

Na podlagi 124. v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo – UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na redni seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganci

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1; v nadaljevanju: OPN) sprejmejo Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poganci (v nadaljevanju: SD OPPN).

2. člen
(predmet in vsebina SD OPPN)

Besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poganci (Uradni list RS, št. 78/08) se v celoti nadomesti tako, da se glasi:

»I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1; v nadaljevanju: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Poganci (v nadaljevanju: OPPN).

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavni del vezane mape OPPN. Njegova vsebina je določena v III. poglavju tega odloka.

3. člen
(spremljajoče gradivo)

- (1) Spremljajoče gradivo OPPN vsebuje:
 - Poročilo o sodelovanju z javnostjo
 - Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
 - Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve akta
 - Usmeritve nosilcev urejanja prostora
 - Mnenja nosilcev urejanja prostora
 - Elaborat ekonomike
 - Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave
 - Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 - Povzetek za javnost.
- (2) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape OPPN.

II. TEKSTUALNI DEL

4. člen (pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota: sklop gradbenih parcel ali njihovih delov s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Gradbena parcela: zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma je predviden glavni objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (4) Površina za gradnjo stavb: del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih stavb ter gradbenih inženirskih objektov, ki so stavbe, na kateri je gradnja možna pod pogoji tega odloka. Na površini za gradnjo stavb je poleg stavb dovoljena tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ostalih gradbenih inženirskih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, parkirišča, zelenice, brežine in podobno).
- (5) Gradbena linija: črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.
- (6) Glavni objekt: objekt, ki je glavni namen graditve na gradbeni parceli in se po predpisih o urejanju prostora klasificira kot osnovni objekt na gradbeni parceli.
- (7) Pomožni objekt: glavnemu objektu pripadajoči objekt, ki se uporablja za namene glavnega objekta in nima samostojnega namena.
- (8) Spremljajoči objekt: glavnemu objektu pripadajoči objekt, ki se uporablja za namen dopustnih spremljajočih dejavnosti.
- (9) Osnovna dejavnost: prednostna dejavnost na območju urejanja, ki vključuje sekundarne dejavnosti in terciarne dejavnosti (promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti).
- (10) Spremljajoča dejavnost: dejavnost, ki se lahko izvaja na posamezni gradbeni parceli ob osnovni dejavnosti v skupnem ali ločenih objektih, če je na parceli dovolj razpoložljivega prostora za njeno funkcioniranje in skladno s pogoji prvega odstavka 12. člena tega odloka.
- (11) Gospodarska javna infrastruktura: prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena.
- (12) Praviloma pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, če pa to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je treba odstopanje od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.
- (13) Uporabljeni izrazi, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot jih določa OPN oziroma predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov na dan uveljavitve tega odloka.

5. člen (pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EKK: elektrokabelska kanalizacija
- EUP: enota urejanja prostora
- FI: faktor izrabe
- FZ: faktor zazidanosti
- GJI: gospodarska javna infrastruktura
- GP: gradbena parcela
- JP: javna pot
- JZC: južna zbirna cesta
- MONM: Mestna občina Novo mesto

- PM: parkirno mesto
- PNR: podrobnejša namenska raba prostora
- TK (vodi): telekomunikacijski (vodi)
- TP: transformatorska postaja
- UE: ureditvena enota.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (koncept urejanja območja)

(1) Rešitve, načrtovane z OPPN, bodo omogočile sanacijo in racionalno izrabo degradiranega prostora nekdanjega opuščenega vojaškega območja Poganci. Na območju urejanja se nahaja objekt nekdanjega poslovnega kompleksa podjetja Kolpa d.d., sicer pa je nepozidano. Z OPPN se načrtuje gradnja objektov za poslovno-gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo IG – gospodarske cone. Predvidena je tudi ureditev površin, ki bodo omogočile obratovanje in razvoj teh dejavnosti, zelenih površin, prometne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture ter sanacija brežin severnega dela območja urejanja.

(2) Območje urejanja se oblikuje na gradbenih parcelah, ki jih določata notranji javni cesti in javna pot na jugovzhodu. Notranje cestno omrežje se dogradi po potrebi ob izgradnji posameznih objektov ter v primeru delitve gradbenih parcel. Na severovzhodu se z načrtovane dostopne ceste predvidi uvoz na območje centralnih dejavnosti, v OPN opredeljen kot EUP NRV_06.

(3) Višine objektov so določene na način, da ne presegajo zgornjega roba brežine na severnem in severozahodnem območju urejanja, vključno z drevesno vegetacijo nad njo.

7. člen (obseg in meja območja urejanja)

(1) Območje urejanja se nahaja na južnem robu naselja Novo mesto ob Belokranjski cesti. Večji del območja urejanja je v OPN opredeljen kot EUP NRV_07_OPPN, na severovzhodu pa je v območje zajet tudi manjši del EUP NRV_06 z namensko rabo CD – območja centralnih dejavnosti, ki je območje opuščenega kamnoloma Poganci.

(2) Velikost območja urejanja je približno 5,7 ha in zajema zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami: 456/6, 456/16, 456/17, 519/1, 541/2, 543/1, 543/2, 543/8, 543/9, 543/10, 543/11, 543/19, 543/20, 543/21, 543/22, 543/23, 543/24, 543/25, 543/26, 543/27, 543/28, 543/29, 543/30, 543/31, 543/32, 544/4, 546/2, 546/10, 1128/2, 1148/3, 1161/4, 1221/15, vse k.o. Gotna vas. V primeru odstopanj od navedenih parcelnih števil v tem členu ali kasnejših sprememb parcelnih števil se upošteva grafičen prikaz ureditev in tangiranih parcel.

(3) Območje urejanja je na severu in vzhodu obdano z gozdom in s površinami v zaraščanju na območju kamnoloma. Na južnem in zahodnem delu prevladujejo travniške površine, vzhodno od Belokranjske ceste teče potok Težka voda.

(4) Potek meje območja urejanja je razviden v grafičnem delu.

8. člen (posegi izven območja urejanja)

(1) Zaradi izvedbe navezav na obstoječo GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni nekateri posegi na zemljišča izven območja urejanja, in sicer za gradnjo trase:

- prometnice na zemljišču s parcelno številko: 546/9, k.o. Gotna vas;
- vodovoda na zemljiščih s parcelnimi številkami: 540/6, 588/1, 588/5 in 1161/4, vse k.o. Gotna vas;
- elektro omrežja na zemljiščih s parcelnimi številkami: 540/6, 543/30, 588/1, 588/5 in 1161/4, vse k.o. Gotna vas.

(2) Izven območja urejanja lahko segajo tudi drugi posegi, ki niso določeni v prvem odstavku tega člena, če se v nadaljnjih fazah izkaže, da so potrebni za izvedbo infrastrukturnih ureditev oziroma navezav na GJI.

(3) V območje urejanja lahko sega del izdelane projektne dokumentacije za sosednja območja. Posegi na stičnih točkah se detajlno medsebojno uskladijo v fazi projektiranja.

