.

(4) Urejanje zelenih površin se izvaja odvisno od gradnje objektov. Načrt krajinske arhitekture se izdela za celotno območje urejanja, in sicer kot sestavni del projektne dokumentacije za gradnjo prvega novega objekta(ov).

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

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

8. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

47. člen

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

- odstopanja od nabora dejavnosti, določenih v tretjem odstavku 12. člena odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora in za predmetno EUP ter ob upoštevanju določb tega odloka glede varstva okolja;

- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem odlokom načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega odloka, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega odloka;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določb in meril tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določb OPPN), pri tem pa se ne spreminja koncepta urejanja območja:
 - odstopanja od števila cestnih priključkov z lokalne ceste v UE A in UE B, če gre za izboljšanje prometne varnosti in preglednosti, predvsem pa za optimizacijo števila priključkov na lokalno cesto;
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov na gradbene parcele v UE B;
 - odstopanja od prikazane nove sheme postavitve, velikosti in oblike stavb, internih cest in ostale infrastrukture, ki so informativni in se lahko prilagodijo konkretnim potrebam investitorja.

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

(3) Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi. Z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

9. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

48. člen

(dodatne obveznosti)

(1) Pred pričetkom zemeljskih del se pravočasno obvesti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

(2) Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.

(3) Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.

(4) Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.

(5) Financiranje gradnje, rekonstrukcije, prestavitve in navezav na obstoječo komunalno opremo poteka v dogovoru med investitorjem(ji), upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter MONM. Za načrtovano komunalno opremo v pristojnosti občine se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 167. člena ZUreP-3, v kateri se podrobneje določijo obveznosti posameznih pogodbenih strank.

(6) Investitorji gradenj so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih UE oziroma faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje območja in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno GJI so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje

MONM oziroma pristojnim upravljavcem. Investitorji objektov znotraj območja urejanja so dolžni urediti tudi zelene površine skladno z določili tega odloka ter v primeru, ko se dela po DPN še ne bodo začela izvajati, izvesti tudi rekonstrukcijo lokalne ceste s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, podvoza pod »ločenskim« mostom in priključka na glavno cesto G2-105/0255 Novo mesto (Krka-Revoz).

(7) Investitor mora v UE C2 vzpostaviti javno pot za dostop do sosednje kmetije, do zalednih kmetijskih zemljišč ter za sprehajalce.

(8) Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

49. člen **(organizacija gradbišča)**

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

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

(3) Na poplavno območje ni dovoljeno deponirati materiala in dvigovati terena.

(4) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju. Eventualne dodatne dovozne ceste do gradbišča, odlagališč gradbenega materiala, parkirišč in obračališč za tovorna vozila se predvidijo tako, da so vplivi na varstvo okolja, naravne vire, ohranjanje narave in kulturne dediščine čim manjši.

50. člen **(prostorski ukrepi)**

(1) Gradnja in urejanje javnih površin, cest in ostale GJI je v javno korist.

(2) MONM ima na območju urejanja predkupno pravico zaradi zagotavljanja zemljišč za gradnjo GJI in zagotavljanja ustreznega lastništva javnih površin.

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

(4) Na območju začasne javne rabe, ki je potrebna za gradnjo GJI, veljajo enaki prostorski ukrepi kot pri gradbenih parcelah za javne ceste in ostale GJI.

(5) Pri izvajanju prostorskih ukrepov je potrebno upoštevati predpise o prostorskih ukrepih.

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

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

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

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

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

III. GRAFIČNI DEL OPPN

52. člen

(vsebina grafičnega dela)

1.a Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Pregledna situacija	M 1: 5000
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Ureditvena situacija	M 1: 1000
6. Ureditvene enote	M 1: 1000
7.a Prečni prerezi terena – obstoječe stanje	M 1: 1250
7.b Prečni prerezi terena – predvideno stanje	M 1: 1250
7.c Prostorski pogledi	
8. Načrt parcelacije	M 1: 1000
9. Prometna in komunalno – energetska infrastruktura	M 1: 1000
10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, kulturne dediščine in varstvo pred nesrečami	M 1: 1000
11. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1: 2500

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

53. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

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

(2) Do začetka gradenj je na območju urejanja dovoljeno:

- nemoteno delovanje legalno zgrajenih obstoječih objektov, skladno z 11. členom odloka,
- vzdrževanje obstoječih parkirnih površin,
- vzdrževanje in nemoteno obratovanje objektov GJI in grajenega javnega dobra,
- izvajanje ukrepov pred škodljivim delovanjem voda in
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

54. člen

(prostorski načrti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na zemljiščih s parc. št. 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/4, 220/7, 1247/3, vse k. o. 1482-Ragovo, preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Graben/1 (Dolenjski uradni list, št. 11/19).

55. člen

(hramba OPPN)

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

56. člen

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

57. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani MONM.