9. člen (ureditvene enote)

Območje urejanja je razdeljeno na štiri ureditvene enote:

- UE 1 – Območje dejavnosti poslovno-gospodarske cone,
- UE 2 – Območje zelenih površin (obstoječe),
- UE 3 – Območje prometne in ostale infrastrukture,
- UE 4 – Območje rekonstrukcije Belokranjske ceste.

2. UMEMTITEV NÄČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

10. člen

(1) Območje urejanja ima ugodno strateško lego zaradi bližine Belokranjske ceste, načrtovane južne zbirne ceste (JZC) ter stičišča vzhodne in zahodne povezovalne ceste 3. razvojne osi (razcep Poganci). V prvi fazi se napaja z Belokranjske ceste, v drugi fazi pa preko krožnega križišča, ki bo zgrajeno v okviru JZC.

(2) S svojo lego na skrajnem robu poselitve mesta bo območje načrtovane poslovno-gospodarske cone predstavljalo samostojno funkcionalno in vsebinsko celoto. Od stanovanjske pozidave Jedinščice, Regrče vasi in Poganškega vrha jo ločuje pas zelenih površin (gozd in travniške površine).

(3) Vzhodno od Belokranjske ceste se nahaja razdelilna transformatorska postaja Gotna vas, posestvo Centra biotehnike in turizma ter žaga Gozdnega gospodarstva.

2.2 Rešitve načrtovanih objektov in površin

11. člen (vrste gradenj, del in drugih ureditev)

(1) Na območju urejanja je dopustno:

- gradnja novega objekta (nova gradnja ali prizidava, legalizacija),
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta, ki pa ne sme biti v neskladju s konceptom urejanja in namembnostjo območja,
- redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- odstranitev objekta,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela,
- začasni objekti skladno z določili tega odloka in predpisi o začasnih objektih,
- gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike na objektih in na objektom pripadajočih gradbenih parcelah, ob upoštevanju lokalnega energetskega koncepta in varstvenih režimov.

(2) Gradnja GJI, vključno s priključki nanjo, je dopustna na celotnem območju urejanja, če ni v nasprotju z režimi varstva ali varstvenimi usmeritvami.

(3) Na območju urejanja so dopustne naslednje ureditve, če niso v nasprotju z varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij okolja in narave ter varovanjem prometne varnosti na občinskih in državnih cestah:

- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje in sanacija brežin ipd.),
- krajinske in parterne ureditve (ureditev zelenih površin, zasaditev drevoredov in grmovnic, tlakovanja zunanjih teras – platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.),
- umestitev urbane opreme,
- postavitve turističnih oznak, spominskih obeležij,
- trajna sprememba reliefa.

12. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je predvideno za poslovno-gospodarske dejavnosti skladno z namensko rabo prostora IG - gospodarska cona. Dopustne so osnovne dejavnosti (sekundarne dejavnosti, terciarne dejavnosti: promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti) in spremljajoče dejavnosti (terciarne in kvartarne dejavnosti za potrebe osnovnih dejavnosti). Spremljajoča dejavnost se lahko izvaja v sklopu glavnega objekta ali v samostojnem, spremljajočem objektu poleg glavnega objekta na posamezni GP, in sicer na površini, ki obsega do polovice površine objekta(ov) z osnovno dejavnostjo.

(2) V skladu s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti so ob upoštevanju prvega odstavka tega člena, desetega in enajstega odstavka 4. člena in 13. člena tega odloka na območju urejanja dopustne naslednje dejavnosti:

- C) Predelovalne dejavnosti (razen 19 Proizvodnja koksa in naftnih derivatov, 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov)
- D) Oskrba z električno energijo, plinom in paro
- F) Gradbeništvo
- G) Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil
- H) Promet in skladiščenje (razen 50 Vodni promet in 51 Zračni promet)
- I) Gostinstvo
- J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti
- K) Finančne in zavarovalniške dejavnosti
- L) Poslovanje z nepremičninami
- M) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti
- N) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
- O) Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti
- P) Izobraževanje
- S) Druge dejavnosti (le 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas).

(3) UE 2 zajema območje obstoječih zelenih površin, ki se ohranjajo in vzdržujejo.

(4) Ureditveni enoti UE 3 in 4 se namenita za gradnjo prometnic, komunalne, energetske in ostale infrastrukture, ureditev občestnih površin in ostalih spremljajočih ureditev.

13. člen (vrste objektov)

Na območju urejanja so skladno s predpisi o razvrščanju objektov v posameznih ureditvenih enotah dopustni v nadaljevanju navedeni objekti.

UE 1:

1 Stavbe:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe: le 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe: le 12203 Druge poslovne stavbe
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo in 12650 Stavbe za šport
- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 Gradbeni inženirski objekti:

21 Objekti prometne infrastrukture: 211 Ceste

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

23 Industrijski kompleksi: le 2302 Elektrarne in drugi energetski objekti in 2304 Objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

UE 2:

2 Gradbeni inženirski objekti:

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

UE 3 in 4:

1 Stavbe:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev (nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih)

2 Gradbeni inženirski objekti:

21 Objekti prometne infrastrukture: 211 Ceste

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

14. člen (gradbene parcele)

(1) Okvirna velikost in oblika gradbenih parcel je določena v grafičnem delu na listu št. 9.

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

(3) Pri umeščanju objektov na GP ter pri zasnovi zunanjih ureditev je potrebno upoštevati dopustno izrabo prostora, in sicer FZ do 0,70 in FI do 1,50 ter na posamezni GP zagotoviti najmanj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Znotraj gradbenih parcel so opredeljene površine za gradnjo stavb po določenih 15. členu odloka.

(4) Izhodišče za določitev gradbene parcele so funkcionalno zaključene površine posameznih sklopov objektov na različnih višinskih platojih, ki so urejeni in povezani z notranjim prometnim omrežjem. GP (1 - 5) se določajo na način, da imajo dostop s prometne površine in zagotovljeno infrastrukturno opremo ter da omogočajo gradnjo objektov s pripadajočimi ureditvami (manipulativne površine, parkirišča, zelenice) za nemoteno funkcioniranje programa, rabo in vzdrževanje objektov. Med objekti mora biti zagotovljena požarna varnost.

(5) Gradbene parcele se lahko glede na potrebe posameznih lastnikov in programov oblikujejo drugače, kot so prikazane v grafičnem delu, prav tako se lahko združujejo, pa tudi delijo oz. se na novo oblikujejo na način, kot je določen v četrtem odstavku tega člena.

15. člen (površine za gradnjo stavb)

(1) Površina za gradnjo stavb je določena z odmiki najmanj 5 m od meje GP ter najmanj 10 m od severne in severozahodne meje območja urejanja, izjemoma manj, kjer je tako določeno v grafičnem delu na listih št. 4.1 in 4.2.

(2) Na površino za gradnjo stavb se stavbe oz. gradbene inženirske objekte, ki so stavbe, umešča tako, da je omogočena gradnja, redna raba in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarna varnost, intervencija, zaščita pred rušitvami ipd., da so omogočene funkcionalne prometne povezave ter da so izpolnjene vse bistvene zahteve, katerih obvezno izpolnjevanje določajo gradbeni predpisi, tehnične smernice, standardi oziroma zadnje stanje gradbene tehnike.

- (3) Izven površine za gradnjo stavb lahko segajo:
- funkcionalni elementi stavb (napušči, nadstreški, požarne stopnice, vetrolovi, rampe ipd.): do 2 m, če je zagotovljena ustrezna površina za normalno funkcioniranje;
 - deli stavb, ki so podporna konstrukcija brežine v sklopu sanacije brežine;
 - podzemni deli stavb: do največ 1,5 m, pri čemer morajo biti zagotovljeni ustrezni odmiki od komunalnih vodov in zasaditev ter stabilnost sosednjih objektov in zemljišč;
 - vse zunanje ureditve v sklopu stavb (parkirišča, ostale manipulativne površine, zelenice ipd.);
 - nadstrešnice nad parkirišči: najmanj 0,5 m od meje gradbene parcele;
 - ograje, podporni in oporni zidovi, druge ureditve brežin: do in na mejo gradbene parcele, sicer pa tako, da se ob gradnji in vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče.
- (4) Izven gradbene linije proti javnemu prostoru lahko segajo:
- ureditve in objekti, navedeni v zadnjih štirih alinejah tretjega odstavka tega člena;
 - funkcionalni elementi stavb (napušči, venci, deli stavbnega pohištva ipd.): do 1 m izven fasadne ravnine;
 - dodane nove fasadne plasti na obstoječo fasado za potrebe energetske ali statične sanacije: do 0,3 m izven obstoječe fasadne ravnine, če ne ovirajo uporabe javnega prostora.
- (5) Na površini za gradnjo stavb se lahko izvedejo tudi izključno gradbeni inženirski objekti (parkirne, manipulativne površine ipd.).
- (6) Z delitvijo ali združevanjem GP se deli oz. združuje tudi površine za gradnjo stavb, pri čemer se pri delitvi površina za gradnjo stavb opredeli z odmiki od meja GP, ki so določeni v prvem odstavku tega člena.

16. člen (zemljišča v javni rabi)

- (1) Zemljišča v javni rabi obsegajo prometne površine v UE 3 in 4 s pripadajočo GJI in obcestnimi površinami. Zemljišča v javni rabi so prikazana v grafičnem delu na listu št. 10. Po izgradnji JZC se del javne poti JP 799557 v UE 3 izvzame iz javne rabe, ker bo dostop do Poganskega vrha zagotovljen z druge smeri.
- (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.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

17. člen (pogoji za umestitev in oblikovanje stavb)

Podrobnejši pogoji za umestitev in oblikovanje stavb:

Tipologija:

- Osnovna strukturna os umeščanja stavb je predvidena v smeri obstoječe javne poti JP 799557 in Belokranjske ceste, to je v smeri jugozahod–severovzhod.
- Ustvari se točkovno-linijski vzorec pozidave s praviloma pravokotnimi volumni, tlorisne dimenzije pa se določi v odvisnosti od funkcije stavbe in velikosti GP ter ob upoštevanju dopustnih faktorjev FZ in FI.
- Stavba se zasnuje kot večja ali manjša prostostoječa enota oziroma več manjših enot. Stavba ima členjen volumen s kubusnimi izzidki, prizidki, zamikom dveh enot ipd. Stavba večjega volumna se oblikuje na način, da se zmanjša njena monolitna pojavnost v prostoru – lahko s členitvijo fasad ali s členitvijo volumna. Upravni (pisarniški) del je potrebno oblikovno ločiti (z volumnom, barvo, materialom ipd.) od ostalega dela stavbe (prodajnega, servisnega, skladiščnega, proizvodnega ipd.).
- Oblikovanje stavb naj bo sodobno, upoštevajoč funkcijo in tehnologijo stavb, hkrati pa medsebojno poenoteno ter skladno s konceptom urejanja celotnega območja.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisne dimenzije osnovnih enot so praviloma pravokotne in so odvisne od funkcije stavbe in velikosti GP.

- *Vertikalni gabarit:* Višina stavb je do največ 15 m. Največjo dopustno višino stavb lahko presegajo le manjši volumni, kot so dimniki, silosi, antene, strelovodi, strojnice dvigal ipd. Višine so lahko tudi manjše od maksimalno dopustnih. Posamezni deli stavb so v okviru dovoljenega gabarita lahko tudi različnih višin. Možna je gradnja ene ali več kletnih etaž.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Streha:* Ravna ali poševna (enokapna, simetrična dvokapnica) z nižjim naklonom strešin, do 20°. Možna je kombinacija ene vrste poševnih streh z ravnimi strehami. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bo njihovo postavljanje zadržano ter ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.
- *Kritina:* Kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi ali rjavi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov.
- *Fasada:* Predvidi se enostavno oblikovanje stavb z uporabo sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Poseben poudarek se nameni oblikovanju fasad, ki so orientirane na Belokranjsko cesto, kamor se odpirajo pogledi, na javno pot in notranje ceste.

Lega na GP:

- *Umestitev stavb:* Ena ali več stavb se glede na prostorske potrebe dejavnosti locira na površini za gradnjo stavb, pri čemer je treba zagotoviti zadostne površine za normalno funkcioniranje in vzdrževanje stavb (manipulativne, parkirne in zelene površine) ob upoštevanju dopustnih faktorjev FZ in FI ter zadostne odmike, ki zagotavljajo požarno varnost in ustrezne sanitarno-higienske pogoje (osončenje, prevetritev ipd.). Vzdlž javne poti se glavne stavbe umestijo na gradbeno linijo, spremljajoči, pomožni in začasni objekti pa v globino gradbenih parcel. Izjema so nadstrešnice nad parkirišči, če so ta izvedena med gradbeno linijo in mejo gradbene parcele. V primeru izvedbe kletne etaže lahko le-ta sega tudi izven površine za gradnjo stavb ob upoštevanju pogojev 15. člena odloka. Stavba na območju GP 1 in 3 se lahko izvede tako, da je njena zadnja stena sočasno konstrukcijski element brežine.
- *Dostop na GP:* Dostop se uredi z notranje dostopne ceste glede na končno zasnovo in organizacijo stavbe na GP. Oblikuje se lahko več dostopov na posamezno GP ter več vhodov v objekte.
- *Kota urejenega platoja:* Določi se glede na predviden potek in koto notranje dostopne ceste, sosednjih gradbenih parcel ter glede na potrebe dejavnosti in obseg manipulativnih površin. Okvirne kote platojev so prikazane v grafičnem delu na listih št. 5.1 in 5.2.
- *Kota pritličja:* Do 0,60 m nad urejenim terenom oziroma lahko tudi več, v kolikor to izhaja iz funkcije objekta.

Ostalo:

- Odprte površine v okviru gradbenih parcel se uredi skladno z delovnim procesom posamezne dejavnosti. Pri tem je treba težiti k dobri organizaciji aktivnosti zunaj objektov, saj bo s tem dosežen urejen videz parcel. Vse, kar je možno opraviti znotraj zaprtih prostorov, naj se odvija v njih.

18. člen (pogoji za gradnjo pomožnih objektov)

(1) V vseh ureditvenih enotah je dopustna postavitve pomožnih objektov skladno z namembnostjo območja, kamor se umeščajo in določili OPN ter v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

(2) Pomožne stavbe se umešča znotraj površine za gradnjo stavb ob upoštevanju pogojev iz 15. člena odloka.