Številka:

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni

A. POSTOPEK PRIPRAVE

OBČINSKEGA PODROBNEGA

PROSTORSKEGA NAČRTA

- izdelava predloga izhodišč za pripravo OPPN Graben/2, javna seznanitev (15. 5. 2020 do vključno 5. 6. 2020) in oblikovanje elaborata končnih izhodišč - Izhodišča za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (oktober 2020);
- objava Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Graben/2 (Dolenjski uradni list, št. 22/20; november 2020 in spremembe in dopolnitve št. 22/22, september 2022);
- izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor 35409-332/2020-2550-5 z dne 3. 3. 2021, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) po 40. členu ZVO-1;
- izdelava elaborata Strokovne podlage za pripravo OPPN Graben/2 (del EUP NM/16-OPPN-c) (maj 2021);
- priprava osnutka OPPN Graben/2 (februar 2022) in pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (marec - april 2022);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (september 2022);
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN (22. 9. – 23. 10. 2022) in javna razprava (12. 10. 2022);
- prva obravnava na Odboru za okolje, prostor, komunalo in promet ter na seji Občinskega sveta MONM (oktober 2022);
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in priprava predloga OPPN;
- pridobivanje končnih mnenj nosilcev urejanja prostora in priprava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava na Odboru za okolje in prostor, komunalo in promet, sprejem na Občinskem svetu in objava v Dolenjskem uradnem listu.

B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje urejanja je del EUP NDR_04_OPPN (prej EUP NM/16-OPPN-c), ki se nahaja na vzhodni strani Novega mesta, in sicer na lokaciji Graben, kjer se na obeh straneh lokalne ceste nahaja skupina nestanovanjskih stavb z zunanjimi asfaltiranimi dvoriščnimi površinami za manipulacijo in parkiranje.

Velikost obravnavanega območja je približno 4,8 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 216/1, 216/3, 216/4, 216/5, 217/5, 217/9, 220/13, 220/12, 220/11, 220/10, 220/9, 220/8, 220/7, 220/6, 220/5, 220/4 in 1247/3, vse k.o. 1482-Ragovo.

Predvidena je gradnja objektov in ureditev površin za poslovne dejavnosti skladno z namensko rabo prostora (centralne in proizvodne dejavnosti ter prometne površine) ter pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture, vključno z zelenimi površinami. Slednje se urejajo z namenom in na način, da se zmanjša vidna izpostavljenost objektov na območju urejanja v odnosu do okoliške krajine.

Območje urejanja se oblikuje na dveh manjših in enem večjem zazidalnem otoku ob lokalni cesti LC, odsek 295211 Ragovo-Krka-Cerovci-Smolenja vas (v nadaljnjem besedilu: lokalna cesta). Območje urejanja je razdeljeno na:

- UE A - območje proizvodnih dejavnosti;
- UE B - območje centralnih dejavnosti (UE B1 – večji zazidalni otok, UE B2 – manjši zazidalni otok);
- UE C - območje prometne infrastrukture (UE C1 – lokalna cesta, UE C2 – javna pot za dostop do kmetijskih zemljišč, UE C3 – prometna površina).

Koridor lokalne ceste, ki razdeli zemljišče pobudnika, se rekonstruira skupaj z vsemi pripadajočimi infrastrukturnimi vodi, pri čemer se dogradi tudi s površinami za pešce in kolesarje (predmet posebnega projekta). Pri tem se lahko ohranijo oziroma ustrezno rekonstruirajo vsi obstoječi dovozi.

Višine objektov so predvidene v treh višinskih pasovih. Prvi in drugi pas sta določena vzdolž lokalne ceste, tretji pas pa obsega osrednje območje centralnih dejavnosti ter južni pas območja centralnih dejavnosti na meji s kmetijskimi zemljišči v UE B. Določeni so glede na višinske kote okoliškega terena ter maksimalne kote pozidave na sosednjih zemljiščih.

C. faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Gradivo je bilo poslano naslednjim nosilcem urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto
6. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto
7. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
8. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
9. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto
10. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
11. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče
12. T-2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana
13. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
14. Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Novo mesto, Gubčeva ulica 15, 8000 Novo mesto
15. Zavod za ribištvo Slovenije, Spodnje Gameljne 61a, 1211 Ljubljana-Šmartno
16. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Sektor za urejanje kmetijskega prostora in zemljiške operacije, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
17. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane izhodišča oziroma splošne smernice in prva mnenja nosilcev urejanja prostora ter ostale pripombe in predlogi (občina, lastniki zemljišč).

Pripravljaavec:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Investitor:	Krka, tovarna zdravil, d.d., Novo mesto Šmarješka cesta 6 8501 Novo mesto
Izdelovalec:	GPI, d.o.o., Novo mesto Kočevarjeva ulica 31 8000 Novo mesto