(3) Pomožni objekti na gradbeni parceli morajo biti gradbeno kakovostni, medsebojno usklajeni ter usklajeni tudi z glavnim(i) in spremljajočim(i) objektom(i).

(4) Oblikovni pogoji za pomožne objekte:

- nadstrešnice nad parkirišči so pritlične in imajo ravno streho;
- varovalne ograje so namenjene fizičnemu varovanju industrijskih in poslovnih objektov, javnih cest, nestanovanjskih stavb in drugih površin, na katerih se opravlja dejavnost. Imajo višino do 3,5 m, v primeru varstvenih ali zaščitnih zahtev lahko tudi višje, kar mora biti utemeljeno v projektni dokumentaciji. Ograje so žičnate oz. transparentne;

- podporni zidovi se arhitekturno oblikujejo, izvedejo v vidnem betonu ali kamnu (tudi kot kamnita zložba). Zidovi, ki so višji od 1 m, se ozelenijo;
- ograje in podporne zidove je dopustno postavljati na in ob mejo gradbene parcele, sicer pa tako, da se ob gradnji in vzdrževanju ne posega na sosednje zemljišče;
- rezervoarji za gorivo in rezervoarji za vodo (kapnica) morajo biti praviloma 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;
- 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 zasnovno stavbo).

19. člen

(pogoji za urejanje zelenih in ostalih odprtih površin)

(1) Zelene površine znotraj območja urejanja predstavljajo obstoječe zelene površine v UE 2 in parkovne ali druge zelene površine v sklopu zunanjih ureditev gradbenih parcel (zelenice, visokorasla in grmovna zasaditev, drevoredi, obcestne zelene površine, ozelenitve brežin znotraj gradbenih parcel ipd.). Ostale odprte površine vključujejo območje za sanacijo brežin severnega in severozahodnega dela urejanja.

(2) Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi vsaj 10 % parkovnih ali drugih zelenih površin. Le-te se hortikulturno uredijo praviloma z avtohtonim zelenjem in v čim večji meri zasadijo z drevesi z namenom členjenja večjih manipulativnih površin in volumnov objektov ter senčenja poleti. Pri zatratitvi in zasaditvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva značilnosti mikrolokacije (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena.

(3) Drevesno in grmovno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijske značilnosti v okolici območja urejanja. Zasaditev območja naj vključuje tudi zimzeleno vegetacijo.

(4) Na območju urejanja so predvidene naslednje funkcionalne ureditve oziroma funkcije dreves:

- drevored kot regulacijski element zelenega sistema vzdolž notranjih cest in javne poti z drevesi enake vrste in velikosti z namenom poudarka glavnih smeri v prostoru, vzpostavitev zelene bariere med območjem urejanja in okolico ter senčenja;
- drevesa na parkirnih površinah z namenom senčenja oziroma ustvarjanja ugodnejših mikroklimatskih razmer;
- posamezna drevesa in razpršen organski vzorec drevesnih vrst v sklopu zunanjih ureditev za zagotavljanje ugodnih mikroklimatskih pogojev;
- drevesa na jugozahodnem, po potrebi pa tudi severozahodnem in severnem robu območja urejanja zaradi vzpostavitve zelene bariere in zakritja brežine.

(5) Enostranski drevored se zasadi ob javni poti, dvostranski pa ob notranjih cestah C1 in C2. Drevoredi se praviloma zasadijo tudi ob ostalih dostopnih cestah znotraj posameznih gradbenih parcel in na jugozahodnem robu območja urejanja, na severozahodnem in severnem robu pa po potrebi oziroma v odvisnosti od načina ureditve brežine. Uporabijo se praviloma avtohtone drevesne vrste (npr. ostrolistni javor, beli javor, beli gaber, črni gaber, lipovec, hrast graden). Drevesa morajo biti poenotena, zasajena tako, da dajejo vtis sklenjenega drevoreda in na ustrezni razdalji, ki bo omogočala stikanje krošenj dreves v odrasli fazi. Sadike za ureditev drevoreda morajo biti vzgojene kot drevoredna drevesa višje kvalitete. Sajene naj bodo v oddaljenosti vsaj 3 m od roba ceste.

(6) Parkirne površine z več kot 5 PM se ozeleni z zasaditvijo funkcionalnih dreves (min. 1 drevo na 5 PM), enakomerno razporejenih po parkirišču, izjemoma lahko tudi po robu parkirne površine. Funkcionalno drevo je drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m ter obsegom debla 18-20 cm na višini 1 m. Upoštevati je potrebno tudi minimalne pogoje za gradnjo v vplivnem območju obstoječe in načrtovane vegetacije, določene v OPN.

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

(8) Višinske razlike terena se premosti z izvedbo brežin v naklonu do 1:2, strmejšje naklone brežin pa se ojača po sistemu armirane zemljine oz. inženirsko-biološke ozelenitve. Višinska razlika se lahko premosti tudi s podpornimi zidovi. Zidovi, višji od 1 m, morajo biti ozelenjeni.

(9) Podporne zidove, višje od 1,5 m, je treba krajinsko in arhitekturno oblikovati, da so vizualno čim manj izpostavljeni. Ureditvev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z ozelenitvijo.

(10) Zasaditve s krošnjami in koreninskim sistemom ne smejo segati v profile cest ter ne smejo ogrožati varnosti v cestnem prometu. Po končani gradnji se sanira morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni in grmovni vegetaciji.

(11) Na severnem in severozahodnem robu območja urejanja je potrebno pred začetkom uporabe prvega načrtovanega objekta na območju GP 1 oziroma GP 3 izvesti sanacijo celotne brežine, ki se nahaja na območju posamezne gradbene parcele. Če naklon brežine to dopušča, se izvede nanos zemljine in ozelenitev. Strmejšje dele se dodatno zaščititi s pleteno mrežo, pritrjeno na kamnito podlago in ozeleni z zimzelenimi plezalkami, kjer je to izvedljivo ali pred brežino zasadi drevesa in grmovnice. Konstrukcijski element brežine je lahko tudi zadnja stena posamezne stavbe na območju GP 1 in 3.

(12) Sanacija brežine se izvede na podlagi predhodno izdelanega geološko-geomehanskega poročila in načrta krajinske arhitekture. V projektni dokumentaciji za gradnjo objekta se izdelata tudi načrt sanacije brežine s krajinsko ureditvijo, če se izdelujeta sočasno.

(13) Zelene površine v UE 2 zajemajo obstoječo vegetacijo, ki se ohranja in redno vzdržuje.

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

20. člen

(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)

(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

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

(3) Novozgrajeni objekti in ureditve se na obstoječo GJI predvidoma priključijo na južnem (elektrika) in severnem (vodovod, kanalizacija, TK) delu območja urejanja. Obstoječe omrežje se za funkcioniranje območja po potrebi dogradi ali prestavi in poteka v glavnem v koridorjih prometnic.