OBČINSKI

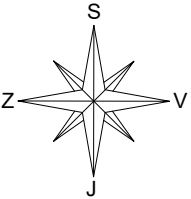
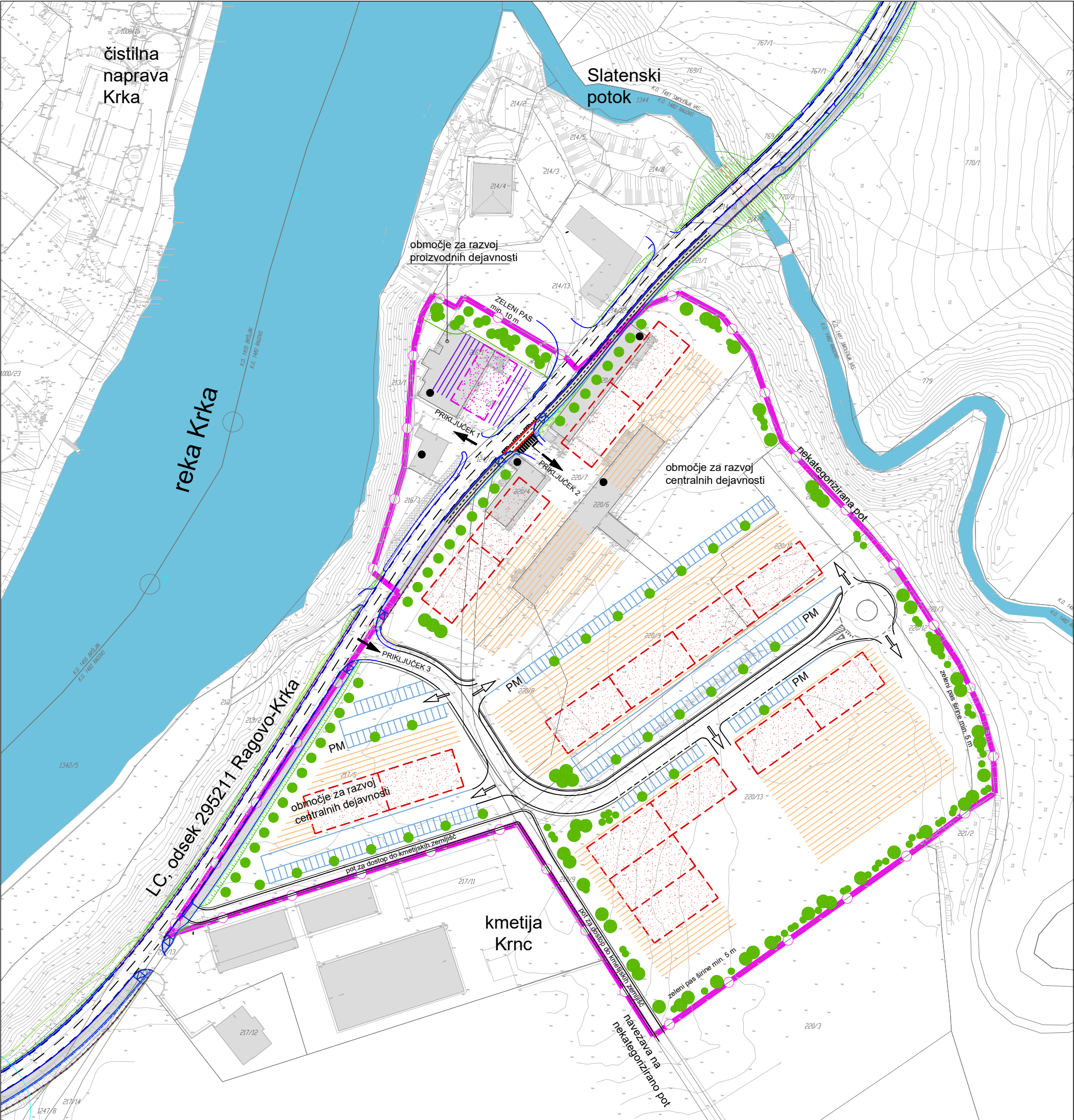
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Graben/2

- DOPOLNJEN OSNUTEK -

POVZETEK ZA JAVNOST

Merilo:	M 1: 1500
Kartografska podlaga:	Geodetski načrt
Datum:	september 2022



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	obstoječ objekt, ki se v končni fazi odstrani
ZASNOVA OBMOČJA:	
- prikazana shematsko, dopustna odstopanja in urejanje skladno z določili OPPN	
	UE A - območje proizvodnih dejavnosti
- predvidena stavba z zunanjimi parkirnimi in manipulativnimi	
	- osnovna oz. končna raba (predvidena stavba z zunanjimi parkirnimi in manipulativnimi površinami)
	interna cesta
- možna gradnja pločnika ter krožnega križišča v funkciji obračališča	
	kolesarski prehod ob prehodu za pešce
	glavni priključki z lokalne ceste
	interni priključki
	parkirna mesta
	zazelenitev
	vodotok
	rekonstrukcija lokalne ceste s površinami za pešce in kolesarje*
	brežina*
	ograja*
	oporni zid*
	meja območja urejanja z OPPN Graben/2

* projektna dokumentacija PZI Rekonstrukcija ceste in novogradnja kolesarske steze in pešpoti na odseku med naseljem Ragovo in Krka (št. proj. P-2019/08, izdelal: GPI, d.o.o., Novo mesto, januar 2021)

UREDITVENA SITUACIJA
M 1:1500

faza: DOPOLNJEN OSNUTEK, september 2022