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

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

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

3.1 Prometna infrastruktura

21. člen

(pogoji pri posegih v prometno omrežje)

(1) Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu in cestnem telesu Belokranjske ceste, ki je glavna cesta II. reda, št. G2-105, na odseku 0256 Novo mesto (Revoz)–Metlika, od km 1,813 do km 2,066 v smeri stacionaže glavne ceste (v nadaljevanju tudi: glavna cesta). Po jugovzhodnem robu območja urejanja poteka kategorizirana javna pot JP 799557 od romskega naselja Poganški vrh do priključka na glavno cesto (v nadaljevanju tudi: javna pot).

(2) Prometno omrežje na območju urejanja se izvede v dveh fazah. Prva faza obsega prometne ureditve do izvedbe južne zbirne ceste (JZC), druga faza, ki je končno stanje, pa prometne ureditve po izvedbi južne zbirne ceste. Za dostop do načrtovanih gradbenih parcel se poleg razširitve severnega dela javne poti dogradi notranje prometno omrežje z javnima cestama C1 in C2. Ostale notranje ceste in dostopi se urejajo po potrebi v sklopu izgradnje objektov na posameznih gradbenih parcelah.

(3) V prvi fazi se izvedeta rekonstrukcija priključka javne poti in dela glavne ceste na podlagi PZI projekta Rekonstrukcija priključka javne poti JP 799557 na glavno cesto Novo mesto (Revoz)-Metlika, G2-105/0256 v km 1,950 desno (Topos, d.o.o., PZI-12/23-C, junij 2023 - v izdelavi). Na območje urejanja se dostopa z glavne ceste preko rekonstruiranega priključka javne poti v km 1,950 z deviacijo in razširitvijo javne poti v dolžini cca 180 m. Na rekonstruiranem delu javne poti se predvidi korekcija zavijalnih radijev z upoštevanjem zavijalnih radijev za večje tovorno vozilo. S priključka se predvidi tudi dovoz na območje opuščene peskokopa Poganci. Sočasno z rekonstrukcijo priključka se rekonstruira del glavne ceste v dolžini cca 228 m. Na glavni cesti se izvede levi zavijalni pas iz smeri Metlike in desni zavijalni pas iz smeri Novega mesta. Dimenzije zavijalnih pasov se določijo na podlagi prometne analize. Na odseku od rekonstruiranega priključka javne poti do priključka javne poti v naselju Jedinščica v dolžini 150 m se izvede mešana površina za pešce in kolesarje v širini 3 m. Rekonstruirana glavna cesta se na južnem in severnem vogalu območja urejanja naveže na obstoječe stanje.

(4) V drugi fazi se izvede dostop na območje urejanja preko severozahodnega kraka krožnega križišča, ki se izvede skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za južno zbirno cesto (Dolenjski uradni list, št. 11/23; v nadaljevanju: OPPN JZC). Odsek glavne ceste, rekonstruiran v prvi fazi, se naveže na prometne ureditve po OPPN JZC s preureditvijo do končnega profila po posebnem projektu v sklopu ureditve celotne glavne ceste. Priključek, načrtovan za dostop v gospodarsko cono Poganci v prvi fazi, se ukine. Notranja cesta C2 se na južni polovici razširi s kolesarsko stezo.

(5) V nadaljevanju so navedeni karakteristični prečni prerezi posameznih cest na območju urejanja v prvi in drugi fazi.

P1 - notranja cesta C1 (1. in 2. faza):

- bankina (desno)	1 x 1,00 = 1,00 m
- vozni pas	2 x 3,00 = 6,00 m
- bankina (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
- mulda (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	8,00 m

P2 - notranja cesta C1 (1. in 2. faza):

- berma (desno)	1 X 0,50 = 0,50 m
- hodnik za pešce (desno)	1 x 1,50 = 1,50 m
- vozni pas	2 x 3,00 = 6,00 m
- bankina (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
- mulda (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	9,00 m

P3 - notranja cesta C2 (1. faza):

- berma (desno)	1 x 0,50 = 0,50 m
- hodnik za pešce (desno)	1 x 1,50 = 1,50 m
- vozni pas	2 x 3,00 = 6,00 m
- bankina (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
- mulda (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	9,00 m

P3 - notranja cesta C2 (2. faza):	
- berma (desno)	1 x 0,50 = 0,50 m
- hodnik za pešce (desno)	1 x 1,50 = 1,50 m
- dvosmerna kolesarska steza (desno)	1 x 2,50 = 2,50 m
- vozni pas	2 x 3,00 = 6,00 m
- enosmerna kolesarska steza (levo)	1 x 1,50 = 1,47 m
- berma (levo)	1 x 0,50 = 0,50 m
skupaj	12,50 m
P4 - javna pot (1. in 2. faza):	
- jarek z brežino (desno)	1 x 1,25 = 1,25 m
- bankina (desno)	1 x 0,50 = 0,50 m
- hodnik za pešce (desno)	1 x 1,50 = 1,50 m
- vozni pas (desno)	1 x 4,00 = 4,00 m
- vozni pas (levo)	1 x 3,00 = 3,00 m
- bankina (levo)	1 x 1,00 = 1,00 m
skupaj	11,25 m
P5 - glavna cesta (1. faza):	
- bankina (levo)	1 x 1,30 = 1,30 m
- vozni pas z robnim pasom (levo)	1 x 3,85 = 3,85 m
- zaporna ploskev	1 x 2,20 = 2,20 m
- vozni pas (desno)	1 x 3,10 = 3,10 m
- vozni pas z robnim pasom (desno)	1 x 3,45 = 3,45 m
- hodnik za pešce in kolesarje (desno)	1 x 3,50 = 3,50 m
- berma (desno)	1 x 0,50 = 0,50 m
- jarek (desno)	1 x 2,75 = 2,75 m
- berma (desno)	1 x 1,00 = 1,00 m
skupaj	21,65 m

(6) Pri dostopih do objektov, smetnjakov in drugih infrastrukturnih objektov, kjer je to potrebno, se izvedejo poglobljeni robniki.

(7) Peš promet znotraj cone se odvija na površinah za pešce, kolesarski promet pa po vozišču.

(8) Parkirne in manipulativne površine se uredijo glede na potrebe dejavnosti in razpoložljivega prostora na gradbeni parceli. Pri urejanju parkirnih površin se skladno z določili OPN zagotovi ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce oziroma za izvajanje dejavnosti, vključno s parkirnimi mesti za potrebe funkcionalno oviranih oseb. Vsa zunanja parkirna mesta se lahko zaščitijo pred vremenskimi vplivi z gradnjo pritličnih nadstrešnic. Dopustna je tudi gradnja garažnih/podzemnih parkirnih prostorov. Parkirne in manipulativne površine se opremi z lovilcem olj, uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

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

(10) Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

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

(12) 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.

3.2 Energetska infrastruktura

22. člen (električno omrežje)

(1) Napajanje objektov z električno energijo je v prvi fazi možno preko obstoječe transformatorske postaje, in sicer do skupne odjemne moči 0.6 MW oziroma do končnega izkoristka odjema. V kolikor pride do povečanja odjemne moči, se obstoječa TP, ki se nahaja ob obstoječem objektu Kolpa, razširi.

(2) Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(3) 20 kV kablovod tipa 3xNA2XS (FL)2Y 1X150/25 mm² naj bo položen v novo EKK, ki naj bo izvedena s PVC cevmi 4 x Ø 160 mm ter jaški standardnih dimenzij.

(4) Za oskrbo posameznih odjemalcev z električno energijo je potrebna gradnja nizkonapetostnih razvodov po novi EKK (4 x Ø 160 mm) od nove TP do posamezne priključne omarice odjemalca. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih tipiziranih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, lociranih na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(5) Sekundarni vodi – nizkonapetostni elektroenergetski razvod je predviden v EKK skupaj z ostalimi komunalnimi vodi v glavnem v dovoznih cestah. Trasa je načrtovana tako, da so jaški postavljeni na medsebojni oddaljenosti od 40 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture. Novi 20 kV kablovodi se izdelajo v obbetonirani EKK s PVC cevmi Ø 160 mm, jaški standardnih dimenzij in s potekom ob TK kabelski kanalizaciji. V primeru prestavitve obstoječih kablovodov je potrebno le te prestaviti v EKK, ki naj bo izvedena z obbetoniranimi PVC cevmi Ø 160 mm in standardnimi jaški.

(6) Pokrovi jaškov naj bodo dimenzionirani po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x Ø 50 mm.

(7) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upoštevajo omejitve v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij, veljavni varnostni in tehnični predpisi ter standardi s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu, uporabe 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)

(1) Zunanja razsvetljava znotraj območja urejanja se predvidi v sklopu novih ureditev ob prometnicah in znotraj posameznih gradbenih parcel glede na potrebe objektov in pripadajočih zunanjih površin. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji.

(2) Svetilke ob prometnicah so tipizirane, enostavnih oblik in skladne z veljavno zakonodajo. Višina kandelabrov, tip svetilk in njihova medsebojna oddaljenost na celotnem območju urejanja naj bo skladna z namembnostjo površin.

(3) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in preprečevanja svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

24. člen (raba energije)

(1) Ogrevanje stavb je predvideno z lesno biomaso ali drugimi ekološko sprejemljivimi gorivi oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.

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

3.3 Komunikacijska infrastruktura

25. 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 kableske kanalizacije ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v povoznih površinah se cevi dodatno ščiti, pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi pa se zagotovi ustrezen kot križanja ter upošteva najmanjši horizontalni in vertikalni odmik.

(3) Upošteva se predpise o elektronskih komunikacijah, ki veljajo 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

26. člen (vodovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se severozahodno od območja OPPN naveže na javni vodovod DN 250, ki oskrbuje vodohran sv. Rok, lociran na koti 240 m n. v., tlačno črto pa zagotavlja novi vodohran Dolnja Težka voda na koti 264 m n. v.

(2) Vodovodno omrežje mora zagotavljati ustrezne količine pitne in požarne vode. Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja se ustrezno dogradi tudi hidrantno omrežje.

(3) Projektirano vodovodno omrežje je predvideno v NL izvedbi s cevmi profila najmanj 100 mm. Potek predvidenega vodovoda je v koridorju skupaj s plinovodom in naj v čim večji meri poteka v javnih površinah (ceste, kolesarske steze, hodniki za pešce ipd.).

(4) Pri dimenzioniranju cevovoda se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode $Q_p=10$ l/s. Vodovod se v celoti izvede iz litoželeznih ali duktil cevi različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. Minimalni profil je DN 110 oziroma se prilagodi zahtevani količini požarne vode. Priključki objektov se izvedejo preko kontrolnega vodomernega jaška. Minimalna globina polaganja je 1,00 m ali 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami. Za kompleks se upošteva en požar istočasno. Zaradi požarne varnosti objektov je treba predvideti tudi dodatne protipožarne ukrepe, ki se nanašajo tudi na zadostne zaloge požarne vode, za kar se izvede hidravlična preveritev vodovodnega sistema v času projektiranja objektov in znani končni požarni obremenitvi objektov. Dopusti se začasno reševanje požarne vode z izvedbo črpalne postaje in zadostnega volumna požarne vode, ki ne sme biti manjši od 110 m³.

(5) Novo javno vodovodno omrežje ter novi vodovodni priključki se projektirajo skladno s predpisi o oskrbi s pitno vodo na območju MONM in tehničnimi pravili o javnem vodovodu na območju MONM.

(6) Glede na predvideno rabo prostora se v nadaljevanju definira predvideno rabo vode.

(7) Pri zasnovi vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati dejstvo, da se tudi v bodoče ohranja nemotena oskrba z vodo za obstoječe romsko naselje Poganški vrh in območje Slovenske vojske, ki se nahajata južno od območja OPPN.

27. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Za odvodnjavanje odpadnih vod iz območja OPPN je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema. Nov kanalizacijski sistem bo potekal večinoma v koridorju dostopnih cest, deloma pa preko predvidenih gradbenih parcel objektov.

(2) Komunalne odpadne vode:

- Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda se predvidi po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.
- Priklučitev predvidenega kanalizacijskega sistema za odvod odpadnih komunalnih voda na obstoječo kanalizacijo je predvidena s severovzhodne strani območja urejanja, in sicer preko gravitacijskega z navezavo na gravitacijsko JV OFK v km 1.8+60,00 glavne ceste. Na gravitacijski vod se priključuje tudi naselje Poganški vrh. Priključna trasa bo potekala v koridorju glavne ceste in se na južnem robu naselja Jedinščica priključi na obstoječi kanal.
- Do izgradnje javne kanalizacije z navezavo na kanalizacijski sistem Novega mesta se na območju OPPN dovoljuje izgradnja male čistilne naprave, ki se dimenzionira skladno s predvideno obremenitvijo.

- Priključitev fekalne kanalizacije na javno kanalizacijsko omrežje na območju urejanja (severovzhodni del) se izvede sočasno z gradnjo cestne infrastrukture.

(3) Padavinske odpadne vode:

- Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- Padavinske vode prednostno poniknejo na parcelah in se stekajo v sistem ponikovalnih komor s prelitjem v dodatni zadrževalnik. Na območju so predvideni trije zadrževalniki. Iz njih se predvidi varnostni preliv v obstoječi sistem kanalizacije z izpustom v bližnji potok Težka voda. Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se bodo odvajale preko ustreznih lovilcev olj in maščob v meteorološko kanalizacijo in naprej v ponikovalni sistem.
- Onesnažene padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se lahko preko ustreznih lovilcev olj in maščob s prečnimi in vzdolžnimi nakloni spelje v drenažni sistem 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.
- 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.

(4) Kanalizacija se gradi vodotesno ter iz kvalitetnih materialov.

(5) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacijskega omrežja 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.

28. člen (ravnanje z odpadki)

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

(2) Znotraj območja urejanja se uredita vsaj dva ekološka otoka. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, kartoni, lesni odpadki, steklovina in ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Povzročitelji komunalnih odpadkov so dolžni odlagati odpadke v za to namenjene posode, katerih tip, barvo, velikost in število določi izvajalec javne službe.

(3) Na območju urejanja se bo uvedel odvoz komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovcu. Prezemno mesto je ustrezno urejena površina, kjer povzročitelji ostanke komunalnih odpadkov prepuščajo izvajalcu v tipiziranih zabojnikih za komunalne odpadke. Praviloma je ob javni poti, cesti ali pločniku in ga v skladu z dogovorom z uporabnikom določi izvajalec javne službe. Če zbirno mesto ni hkrati prevzemno mesto, so uporabniki dolžni zabojnike z odpadki na dan odvoza prestaviti iz zbirnega na prevzemno mesto.

(4) Predvideti je potrebno dostopne poti do odjemnih mest in obračališča za vozila.

(5) Za odvoz odpadkov od dejavnosti, ki ne spadajo v kategorijo komunalnih odpadkov, se predvidi posebne zabojnike oziroma kontejnerje.

(6) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je določen s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. 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.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

(1) Območje arheološkega najdišča Gotna vas prekriva skoraj tretjino površine območja OPPN. Kulturna dediščina še ni bila raziskana in jo je potrebno raziskati celovito (ne po delih), sicer lahko izgubi prostorski kontekst najdišča in s tem kakovost rezultatov raziskav.

(2) Arheološke raziskave je potrebno opraviti še pred komunalno ureditvijo območja. V primeru, da se pri raziskavi izkaže potreba po dodatnih raziskavah, se le-te izvede skladno s smernicami pristojnega zavoda.

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

30. člen (splošni pogoji)

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

(2) Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri izvoru.

31. člen (osončenje fasad in odprtih površin)

Pri umestitvi stavb je treba upoštevati medsebojne odmike, ki bodo zagotovili ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Oblikovanje stavb ter notranja organizacija prostorov se načrtujeta tako, da je v največji možni meri zagotovljena dobra osončenost oziroma naravna osvetlitev prostorov.

32. člen (varstvo pred prekomernim hrupom)

(1) V skladu z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju spada območje urejanja v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za predvideno dejavnost v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(3) 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.

(4) V primeru preseženih emisij hrupa se izvedejo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom na način, da se prvenstveno zmanjša emisija hrupa na viru (npr. časovna omejitev izvajanja del oziroma dejavnosti ipd.).

33. člen (varstvo pred onesnaževanjem zraka)

(1) Obremenitev zunanjega zraka zaradi načrtovanih dejavnosti 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. Dejavnosti, ki bi na območju urejanja lahko povzročile večje onesnaževanje zraka od predpisanega, niso dovoljene.

(2) Objekti se načrtujejo kot energetsko učinkoviti. V največji meri se za ogrevanje in električno uporabijo obnovljivi viri energije. Med obratovanjem se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije.

(3) 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 onesnaževanjem 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) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda je predvideno po obstoječem centralnem kanalizacijskem sistemu Novega mesta v centralno čistilno napravo v Ločni.

(3) Odvajanje padavinskih voda je potrebno urediti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati. Padavinske odpadne vode je možno zbirati oziroma ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V kolikor ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je odpadne padavinske vode možno odvajati v javno kanalizacijsko omrežje. Pred izpustom v omrežje je potrebno urediti zadrževalnik voda. Onesnažene padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin se pred izpustom v naravni vodotok očistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

(4) Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati tudi:

- Za vso škodo, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.
- V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
- V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Viška izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren ter z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.
- Predvideti je potrebno ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in rekvizite ter vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (npr. zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).

35. člen
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

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

36. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

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

37. člen
(varstvo krajinskih značilnosti)

(1) Ozelenitev posameznih gradbenih parcel in brežin, zasaditev visokoraslega drevja ob notranjih prometnicah in javni poti ter na parkirnih mestih bo pripomoglo k ustrezni širši krajinski sliki območja, zmanjšanju vidne izpostavljenosti in povezavi z okolico.

(2) Načrtovane stavbe na območju urejanja z višino ne presegajo zaledja, ki predstavlja brežino na severu in severozahodu ter drevesno vegetacijo nad njo, kar je prikazano na grafičnem delu list št. 6.

38. 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. v gozd, na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije) ali z njim zasipavati strugo in poplavni prostor vodotoka.

(4) Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja oziroma sanaciji gradbišča (humiziranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

(5) Pri urejanju območja OPPN je potrebno izdelati in upoštevati geološko geomehansko poročilo, ki podaja pogoje glede temeljenja objektov (plitvo temeljenje v hribinski podlagi in na saniranih tleh), izrabe izkopnih materialov, izvedbe povoznih površin in izvedbe vkopov.

39. člen
(varstvo gozdov)

(1) Posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih (gozdni rob, gozdna tla, gozdna prometnica).

(2) Vse obstoječe dostope in dovoze do gozda je potrebno ohraniti oziroma jih v primeru ukinitve nadomestiti z novimi. Morebitna ukinitve obstoječih dostopnih prometnic je možna šele po izgradnji ustreznih nadomestnih prometnic.

(3) Odlaganje morebitnih viškov odkopane zemljine, gradbenih odpadkov in gradbenega materiala v gozdu ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno razprostiranje morebitnih viškov odkopane zemlje po gozdni površini ali obsipanje koreničnikov stoječega gozdnega drevja.

40. člen **(ohranjanje narave)**

Območje urejanja ne posega na območje naravne vrednote, le meteorne vode z območja urejanja bodo preko zadrževalnika in varnostnega preliva speljane v obstoječi sistem kanalizacije in v vodotok Težka voda, ki je naravna vrednota.

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

41. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje urejanja ne posega na vodovarstveno območje ali območje, ki bi bilo ogroženo zaradi poplav in visoke podtalnice. Nahaja se v erozijskem območju, kjer je pri načrtovanju in gradnji potrebno upoštevati običajne zaščitne ukrepe ter zagotoviti, da se ne poveča obstoječa stopnja ogroženosti na lokaciji in izven nje.

(2) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upoštevajo določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter drugi predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd. V sklopu teh rešitev se zagotavlja tudi varen prometni režim in nemotena komunalno-energetska oskrba objektov ter se preprečuje onesnaževanje okolja, ob morebitnih nezgodah pa se izvedejo ustrezni ukrepi 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 se na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.

(4) Na območju urejanja in v okolici ni dejavnosti, ki bi povzročila možnost razlitja nevarnih snovi.

(5) Na območju urejanja niso potrebni ukrepi s področja obrambe. Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeleževanji le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

42. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upoštevata predpisa 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 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.

43. člen (varstvo pred potresom)

- (1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g.
- (2) V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:
- porušitve celotnega ali dela objekta,
 - deformacij, večjih od dopustnih ravni,
 - škode na drugih delih objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
 - škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.
- (3) Intervencijske in evakuacijske poti morajo biti zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in manipulativnih površinah. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

44. člen (etapnost)

- (1) Dopušča se etapna izvedba prostorskih ureditev na način, da posamezne etape znotraj območja urejanja predstavljajo zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Etapna izvedba je odvisna od potrebe po predvidenih ureditvah in časovno ni omejena.
- (2) Etapnost izvajanja se nanaša tudi na zagotavljanje komunalne opreme, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje prostorskih ureditev in/ali objektov na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja.
- (3) Prometna ureditev in dostop na območje urejanja v prvi in drugi fazi sta opisana v 22. členu.
- (4) Rekonstrukcija Belokranjske ceste, vključno z infrastrukturnimi vodi in priključkom nanjo, je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za prvi objekt na območju urejanja.
- (5) Sanacija brežin severnega in severozahodnega dela območja urejanja in urejanje zelenih površin se izvaja glede na etapnost gradnje objektov. V projektni dokumentaciji za gradnjo objekta se sočasno izdelata načrt sanacije brežine, ki vključuje tudi krajinsko ureditev. Sanacija brežin mora biti izvedena pred začetkom gradnje posameznega objekta ali vsaj sočasno z njo.
- (6) Po končanju gradbenih del na celotnem območju urejanja ali na posameznih odsekih se sanira začasne površine deponij materiala ter zaključijo zunanje ureditve z ustreznimi poravnami, oblikovanjem brežin, zatravitvami in zasaditvami.

8. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

45. člen

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

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

- od rešitev prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistema zvez znotraj in izven območja urejanja: dopustna so odstopanja od dimenzij, tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja ter ne onemogočajo gradenj glavnih stavb;
- od oblike in velikosti gradbenih parcel v grafičnem delu: skladno s pogoji iz 14. člena (gradbene parcele) in 15. člena (površine za gradnjo stavb);
- od umeščanja stavb znotraj površine za gradnjo stavb: skladno s pogoji iz tretjega odstavka 15. člena (površine za gradnjo stavb);
- od umeščanja stavb na gradbeno linijo: skladno s pogoji iz četrtega odstavka 15. člena (površine za gradnjo stavb);
- od zakoličbenih točk: skladno s pogoji tega odloka, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- od višinskih kot v grafičnem delu: skladno s pogoji iz 17. člena (pogoji za umestitev in oblikovanje stavb - lega na GP);

(3) Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati prostorskih, okoljskih, delovnih ali bivalnih 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

9. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

46. člen (obveznosti investitorja)

(1) Investitor je dolžan izvesti rekonstrukcijo Belokranjske ceste s priključkom za območje urejanja pred začetkom uporabe prvega načrtovanega objekta na območju urejanja. Po izgradnji JZC je dolžan na območju urejanja izvesti dodatne ureditve za priključevanje na severozahodni krak krožnega križišča ter ureditve v sklopu ukinitve priključka na Belokranjsko cesto.

(2) Investitor je dolžan izvesti sanacijo celotne brežine na območju GP 1 in 3 pred začetkom uporabe prvega načrtovanega objekta na območju urejanja skladno z 19. členom tega odloka.

(3) Investitor mora zagotoviti, da se pogoji za gospodarjenje z gozdovi in dostop do sosednjih zemljišč po izvedbenih posegih ne bodo poslabšali.

(4) Investitor je poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih UE oziroma faz gradnje dolžan 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 je pred priključitvijo objektov dolžan predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(5) Financiranje gradnje, rekonstrukcije, prestavitve in navezav na obstoječo komunalno opremo poteka v dogovoru med investitorjem, 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.

47. člen (druge obveznosti)

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

(2) 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.

(3) Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Lastnik elektroenergetskih naprav ne prevzema nobene odgovornosti za škodo, ki bi nastala na obstoječih elektroenergetskih napravah zaradi gradnje objekta. Nadzor nad izvajanjem bo izveden na podlagi predhodnega obvestila o pričelih delih.

(4) Elektroenergetska infrastruktura v lasti upravljavca distribucijskega omrežja, ki je predvidena za

demontažo, se odstrani šele po izgradnji ustrezne nadomestne elektroenergetske infrastrukture ter po podpisu pogodbe med investitorjem in upravljavcem distribucijskega omrežja o predaji le-te v osnovna sredstva upravljavca distribucijskega omrežja.

(5) Pred priključitvijo na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje mora investitor zaprositi upravljavca javnega vodovoda in kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(6) Investitor nosi vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v območju urejanja, skladno s smernicami in izdanim soglasjem za priključitev.

(7) Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, predstavitev infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor. Investitorja bremenijo tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru ter stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(8) Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.

(9) Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zemljišč v času gradnje in po njej.

(10) Izvajalec del oziroma investitor mora prevzeti odgovornost in izvajati ukrepe za preprečevanje vnosa tujerodnih invazivnih vrst na sosednja gozdna zemljišča. Tujerodne invazivne vrste, ki bi se lahko pojavile na degradiranih površinah zaradi gradnje, je treba redno odstranjevati v času gradnje in tudi po izvedbi posega.

48. člen (organizacija gradbišča)

(1) Gradbišče se uredi na območju urejanja. Pri organizaciji gradbišča se poleg določil tega odloka upoštevajo tudi predpisi s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijski (varnostni) ukrepi na gradbišču, da se preprečijo in zmanjšajo možnosti onesnaženja.

(2) Po končani gradnji se odstranijo vsi začasni in pomožni gradbiščni objekti ter vsi ostanki začasnih odlagališč materiala. Vse površine, prizadete z gradnjo, se sanirajo in ustrezno krajinsko uredijo, da se vzpostavi prvotno stanje. Sanirajo se tudi morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje na okoliški drevesni vegetaciji ter na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(3) Prevoz gradbenih strojev in dovoz gradbenega materiala se v največji možni meri izvajata po obstoječem prometnem omrežju.

(4) Dela naj potekajo v dnevnem času. Zaradi preprečitve svetlobnega onesnaževanja naj se gradbišča osvetljuje samo v primeru, če je to nujno potrebno.

III. GRAFIČNI DEL

49. člen (vsebina grafičnega dela)

1.1 Izsek iz OPN - podrobnejša namenska raba prostora	M 1:5000
1.2 Izsek iz OPN - gospodarska javna infrastruktura	M 1:5000
2. Lega v širšem prostoru	M 1:10000
3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1:5000
4.1 Ureditvena situacija – 1. faza	M 1:1000
4.2 Ureditvena situacija – 2. faza	M 1:1000
5. Prerezi skozi območje	M 1:1000
6.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza	M 1:500
6.2 Situacija prometne ureditve – 2. faza	M 1:500
7.1 Karakteristični prečni prerez prometnice – P1	M 1:50
7.2 Karakteristični prečni prerez prometnice – P2	M 1:50
7.3 Karakteristični prečni prerez prometnice – P3 - 1. faza	M 1:50

7.4 Karakteristični prečni prerez prometnice – P3 - 2. faza	M 1:50
7.5 Karakteristični prečni prerez prometnice – P4	M 1:50
7.6 Karakteristični prečni prerez prometnice – P5	M 1:50
8. Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture – 2. faza	M 1:500
9. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo s prikazom javnih površin	M 1:1000
10. <i>Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave (v nadaljnjih fazah)</i>	M 1:1000
11. <i>Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (v nadaljnjih fazah)</i>	M 1:1000.«

3. člen

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

4. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

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

- nemoteno delovanje obstoječega objekta,
- vzdrževanje obstoječih zunanjih ureditev (parkirišč, manipulativnih površin itn.),
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) 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.

5. člen

(nadzorstvo)

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

6. člen

(hramba SD OPPN)

Gradivo SD OPPN se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto, v digitalni obliki pa tudi v prostorskem informacijskem sistemu. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

7. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

Številka: 350-0021/2022, ID: 3404

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni