

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Vavpotičeva v Novem mestu

faza: PREDLOG OSNUTKA

Pripravljaivec:

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

Investitor:

GRADOLUX, gradbeni inženiring, d.o.o., Potok 18, 8351 Straža

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



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

Novo mesto, november 2023

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Vavpotičeva v Novem mestu**
- Identifikacijska številka: **3788**
- Številka projekta: **P-2023/09**
- Faza: **PREDLOG OSNUTKA**
- Pripravljalavec: **Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto**
- Investitor: **GRADOLUX, gradbeni inženiring, d.o.o.
Potok 18, 8351 Straža**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Kočevarjeva ulica 31, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ. dipl. inž. grad.**



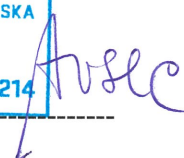
Gradbeno projektiranje in inženiring d.o.o.
8000 Novo mesto, Kočevarjeva ulica 31



- Datum: **november 2023**

Pri izdelavi gradiva so sodelovali:

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



- Odgovorni projektanti: **Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN, ZAPS 1214**
**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G - 1134**
- Sodelavci: **Nika Miletič, mag. inž. kraj. arh.**
- Predstavnik pripravljalca: **mag. Katja Mihelič,
strokovna sodelavka VII/2-I – za prostorsko načrtovanje**

KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1 TEKSTUALNI DEL

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

2 GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|----------|
| 1.a Izsek iz OPN – namenska raba prostora | M 1:2000 |
| 1.b Izsek iz OPN – gospodarska javna infrastruktura | M 1:2000 |
| 2. Pregledna situacija | M 1:2000 |
| 3. DKN s prikazom območja urejanja | M 1:1000 |
| 4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja | M 1:1000 |
| 5. Ureditvena situacija | M 1: 500 |
| 6. Prerez A-A | M 1: 750 |
| 7. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura | M 1:1000 |

3 SPREMLJAJOČE GRADIVO

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

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave
občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.

IZJAVLJAM,

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



Št. projekta: P – 2023/09

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

Novo mesto, november 2023

1 TEKSTUALNI DEL

1.1 UVOD

Investitor in pobudnik priprave OPPN Vavpotičeva v Novem mestu (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je podjetje GRADOLUX, gradbeni inženiring, d.o.o., Potok 18, 8351 Straža (v nadaljnjem besedilu: pobudnik).

Lokacija se nahaja v vzhodnem delu Novega mesta, v Bršljinu, in sicer v neposredni bližini poslovne cone Livada in Straške ceste ter na koncu Vavpotičeve ulice. Slednja se navezuje na severno novomeško obvoznico, s katere je v nadaljevanju možen hiter dostop do avtocestnega odseka Trebnje-Novno mesto. Lokacijo predvidenega OPPN Vavpotičeva v naravi predstavljata pozidani del, kjer poteka gradnja dveh večstanovanjskih stavb, ter nepozidani travniški del.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

1.2 POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

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

- izdelava predloga osnutka – osnove za pripravo OPPN (november 2023);
- objava predloga osnutka – osnove za pripravo OPPN na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti, pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) (30 dni);
- izdelava osnutka OPPN;
- pridobitev prvih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;

- zavzetje stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev drugih mnenj NUP (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu;
- objava odloka o OPPN v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega OPPN;
- arhiviranje gradiva in posredovanje ministrstvu, pristojnemu za prostor.

1.3 PREDMET NAČRTOVANJA

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za obstoječo in predvideno večstanovanjsko pozidavo, za parcelacijo območja in faznost gradnje, za zunanjo ureditev z zelenimi, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter ureditev prometne, okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

Na območju OPPN je predvideno bivanje s spremljajočimi dejavnostmi oziroma se dopusti gradnja in ureditve, ki se nanaša na podrobnejšo namensko rabo SSV - urbana večstanovanjska pozidava.

Za namen pozidave območja OPPN je bila izdelana **arhitekturna prostorska zasnova - Idejna zasnova Soseska Livada – faza 2 Novo mesto** (izdelal: FORMALLE d.o.o., Trzin, november 2023) v kateri je predvidena gradnja dveh večstanovanjskih stavb (objekt 2, objekt 3) z dostopom preko nove dovozne ceste na severozahodni strani. Parkiranje je predvideno delno na zunanjih parkirnih površinah in delno v kletnih prostorih obeh stavb. Za uvoz v podzemno garažo sta predvideni klančini. Dovoz do objekta 3 je predviden preko gradbene parcele objekta 2.

Poleg običajne zasaditve z drevesno in grmovno vegetacijo na posameznih gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb (najmanj 15 m² zelenih površin za vsako stanovanje v stavbi s šest ali več stanovanji) se oblikuje tudi zelena bariera v širini najmanj 5 m na severni strani, kjer območje urejanja meji na poslovno cono Livada. Ta bariera zagotavlja predvsem vizualno, delno pa tudi protihrupno in protiprašno ločnico na meji z obrtno-industrijskim območjem s pozitivnim vplivom na bivalno okolje v območju urejanja.

Ob Vavpotičevi cesti je predvidena ureditev drevoreda in enostranskega pločnika v širini 1,5 m.

Skladno z določili OPN se uredi še (javna) zelena površina na parceli GP7 za igro otrok (za mlajše otroke velikosti min. 200 m² v oddaljenosti do 100 m od stanovanj), ki se opremi z igrali. Igrišče tu ni predvideno, saj se asfaltno košarkarsko igrišče nahaja v neposredni bližini, na zemljišču med večstanovanjskima stavbama na naslovu Vavpotičeva ulica 7 in 5, kjer je tudi že nekaj igral. Dostop do te površine se zagotovi tako, da omogoča dostop vsem stanovalcem z območja urejanja. Območje z igrali se uredi tudi na gradbeni parceli objekta 2.

Na meji med obstoječo in novo pozidavo se na parceli GP6 ohranja obstoječa občinska pot, ki povezuje Vavpotičevo ulico s Straško cesto oziroma z lokacijo novega križišča, kjer se naveže na površine za pešce in kolesarje.

Parcela GP8 se nameni za odkup, za povečanje gradbene parcele sosednje obstoječe (starejše) večstanovanjske stavbe.

Pri gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb so določena tudi stojna mesta za kontejnerje za odlaganje odpadkov.

Značilnosti obstoječe in predvidene pozidave so naslednje:

a) VEČSTANOVANJSKA STAVBA – obstoječ objekt 1 z dvema stolpičema v velikosti 15 x 30 m in skupno podzemno garažo s kletnimi prostori v velikosti okrog 22 arov. Stolpiča sta zgrajena v etažnosti K+P+3 na koti pritličja KP=176 m n. m.

b) VEČSTANOVANJSKA STAVBA – predviden objekt 2

Predvidena je tik ob novi dovozni cesti na severozahodni strani. Na gradbeno parcelo GP2 v velikosti 2587 m² se dostopa preko enega cestnega priključka. Etažnost stavbe je K+P+4 oz. K+P+3+T (terasna etaža). Objekt je pravokotno zasnovan, v velikosti 15 x 32 m, s podzemno garažo s kletnimi prostori v velikosti okrog 13 arov in višine do 17 m, na koti pritličja Kp=180 m n. m. V stavbi je predvideno okrog 40 stanovanj. Parkiranje je predvideno delno na zunanjih in delno na notranjih površinah. V sklopu gradbene parcele je predvidena še ureditev zunanjih zelenih in tlakovanih površin.

c) VEČSTANOVANJSKA STAVBA – predviden objekt 3

Predvidena je vzdolž Vavpotičeve ulice. Na gradbeno parcelo GP3 v velikosti 2109 m² se dostopa preko enega cestnega priključka. Etažnost stavbe je K+P+3. Objekt je pravokotno zasnovan, v velikosti 14 x 28 m, s podzemno garažo s kletnimi prostori v velikosti okrog 10 arov in višine do 14 m, na koti pritličja Kp=179 m n. m. V stavbi je predvideno okrog 24 stanovanj. Parkiranje je predvideno delno na zunanjih in delno na notranjih površinah z dovozom preko sosednje gradbene parcele GP2. V sklopu gradbene parcele je predvidena še ureditev zunanjih zelenih in tlakovanih površin.

1.4 OBMOČJE NAČRTOVANJA

Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju OPN) je območje predvidenega OPPN Vavpotičeva določeno v enoti urejanja prostora EUP NBŠ_22_OPPN, kjer je namenska raba prostora SSv – urbana večstanovanjska pozidava, ZD – druge urejene zelene površine ter PC – površine cest. S predmetnim OPPN se na manjšem delu posega še na enoto urejanja prostora EUP NBŠ_21, kjer je namenska raba prostora SSv – urbana večstanovanjska pozidava in PC – površine cest. Zaradi urejanja infrastrukture pa bosta lahko tangirani še sosednji enoti urejanja prostora, in sicer NGZ_11 na zahodu in NGZ_03_OPPN na severu.

Območje OPPN obsega približno 106 arov in zajema naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: 5/1, 8/1, 8/7, 8/8, 8/9, 10/9, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 1054/12, 1055/1, vse k.o. 1455 - Bršljin.

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

1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL ZAKONA O UREJANJU PROSTORA IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

a) Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

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

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

- **19. člen (vrednotenje vplivov)**

Na podlagi mnenja Zavod RS za ohranjanje narave, št. 3563-0250/2023-2 z dne 24. 5. 2023, OPPN ne bo pomembno vplival na varovana območja, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

- **21. člen (racionalna raba prostora)**

Gradnja novih stavb je predvidena na območju, kjer je predvidena izdelava OPPN. Območje urejanja vključuje tudi manjši del sosednje EUP ter območje z že zgrajeno večstanovanjsko stavbo z dvema stolpičema in skupno podzemno garažo s kletnimi prostori, ki je bila pred kratkim zgrajena.

Nove gradnje in ureditve so delno predvidene na zemljiščih pobudnika in delno na sosednjih zemljiščih, predvsem iz razloga zagotavljanja celovitosti prostorskih rešitev.

Za dostop do obeh predvidenih objektov je že zagotovljen dostop po obstoječi cestni povezavi, in sicer novo zgrajene dovozne ceste na severozahodni strani, ki se navezuje na Straško cesto. Poleg dostopa je bil sočasno zgrajen tudi pretežni del infrastrukturnih vodov, ki bodo služili tudi za potrebe napajanja novih stavb.

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

- **27. člen (notranji razvoj naselja)**

Predmetna lokacija se priključuje na že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo oziroma ureditve sosednjih javnih prostorov, ki se bodo delno še dogradile zaradi zagotavljanja funkcionalnosti novih gradenj in ureditev, in sicer predvsem zaradi navezav na infrastrukturna omrežja.

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

Predmetno območje se navezuje na prometno omrežje Novega mesta. Najpomembnejša prometnica v neposredni bližini je Straška cesta ob kateri so že urejene površine za pešce in kolesarje (ločeno od vozišča) ter avtobusno postajališče v neposredni bližini soseske.

- **34. člen (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)**

Prometno omrežje s pripadajočimi infrastrukturnimi vodi je na območju že zgrajeno. Predvidena je le še rekonstrukcija Vavpotičeve ulice, kjer se uredijo površine za pešce in kolesarje. V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture, ki bodo podali svoja mnenja, ki se bodo upoštevala pri pripravi teh OPPN.

b) Prostorski red Slovenije

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

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 26. člen (notranji razvoj poselitvenih območij)
Območje OPPN je predvideno na obstoječih nepozidanih stavbnih zemljiščih, na robu poselitvenega območja soseske in na meji s poslovno cono Livada. Z novimi gradnjami in ureditvami se načrtovana soseska zaokroži in zaključi. Poleg površin za gradnjo stavb so načrtovane tudi zelene površine in priključki na infrastrukturna omrežja.
- 39. člen (pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)
V postopek priprave OPPN so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja infrastrukture.

2_GRAFIČNI DEL

3_SPREMLJAJOČE GRADIVO

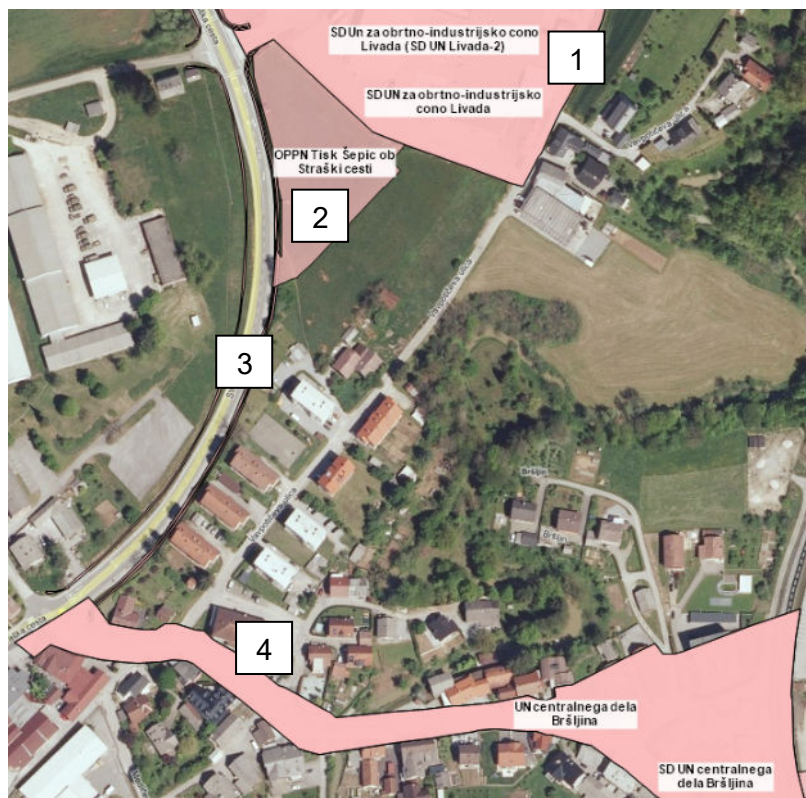
3.1 IZVLEČEK IZ OPN

Območje urejanja se nahaja znotraj območja urbanistične zasnove Novega mesta za katero je izdelan elaborat Urbanistični načrt (novelacija v okviru SD OPN MONM 3) (izdelal: Acer Novo mesto d.o.o., št. J-9a/17, Novo mesto, januar 2018; v nadaljnjem besedilu: UZ NM). Na podlagi OPN obsega pretežni del izhodiščne enote urejanja prostora **EUP NBŠ_22_OPPN**, na manjšem delu tudi **EUP NBŠ_21**, zaradi urejanja infrastrukture pa so lahko tangirane še sosednje enote urejanja prostora, in sicer NGZ_11 na zahodu in NGZ_03_OPPN na severu. Podrobnejša namenska raba na območju OPPN predstavlja območje stanovanj **SSv – urbana večstanovanjska pozidava**, **ZD – druge urejene zelene površine** in **PC – površine cest**.



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

Območje na jugu ob Vavpotičevi ulici meji na namenski rabi SSv - urbana večstanovanjska pozidava in PC – površine cest, na vzhodu na namenski rabi K2 – območja drugih kmetijskih zemljišč in CD – območja centralnih dejavnosti, na severu in severovzhodu pa na namensko rabo IG – gospodarske cone. Na območju slednje sta v veljavi dva prostorska akta, in sicer **1 - Ureditveni načrt za obrtno-industrijsko cono Livada** (Uradni list RS, št. 70/99, 43/08, 9/11 - OPPN in Dolenjski uradni list, št 1/17) ter **2 - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Tisk Šepic ob Straški cesti** (Dolenjski uradni list, št. 4/23). Območje na zahodni strani ob Straški ulici meji še na namensko rabo PC – površine cest, kjer velja **3 - Ureditveni načrt za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta** (Uradni list RS, št. 122/04 in 29/19 – OPPN). V neposredni bližini se nahaja še en prostorski akt, in sicer **4 - Odlok o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina** (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv.rabl., 101/09-OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM), ki tangira začetek Vavpotičeve ulice.



- veljavni občinski podrobni prostorski načrti (Vir: PISO) -

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

3.1.1 Strateški del OPN

7. člen (Cilji prostorskega razvoja občine)

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Izvedbeni del OPN

3.5 PODROBNEJŠI PIP ZA POSAMEZNE PNR

116. člen (Podrobnejši PIP za območja stanovanj)

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

SSv - urbana večstanovanjska pozidava

1 Tipologija zazidave: točkovni, linijski in mrežni vzorec zidave

2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:

FZ: do 0,50

FI: do 2,00

3 Dopustne dejavnosti:

a) Osnovna dejavnost: bivanje, socialno varstvo z nastanitvijo, izobraževanje, od tega le predšolska vzgoja

b) Dopustne spremljajoče dejavnosti: terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja: razen prodaje, vzdrževanja in popravila motornih vozil, promet in skladiščenje pa le za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti; kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za potrebe stanovanjskega območja.

Spremljajoče dejavnosti so dopustne na površini do 100 m² skupne uporabne površine prostorov za dejavnost ob pogoju, da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna potrebna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah.

4 Dopustni objekti:

a) Glavni objekti:

11220 Tri in večstanovanjske stavbe: stolpič, vila blok, blok

11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

12301 Trgovske stavbe, razen trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil

11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine

12420 Garažne stavbe

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje ter osnovno glasbeno in plesno izobraževanje v glasbenih in podobnih šolah

12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: v ambulantah, zdravstvenih posvetovalnicah in veterinarskih ambulantah in klinikah

12650 Stavbe za šport: za fitnes in drugo vodeno vadbo

24110 Športna igrišča: za športe na prostem

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: javne površine, kot so otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine.

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, gasilski domovi

b) Spremljajoči objekti:

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge poslovne stavbe

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnica in avtomehanična delavnica

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: skladišča za potrebe osnovnih in spremljajočih dejavnosti

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti

12620 Muzeji, arhivi in knjižnice

c) Pomožni objekti:

12420 Garažne stavbe: garaža, kolesarnica, pokrito parkirišče

12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: rezervoar za utekočinjen naftni plin in nafto, rezervoar za vodo, mala čistilna naprava, nepretočna greznica

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: uta ali senčnica

24110 Športna igrišča: igrišča za šport na prostem

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: medsosedska ograja, oporni in podporni zid

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

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

a) in b) Glavni in spremljajoči objekti:

Tlorisni gabarit:

- dopustno dodajanje tlorisov na osnovni tloris

Višinski gabarit:

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

Streha:

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

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oz. kareju

c) Pomožni objekti:

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

7 Druga merila in pogoji:

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

120. člen (Podrobnejši PIP za zelene površine)

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

ZD - druge urejene zelene površine

1 Tipologija zazidave: ni opredeljena

2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:

FZ: /

FI: /

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

3 Dopustne dejavnosti:

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

4 Dopustni objekti:

c) Pomožni objekti:

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

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

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

c) Pomožni objekti:

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

7 Druga merila pogoji:

- na območju niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja, zlasti izgubo naravnosti in odprtosti ter javne dostopnosti.

121. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

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

PC - površine cest

1 Tipologija zazidave: ni opredeljena

2 Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:

FZ: /

FI: /

3 Dopustne dejavnosti:

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

4 Dopustni objekti:

a) Glavni objekti:

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

b) Spremljajoči objekti:

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

c) Pomožni objekti:

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

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

6 Merila in pogoji za oblikovanje:

Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno:

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

7 Druga merila in pogoji:

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

3.6 POSEBNI PIP ZA POSAMEZNE EUP

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

14	FE: NBŠ	Bršljin
NBŠ 22 OPPN		
Območje se ureja z OPPN. Predvidi se gradnja stanovanjskih blokov, katerih umestitev mora nadaljevati zasnovo postavitve obstoječih blokov južno od območja urejanja. Zagotovi se uskladičev višinskih in tlorisnih gabaritov objektov, hkrati pa sodobno arhitekturno oblikovanje, ki bo smiselno usklajeno s tipologijo obstoječih blokov v sosednji enoti. Uredijo se javne odprte površine soseske, vključno s parkirišči in otroškim igriščem. Zasnova nove soseske mora določiti arhitekturne in funkcionalne rešitve na način, da obstoječa cona Livada na severu ne bo moteča za stanovalce.		

NBS 21

Površine ob potoku se ohranjajo nepozidane, ni dopustna postavitve nobenih objektov, ohranja se obrežna zarast. Ob Bršljinskem potoku se oblikuje javna zelena površina, dostopna po peš mostičih, ki se proti zahodu z javno pešpotjo naveže na obstoječe pešpoti pri Livadi. Dopustno je urejanje poti po obrežju in dostopov do vode ter prostora za piknike.

*Na delu območja velja **Ureditveni načrt** centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv. razl., 101/09 - OPN, 42/14).*

*Na delu območja velja **Lokacijski načrt** primarne mestne mreže plinovoda – 1. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89, 6/90 in Uradni list RS, št. 9/11 in 102/12 – DPN).*

3.8 PIP NA OBMOČJIH PREDVIDENIH OPPN

142. člen (Splošni pogoji za urejanje območij, za katere se pripravi OPPN)

(1) Kompleksna gradnja in prenova se načrtujeta z OPPN:

a) Na območju UN Novo mesto:

Zap.št.	Oznaka EUP	Ime EUP
15	NBS 22 OPPN	OPPN Vavpotičeva

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Utemeljitev skladnosti z OPN

Skladnost s strateškim delom OPN

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

Skladnost z izvedbenim delom OPN

Pri pripravi elaborata Strokovne podlage za pripravo OPPN Vavpotičeva v Novem mestu (št. P-2023/09, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, april 2023) in v nadaljevanju OPPN so upoštevane določila OPN, in sicer:

- 70. člen, ki določa, da je na vseh PNR dopustna gradnja objektov in priključkov na GJI, objektov za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, varstvu pred naravnimi in drugimi

nesrečami, varstvu okolja, voda, izkoriščanju obnovljivih virov energije za samooskrbo ter obrambi;

- 116. člen, ki določa, da se na območju OPPN upošteva PIP za SSv - urbana večstanovanjska pozidava;
- 120. člen, ki določa podrobnejše pogoje za urejanje na območjih ZD - druge urejene zelene površine;
- 121. člen, ki določa podrobnejše pogoje za urejanje na območjih PO - druge prometne površine,
- 129. člen, ki določa posebne PIP-e za posamezne EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto;
- 142. člen, ki določa oznako in ime predmetne EUP;
- 143. člen, ki določa splošne pogoje za pripravo OPPN.

UZ NM

Konceptualni del

Glede stanovanj določa, da se obstoječa stanovanjska območja v prihodnje ohranjajo, predvideno pa je še zgoščanje pozidave in intenziviranje stanovanjske gradnje na posameznih površinah za kompleksno gradnjo predvsem na obrobju mesta.

Podrobnejši del

Glede notranjega razvoja določa, da se preostale površine smiselno zapolnijo s pozidavo, da se doseže večja zemljiška ekonomika in se, kar posebej velja za monofunkcionalne stanovanjske soseske, prostor oprepi s potrebnimi javnimi in oskrbnimi programi.

Pri usmeritvah za urbanistično in arhitekturno oblikovanje pa določa, da naj se novogradnje urbanistično in arhitekturno prilagajajo kakovostni strukturi v smislu zagotavljanja tipološke poenotenosti ter da je dovoljeno in zaželeno uvajanje sodobnih arhitekturnih principov, v soglasju s kakovostnimi obstoječimi.

3.2 SODELOVANJE Z JAVNOSTJO

Mestna občina Novo mesto je z objavo Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Vavpotičeva v Novem mestu (Dolenjski uradni list RS, št. 20/23 z dne 17. 7. 2023), na spletni strani občine (na povezavi: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023082108474470/>), seznaniila javnost in Krajevno skupnost Bršljin s pričetkom postopka priprave OPPN.

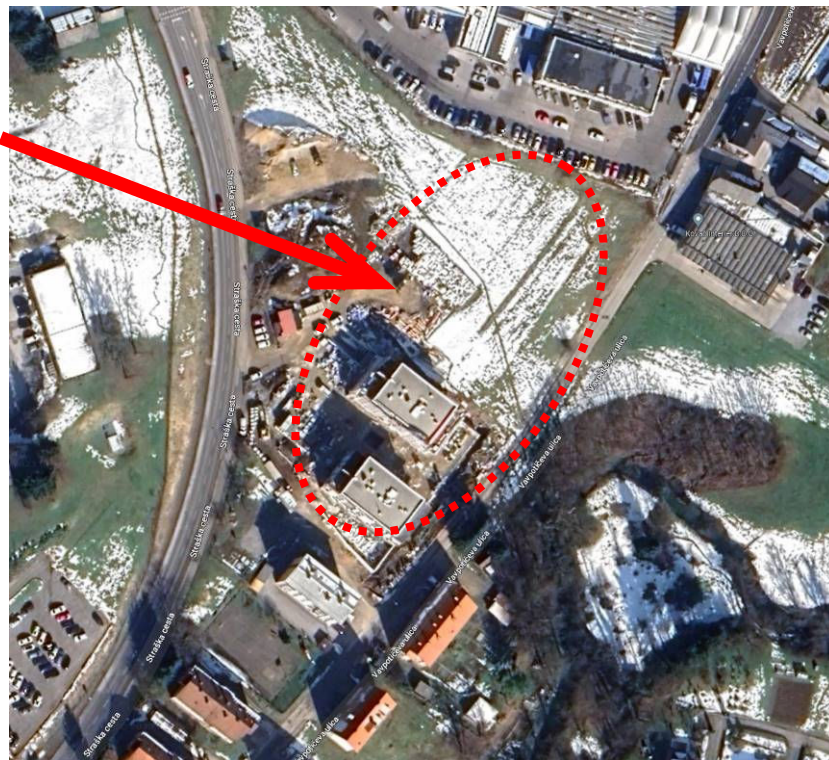
V nadaljevanju postopka je javnost vključena v pripravo osnutka OPPN z javno objavo teh Osnov za pripravo OPPN. Te so objavljene na spletni strani občine (najmanj 7 dni) skupaj s pozivom javnosti, da poda predloge in usmeritve, ki jih občina preuči.

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

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

3.3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

3.3.1. Širše in ožje območje



- satelitski posnetek območja (Vir: Google) -

Širše območje

Območje urejanja se nahaja v Novem mestu, občinskem središču. Točneje je locirano v Bršljinu oziroma je vpeto med Straško cesto na zahodu, obstoječo pozidavo na jugu, Vavpotičevo ulico na vzhodu in poslovno cono Livada na severu. V tem oziru je lokacija zelo dobro dostopna. V bližini se nahajajo tudi trgovski, gostinski, storitveni in drugi poslovni objekti, po bližnji Ljubljanski cesti pa je možen tudi hiter dostop do avtoceste v smeri proti Ljubljani ali Zagrebu.

Teren je ravninski in se rahlo dviga od juga proti severu. Višinska razlika od križišča Vavpotičeve ulice z ulico Bršljin do meje s poslovno cono Livada je okrog 10 m. Najbližji vodotok pa je Bršljinski potok na vzhodni strani.

Vsebinska specifika

Obravnavano območje ob Vavpotičevi ulici je namenjeno bivanju. V sklopu pretežno večstanovanjskih stavb je tudi nekaj poslovnih dejavnosti. Ob vstopu v stanovanjsko ulico se na priključku nahaja manjša trgovina z živili, med samimi bloki pa je urejeno tudi asfaltno igrišče za košarko. Delno pozidano območje na koncu obstoječe (starejše) stanovanjske pozidave meji na poslovno cono Livada, kjer so površine namenjene industriji ter obrtnim dejavnostim, medtem ko se na drugi strani ulice razprostirajo travniške površine vse do Bršljinskega potoka.



- pogled preko travnika proti pozidanemu delu območja urejanja -

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

V širšem prostoru se prepleta več značilnih oblik pozidave, od drobne točkovne strukture pri samostojnih stanovanjskih stavbah, do pravokotnih lamel pri večstanovanjskih stavbah in še bolj podolgovatih na območju vojašnice. Največje stavbne gmote se sicer pojavijo v sosednji poslovni coni Livada, zaradi zahtev posameznih dejavnosti.



- obstoječe večstanovanjske stavbe ob Vavpotičevi ulici -

Stavbe na ožjem območju, v Vavpotičevi ulici, so starejšega datuma, razen dveh, ki sta bili zgrajeni v letu 2022 in sta vključeni v območje predvidenega OPPN. Nanizane so pravokotno ali vzporedno po obeh straneh cestnega koridorja. Ob njih so parkirne in manipulativne površine ter zelenice, zgrajenih pa je tudi nekaj pomožnih objektov. Območje se počasi prenavlja. Predvsem gre za postopno (energetsko) prenovu objektov, ureditev okolice objektov in ureditev Vavpotičeve ulice za izboljšanje prometne varnosti pešcev in kolesarjev.



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

Predmetno območje ima urejeno območje z asfaltnim košarkarskim igriščem ter postavljenih nekaj otroških igralskih površin.



- območje med obstoječimi (starejšimi) večstanovanjskimi stavbami s športnim igriščem in igrali -



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

Za stanovanjsko pozidavo ob Vavpotičevi ulici je sicer značilno naslednje:

- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 1: zgrajena leta 1954, zazidana površina 363,41 m², maks. višina 183,20 m n. v., 4 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: pomožen pritlični (kmetijski) objekt zgrajen v letu 1982 v velikosti 33,45 m²;
- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 2: zgrajena leta 1963, zazidana površina 251,11 m², maks. višina 185,90 m n. v., 5 etaž (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: dva pritlična pomožna objekta (garaži) zgrajeni v letu 1969 (velikost 75,04 m²) in 1995 (velikost 21,87 m²);
- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 3: zgrajena leta 1954, zazidana površina 349,12 m², maks. višina 182,50 m n. v., 4 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: pomožen pritlični (kmetijski) objekt zgrajen v letu 1989 v velikosti 64,91 m²;
- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 4: zgrajena leta 1963, zazidana površina 252,04 m², maks. višina 186,40 m n. v., 5 etaž (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: pomožna pritlična (garažna) objekta zgrajena v letu 1965 v velikosti 50,66 m² in 131,02 m²);
- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 5: zgrajena leta 1954, zazidana površina 362,21 m², maks. višina 184,30 m n. v., 4 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 6: zgrajena leta 1950, zazidana površina 222,28 m², maks. višina 186,60 m n. v., 5 etaž (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina, svetlo ometana fasada;
- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 7: zgrajena leta 1965, zazidana površina 241,26 m², maks. višina 187,40 m n. v., 5 etaž (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, siva kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: pritlični pomožen objekt (garaža) zgrajena v letu 1984 v velikosti okrog 28,31 m²;

- večstanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 8: zgrajena leta 1954, zazidana površina 325,02 m², maks. višina 183,80 m n. v., 4 etaže (etaža pritličja: 2), pravokotna tlorisna zasnova, dvokapne strešne ploskve, opečna kritina, svetlo ometana fasada, dodatno: več pritličnih garažnih objektov zgrajenih v letu 1975 v velikosti 56,91 m², 64,76 m² in 72,33 m², v letu 1991 v velikosti 56,68 m² in v letu 1999 v velikosti 43,99 m²;
- stanovanjska stavba Vavpotičeva ulica 9: na tej lokaciji so bili obstoječi objekti odstranjeni ter v letu 2022 zgrajeni dve večstanovanjski stavbi – *podatki še niso razvidni iz uradnih evidenc, saj gre za območje v gradnji.*

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



- lokacija Vavpotičeva ulica 9 s stanovanjskima stavbama, ki sta bili porušeni -



- stavbe – dejanska raba (Vir: PISO) -

Faktor pozidave pri starejših stanovanjskih stavbah ob Vavpotičevi ulici se giblje od 32 (na lokaciji Vavpotičeva ulica 8) do 67 % (na lokaciji Vavpotičeva ulica 3) pozidanosti posamezne gradbene parcele, za katere je značilna klasično zidana gradnja stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti. Pri obeh novih večstanovanjskih stavbah pa urejanje gradbene parcele še poteka, zato točen oziroma končen faktor pozidanosti še ni znan.

Lastništvo

Območje urejanja s predvidenim OPPN je delno v zasebni lasti in delno v lasti podjetij, ki gradijo na lokaciji obeh novih večstanovanjskih stavb. Manjše trikotno zemljišče ob Straški cesti je v lasti Republike Slovenije (upravljavalec: Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije), pot med Vavpotičevo ulico in Straško cesto pa v lasti MONM. Tudi zemljišče Straške ceste in zemljišče Vavpotičeve ulice ter bližnje asfaltno igrišče so v lasti/upravljanju MONM.

Pojavlja se raznolika oblika in velikost zemljiških parcel. Za območje urejanja je značilna linijska orientacija v smeri severovzhod - jugozahod.

Parcele na predmetnem območju imajo le delno urejene parcelne meje.

Ambientalne značilnosti in prednosti lokacije

Lokacija se nahaja na koncu (stanovanjske) Vavpotičeve ulice z jasno vzdolžno orientacijo ter ob pomembnejši Straški cesti, s katere je možen hiter dostop na severno novomeško obvoznico. Na Straški cesti je v gradnji novo križišče z dovozno cesto s pločnikom do novih večstanovanjskih stavb na območju urejanja.

Za sedanje in bodoče stanovalce je taka lokacija privlačna zlasti v prometnem smislu, saj je mogoč hiter dostop do avtoceste. V tem oziru predstavlja tudi urbano trajnostno lokacijo, in sicer zaradi možne neposredne povezave na peš in kolesarsko omrežje ob Straški cesti, v križišču Vavpotičeve ulice z ulico Bršljin pa se nahaja tudi avtobusno postajališče mestnega prometa.

Teren na ožji lokaciji je ravninski in pada proti Bršljinškemu potoku na vzhodni strani.

V neposredni bližini oziroma že na samem robu območja urejanja se nahajajo različni infrastrukturni vodi, ki so potrebni za priklop in posledično za funkcioniranje novih stavb. Ob Vavpotičevi ulici se nahaja tudi asfaltno igrišče za košarko ter otroška igrala.



- pogled proti novi večstanovanjski pozidavi ob Vavpotičevi ulici -

Obstoječa pozidava ob Vavpotičevi ulici predstavlja mešanico starejše večstanovanjske gradnje iz 50. in 60. let s pomožnimi stavbami, ki se počasi prenavlja in del novejše večstanovanjske gradnje, ki je delno že realizirana na območju predvidenega OPPN. Pasove

pozidanosti prekinjajo vmesne zelene, parkirne in manipulacijske površine. Na začetku Vavpotičeve ulice se nahaja še trgovina z živili, v križišču s Straško cesto ter ob bližnji ulici Bršljin pa tudi gostinski objekti.

Motnje in omejitve

Grajena struktura:

- Severno od območja urejanja je poslovna cona Livada, ki predstavlja območje z večjimi vplivi npr. glede obremenitev s hrupom, onesnaženja zraka ipd.



- pogled proti meji območja urejanja s poslovno cono Livada -

- Vavpotičeva ulica kaže sliko stanovanjske ulice brez pločnika, ki je potrebna prenove. Same večstanovanjske stavbe se počasi obnavljajo, urediti pa bi bilo potrebno urediti tudi okolico teh stavb, predvsem z jasnim oblikovanjem parkirnih površin ter ekoloških otokov.

Obstoječa infrastruktura:

- Pri urejanju dostopov na posamezne gradbene parcele se zagotovijo prometno varni in pregledni priključki na kategorizirane javne ceste.
- Upoštevati je potrebno odmike oziroma pogoje in omejitve v varovalnem pasu javnih cest ter v varovalnih pasovih distribucijskih infrastrukturnih vodov.
- Ob Vavpotičevi ulici ni urejenega pločnika in kolesarskih površin, zato je v bodoče smiselno zagotoviti tudi ustrezne navezave do obstoječih peš in kolesarskih poti.
- Vavpotičeva ulica se v podaljšku naveže na območje poslovne cone Livada, kar je lahko moteče v primeru, ko zaposleni iz cone koristijo le-to za »bypass« cesto, kar v primeru večje količine prometa lahko moteče vpliva na bivanje v soseski.
- Frekvenca vozil na Straški cesti lahko s hrupom moteče vpliva na bivanje.

Relief, zelene površine:

- Teren rahlo pada proti jugu, kar se upošteva pri zasnovi lokacije z novimi stavbami.
- Obstoječa vegetacija (drevesa, grmovje) se predhodno odstrani, plodna zemlja pa uporabi pri končni zunanji ureditvi okolice.

3.3.2 Prometna, energetska in komunalna infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij

Prometno omrežje



- ceste (Vir: PISO) -



- pločnik in kolesarska steza z urejeno cestno razsvetljavo ob Straški cesti -

Po vzhodni strani območja poteka kot glavna dovozna cesta Straška cesta, kategorizirana kot zbirna mesta cesta LZ, odsek 299251 Straška cesta (v nadaljnjem besedilu: Straška cesta; varovalni pas 8 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta), opremljena z enostranskim

hodnikom za pešce, obojestranskima kolesarskima stezama in cestno razsvetljavo, ki jih je predvidel Ureditveni načrt za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta.



- kolesarske steze (Vir: PISO) -

V križišču pri vojašnici se LZ 299251 naveže na cesto Bršljin, kategorizirano kot lokalna cesta LC 295041 Bršljin-Straška cesta (v nadaljnjem besedilu: ulica Bršljin). Na slednjo se priključuje kategorizirana javna pot JP 799504 Vavpotičeva ulica 16 (v nadaljnjem besedilu: Vavpotičeva ulica; varovalni pas 6 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta), z orientacijo v smeri severovzhod – jugozahod ter s potekom po vzhodnem robu ožjega območja urejanja, ki pa nima urejenih površin za pešce in kolesarje ima pa cestno razsvetljavo. V območju omenjenega križišča je ob ulici Bršljin že urejeno tudi avtobusno postajališče mestnega prometa.

Današnji dostop na območje urejanja je za vozila možen iz Vavpotičeve ulice ali iz Straške ceste. S slednjo je v gradnji nov cestni priključek in nato v nadaljevanju še nova dovorna cesta z enostranskim pločnikom ter pripadajočo infrastrukturo (cestna razsvetljava, odvodnjavanje), ki bo najprej napajala obe novi večstanovanjski stavbi, nato pa še dodatni dve večstanovanjski stavbi, ki sta predvideni s predmetnim OPPN ter sočasno tudi lokacijo sosednjega OPPN za Tisk Šepic. V ta namen je bila pripravljena dokumentacija, ki je upoštevana v teh SP, in sicer:

- načrt IZN – Priključek dostopne ceste na LZ 299251 za novo stanovanjsko območje ob Vavpotičevi ulici (izdelal: GPI d.o.o., št. proj. P-2020/24, Novo mesto, junij 2021)
- načrt PZI – Ureditev dostopne ceste in komunalne infrastrukture za novo stanovanjsko območje ob Vavpotičevi ulici (izdelal: GPI d.o.o., št. proj. P-2020/27, Novo mesto, maj 2022).

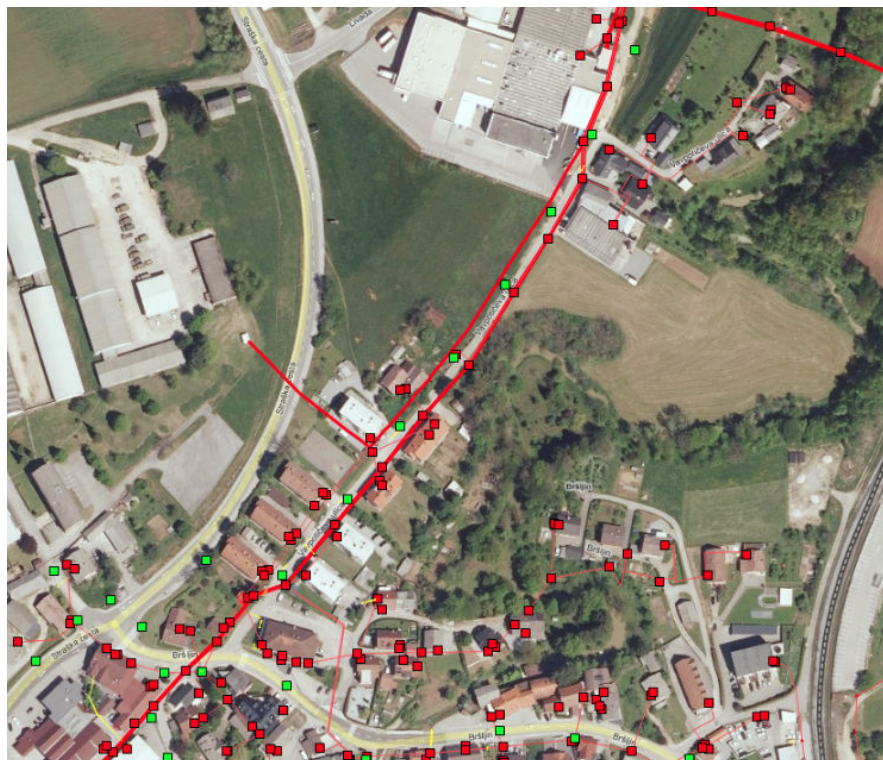
Na severni strani Vavpotičeva ulica že prehaja na območje poslovne cone Livada, kjer cestno omrežje še ni zgrajeno kot predvideva veljavni prostorski akt. Po Ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljin je predvidena tudi rekonstrukcija ulice Bršljin, ki je delno že izvedena skladno z izdelano projektno dokumentacijo PZI, preostali del – 2. faza, ki vključuje tudi območje priključka z Vavpotičevo ulico, pa še čaka na izvedbo.



- Vavpotičeva ulice z urejeno cestno razsvetljavo, a brez urejenih površin za pešce in kolesarje -

Električno omrežje

Območje je opremljeno s podzemnim nizkonapetostnim 0,4 kV in sredjenapetostnim 20 kV elektroenergetskim omrežjem upravljavca Elektro Ljubljana d.d., ki poteka ob Vavpotičevi ulici in napaja obstoječe stavbe.



- elektroenergetska infrastruktura s svetilkami cestne razsvetljave (Vir: PISO) -

Predmetna EUP nima svoje transformatorske postaje (TP). Najbližja TP Bršljin 1962 se nahaja na začetku Vavpotičeve ulice. Na severni strani, že v območju poslovne cone Livada, se nahaja naslednja, in sicer TP Tiskarna 1978, na vzhodu, na nasprotni strani Straške ceste pa TP Bršljin SV 1977. Znotraj poslovne cone Livada se severozahodno od območja urejanja

nahaja lokacija RTP iz katere poteka 110 kV prostozračni vod ter več 20 kV razvodov v različne smeri.

Varovalni pas nadzemnega večsistemskega daljnovoda in RTP nazivne napetosti 110 kV in 35 kV je 15 m, podzemnega kablanskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV znaša 1 m, podzemnega kablanskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV 1 m in nadzemnega voda nazivne napetosti do vključno 1 kV 1,5 m ter za TP srednje napetosti 2 m, merjeno od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje TP.

Razsvetljava prometnega omrežja

Svetilke cestne razsvetljave so nameščene ob Straški cesti, ulici Bršljin in tudi vzdolž Vavpotičeve ulice. Nova cestna razsvetljava je predvidena in že v gradnji tudi od novega cestnega priključka s Straško cesto po dovozni cesti, ki napaja oziroma bo napajala območje predvidenega OPPN ter lokacijo Tisk Šepic.

Plinovodno omrežje

Trasa distribucijskega plinovoda (tlak 1 bar) upravljavca Istrabenz plini d.o.o. poteka vzdolž Vavpotičeve ulice z odcepi do posameznih stavb, v nadaljevanju pa se trasa nadaljuje tudi v poslovno cono Livada.

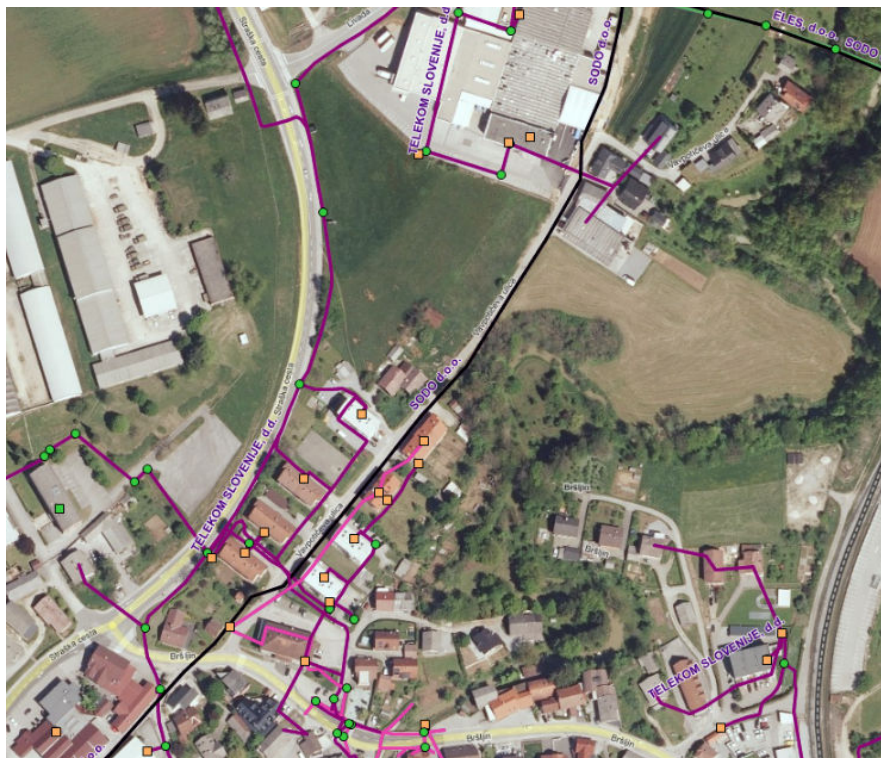
Varovalni pas distribucijskega plinovoda znaša 5 m na vsako stran, merjeno od osi voda.



- distribucijsko plinovodno omrežje (Vir: PISO) -

Omrežje elektronskih komunikacij

Na širšem območju urejanja potekajo vse do obstoječih stavb podzemne ali nadzemne trase različnih upravljavcev omrežja elektronskih komunikacij (Telekom Slovenije, d.d., T-2 d.o.o., Elektro Ljubljana d.d., Telemach d.o.o.). Varovalni pas voda elektronskih komunikacij znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.



- elektronske komunikacije (Vir: PISO) -

Vodovodno omrežje



- vodovod (Vir: PISO) -

Širše območje je opremljeno z vodovodnim sistemom upravljavca Komunala Novo mesto d.o.o. Primarna trasa vodovodnega omrežja poteka s poslovne cone Livada po Vavpotičevi

ulico mimo območja urejanja, nato po severni strani večstanovanjske stavbe Vavpotičeva ulica 7, prečka Straško cesto in v nadaljevanju poteka ob njej. Po preostalem delu Vavpotičeve ulice poteka mimo obstoječih stanovanjskih stavb trasa sekundarnega voda s terciarnimi priklopi do obstoječih stavb. Omrežje v pretežni meri sestavljajo cevi premera Ø100 - 300 mm iz NL/Nodularne litine, delno pa še iz naslednjih materialov: PVC/Polivinilklorid, JE/Jeklo in nerjaveče jeklo, AC/Azbest cement, vlaknocement ter LZ/Lito železo. Na južni strani območja urejanja se nahajajo obstoječi hidranti. Varovalni pas vodovoda znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa kanalizacija (mešana, gravitacijska) z jaški upravljavca Komunala Novo mesto d.o.o. poteka od poslovne cone Livada, naprej po Vavpotičevi ulici do črpališča MOB215961, ki se nahaja ob železniški progi. Od črpališča odpadne komunalne vode potujejo do čistilne naprave v Ločni, ki ima končni izpust v reko Krko.



- kanalizacija (Vir: PISO) -

Padavinske vode na območju v večji meri ponikajo, saj javna kanalizacija padavinskih voda ni zgrajena.

Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Odpadki

Komunalno podjetje Komunala Novo mesto d.o.o. odvaža komunalne odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

Obstoječe posode za ločeno zbiranje odpadkov se nahajajo na več lokacijah ob večstanovanjskih stavbah na Vavpotičevi ulici.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine, naravnih vrednot in okolja

Varstvo kulturne dediščine in ohranjanje naravnih vrednot

Na predmetnem območju ni evidentiranih objektov ali območij kulturne dediščine. V bližini se, na nasprotni strani Vavpotičeve ulice, nahaja Bršljinski potok, ki predstavlja hidrološko in ekosistemsko naravno vrednoto lokalnega pomena (evid. št. 8163).

Varstvo voda

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

Varstvo gozdov

Na območju urejanja ni gozdov s posebnim namenom.

Varstvo tal in kmetijskih zemljišč

Del območja je že pozidan in predstavlja Pozidano in sorodno zemljišče (3000), del pa predstavlja kmetijsko površino in je definiran kot Trajni travnik (1300).



- kmetijska zemljišča (raba: pozidano (rdeče), kmetijska zemljišča ter drevesa in grmičevje (zeleno), vodotok (modro), sadovnjak (rjavo) ; Vir: PISO) -

3.3.4 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo (z majhno verjetnostjo pojavljanja plazov), pri eroziji pa se upoštevajo le običajni zaščitni ukrepi. Na območju prevladuje bel in siv plastast apnenec z redkimi plastmi dolomita in oolitni apnenec (zg. kimmeridge, portland).

Varstvo pred požarom

Dostop za gasilska vozila iz Gasilsko-reševalnega centra Novo mesto je zagotovljen po obstoječem prometnem omrežju, in sicer po Seidlovi cesti ter severni obvoznici, v nadaljevanju pa po Straški cesti z odcepom na zahodno stran predmetnega območja oziroma po Ljubljanski cesti do ulice Bršljin, ki se naveže na Vavpotičevo ulico in v nadaljevanju tangira vzhodno stran območja urejanja.

Varstvo pred potresom

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.

3.4 STROKOVNE PODLAGE

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

- Geodetski načrt (izdelal: Miha Ban, geodetske meritve, d.o.o., Novo mesto, št. 73/2023, merilo 1:1000, 27. 06. 2023)
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo - UPB1)
- Urbanistični načrt (novelacija v okviru SD OPN MONM 3) (izdelal: Acer Novo mesto d.o.o., št. J-9a/17, Novo mesto, januar 2018)
- Strokovne podlage za pripravo OPPN Vavpotičeva v Novem mestu (št. P-2023/09, izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, april 2023)
- Variantne strokovne prostorske preveritve za »Stanovanjsko območje Vavpotičeva« v Novem mestu (EUP NM/4-X) (izdelal: GPI d.o.o., Novo mesto, julij 2020)
- Ureditveni načrt za obrtno-industrijsko cono Livada (Uradni list RS, št. 70/99, 43/08, 9/11 - OPPN in Dolenjski uradni list, št. 1/17)
- Občinski podrobni prostorski načrt Tisk Šepic ob Straški cesti (Dolenjski uradni list, št. 4/23)
- Ureditveni načrt za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta (Uradni list RS, št. 122/04 in 29/19 – OPPN)
- Ureditveni načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07 - obv. razl., 75/08 - obv. razl., 101/09 - OPN MONM, 42/14 in Dolenjski uradni list, št. 16/22 - OPN MONM)
- projektna dokumentacija Rekonstrukcija občinske ceste LZ 299251 ulica Bršljin v Novem mestu (izdelal: ACER Novo mesto d.o.o., št. načrta PZI-R8-1/2008, načrt PZI - marec 2010)
- projektna dokumentacija Prikluček dostopne ceste na LZ 299251 za novo stanovanjsko območje ob Vavpotičevi ulici (izdelal: GPI d.o.o., št. proj. P-2020/24, Novo mesto, načrt IZN - junij 2021)
- projektna dokumentacija Ureditev dostopne ceste in komunalne infrastrukture za novo stanovanjsko območje ob Vavpotičevi ulici (izdelal: GPI d.o.o., št. proj. P-2020/27, Novo mesto, načrt DGD – oktober 2021, načrt PZI - maj 2022)
- Projektna dokumentacija Soseska Livada – objekt 1 in 2 (izdelal: FORMALLE d.o.o., št. proj. 2198/21, Trzin, načrt DGD – marec 2021, načrt PID – maj 2023)
- Idejna zasnova Soseska Livada – faza 2 Novo mesto (izdelal: FORMALLE d.o.o., Trzin, november 2023)
- Projektna naloga št. 4113-0008/2023-13 z dne 9. 10. 2023 (izdelal: MONM, Novo mesto, oktober 2023) in projektna dokumentacija za izdelavo IDZ in PZI dokumentacije za ureditev Vavpotičeve ulice – 2. faza (izdelal: Dolenjska projektiva, Novo mesto)
- PISO – Prostorsko informacijski sistem občin, <http://www.geoprostor.net/piso/>
- GEOPEDIA – Interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije, <http://www.geopedia.si/>
- GOOGLE, <https://www.google.com>
- MONM – Prostorski portal, <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>
- PIS - Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt (<http://www.pis.gov.si/>; marec 2022)
- GURS, Zbirka podatkov daljinskega zaznavanja (<https://www.e-prostor.gov.si/>; Ortofoto I. 2021)

V nadaljevanju so prikazani povzetki posameznih strokovnih podlag.

• Strokovne podlage za pripravo OPPN Vavpotičeva v Novem mestu

Območje se ureja z OPPN. Znotraj predmetne EUP NBŠ_22_OPPN je predviden razvoj urbane večstanovanjske pozidave oziroma je na podlagi določil OPN predvidena »gradnja stanovanjskih blokov, katerih umestitev mora nadaljevati zasnovo postavitve obstoječih blokov južno od območja urejanja. Zagotovi se uskladitev višinskih in tlorisnih gabaritov objektov, hkrati

pa sodobno arhitekturno oblikovanje, ki bo smiselno usklajeno s tipologijo obstoječih blokov v sosednji enoti. Uredijo se javne odprte površine soseske, vključno s parkirišči in otroškim igriščem. Zasnova nove soseske mora določiti arhitekturne in funkcionalne rešitve na način, da obstoječa cona Livada na severu ne bo moteča za stanovalce.

Opis variant je prikazan v nadaljevanju:

- Variantna rešitev 1 predvideva ureditev treh gradbenih parcel v velikostih 3682 m² (GP1 – za obstoječi večstanovanjski stavbi v gradnji), 2254 m² (GP2) in 2085 m² (GP3).

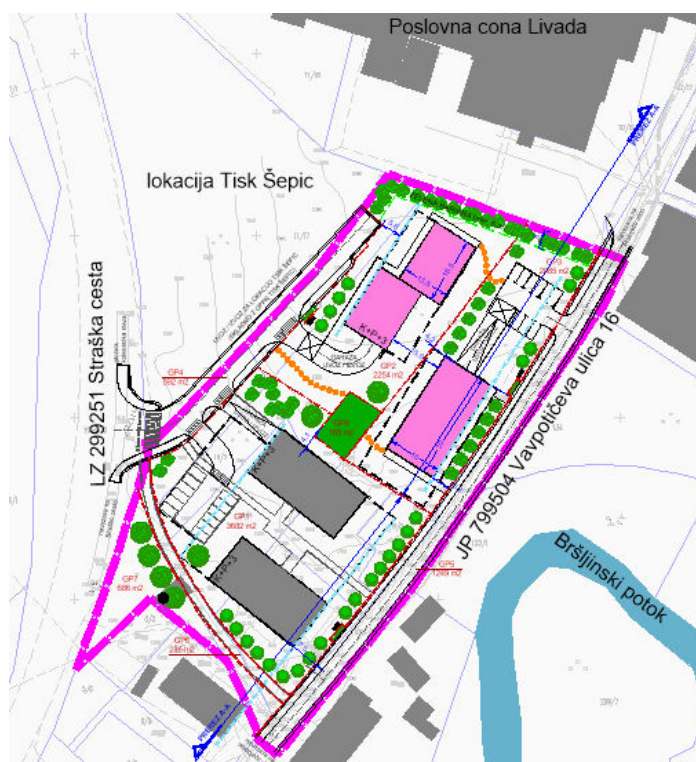
Obstoječi stavbi na GP1 sta zgrajeni v obliki dveh pravokotnih lamel z orientacijo severozahod – jugovzhod ter sta med sabo povezani v podzemnem delu z eno dostopno klančino in zunanjim parkiriščem. Ta zasnova je v vseh variantah enaka.

Preostali dve lokaciji sta oblikovani z drugačno orientacijo pravokotnih lamel, in sicer v smeri severovzhod – jugozahod. Na GP2 sta predvideni dve manjši lameli, ki sta združeni v zamaknjenem nizu, na GP3 pa je predvidena le ena večja lamela. Predvideni sta klančini za uvoz v podzemni kletno-garažni del, pri vsaki parceli posebej, nekaj parkirnih mest pa se zagotavlja še na terenu.

Postavitev stavb sledi gradbeni liniji, ki se orientira glede na potek Vavpotičeve ulice.

Dostop do območja je predviden tako po novi dovozni cesti preko križišča s Straško cesto kot tudi z Vavpotičeve ulice. Uredi se tudi javna večnamenska pot (GP6), ki povezuje Vavpotičevo ulico z novim križiščem na Straški cesti in je predvidena v vseh variantah.

V osrednjem delu območja je urejeno otroško igrišče v velikosti 165 m² (GP8), do katerega vodijo sprehajalne poti.



- variantna rešitev 1 -

Javne zelene površine se lahko uredijo jugozahodno od večnamenske poti na stiku z obstoječo (starejšo) pozidavo ali pa se zemljišče ponudi v odkup za povečanje gradbene parcele stanovanjskega bloka, ki meji na to površino. Tudi to je predvideno v vseh štirih variantah.

Pri vseh treh gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb je določeno tudi mesto za kontejnerje za odlaganje odpadkov.

- Variantna rešitev 2 predvideva ureditev dveh gradbenih parcel v velikostih 3599 m² (GP1 – za obstoječi večstanovanjski stavbi v gradnji) in 4206 m² (GP2).

Lokacija GP2 s predvideno novo večstanovanjsko pozidavo je zasnovana podobno kot lokacija GP1. Tudi tu sta predvideni dve večstanovanjski stavbi iz dveh pravokotnih lamel z orientacijo severozahod – jugovzhod, ki sta med sabo povezani v podzemnem delu z eno dostopno klančino in zunanjim parkiriščem. Na zunanjem vmesnem prostoru med stavbama je oblikovana urbana ploščad za druženje stanovalcev.

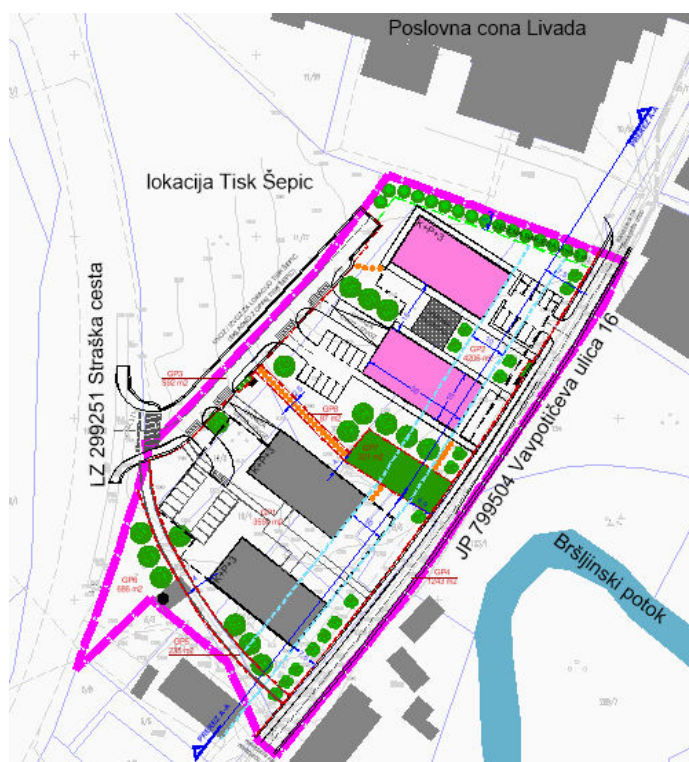
Postavitev stavb prav tako sledi vzdolžni gradbeni liniji, ki se orientira glede na potek Vavpotičeve ulice.

Dostop do območja je predviden tako po novi dovozni cesti preko križišča s Straško cesto kot tudi z Vavpotičeve ulice. Uredi se tudi javna večnamenska pot (GP6), ki povezuje Vavpotičevo ulico z novim križiščem na Straški cesti.

V osrednjem delu območja je urejeno otroško igrišče v velikosti 301 m² (GP7), do katerega vodijo sprehajalne poti, navezuje pa se tudi na predviden pločnik ob Vavpotičevi ulici.

Javne zelene površine se lahko uredijo jugozahodno od večnamenske poti na stiku z obstoječo (starejšo) pozidavo ali pa se zemljišče ponudi v odkup za povečanje gradbene parcele stanovanjskega bloka, ki meji na to površino.

Pri obeh gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb je določeno tudi mesto za kontejnerje za odlaganje odpadkov.



- variantna rešitev 2 -

- Variantna rešitev 3 predvideva ureditev dveh gradbenih parcel v velikostih 3626 m² (GP1 – za obstoječi večstanovanjski stavbi v gradnji) in 4214 m² (GP2).

Lokacija GP2 s predvideno novo večstanovanjsko pozidavo je zasnovana v obliki štirih zamaknjenih in med seboj povezanih lamel, ki so med sabo povezane v podzemnem delu z eno dostopno klančino in večjim zunanjim parkiriščem.

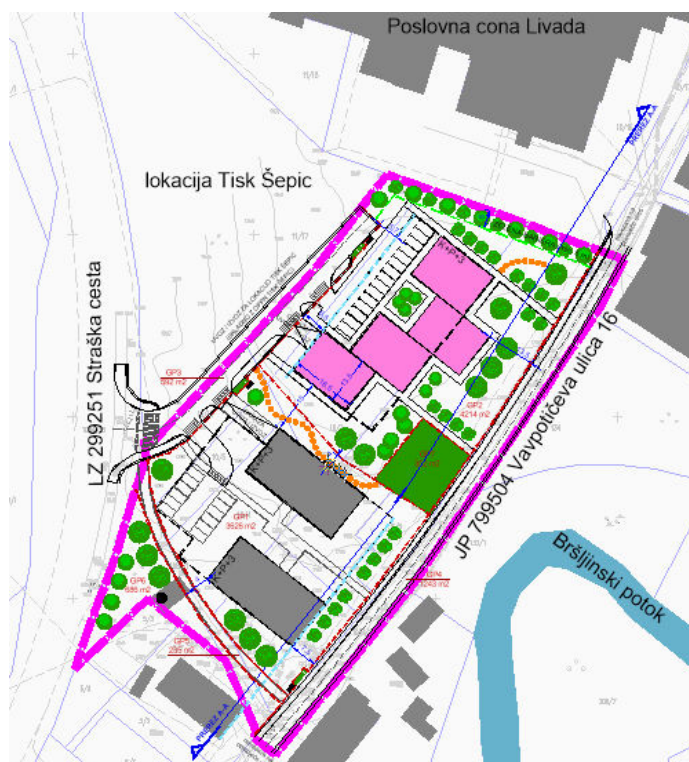
Postavitev stavb sledi vzdolžni liniji prometnega koridorja Vavpotičeve ulice z orientacij gradbene linije v smeri severovzhod – jugozahod.

Glavni dostop do območja je predviden po novi dovozni cesti preko križišča s Straško cesto, medtem ko je z Vavpotičeve ulice možen le peš dostop s predvidenega pločnika.

Ob Vavpotičevi ulici je predvidena še površina za otroško igrišče v velikosti 352 m² (GP7), ki je dostopno po sprehajalni poti ali s pločnika ob Vavpotičevi ulici.

Javne zelene površine se prav tako lahko uredijo jugozahodno od večnamenske poti na stiku z obstoječo (starejšo) pozidavo ali pa se zemljišče ponudi v odkup za povečanje gradbene parcele stanovanjskega bloka, ki meji na to površino.

Pri obeh gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb je določeno tudi mesto za kontejnerje za odlaganje odpadkov.



- variantna rešitev 3 -

- **Variantna rešitev 4** predvideva ureditev dveh gradbenih parcel v velikostih 3485 m² (GP1 – za obstoječi večstanovanjski stavbi v gradnji) in 4715 m² (GP2).

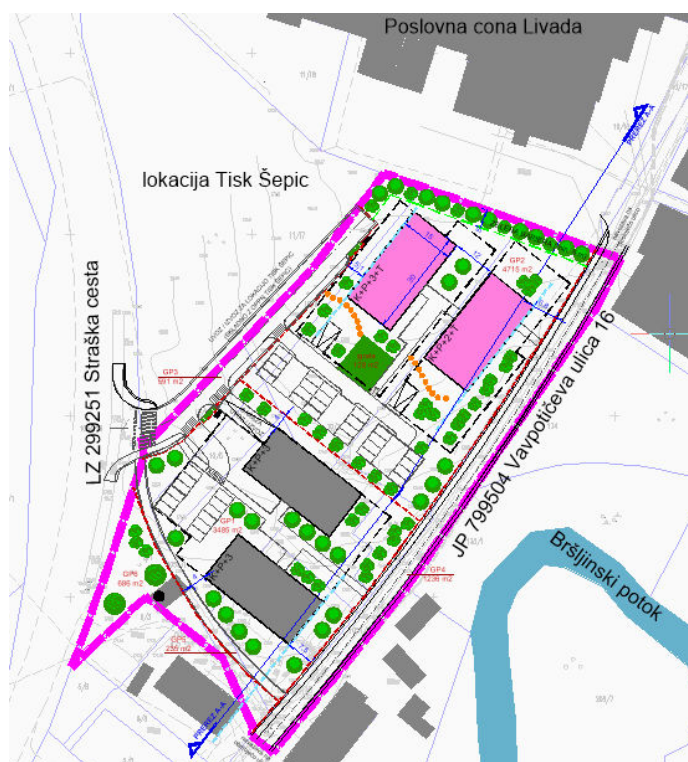
Objekta na GP2 sta zasnovana pravokotno glede na pozidavo na GP1 ter položena vzdolž cestnih koridorjev, čemur sledi tudi gradbena linija. Predvideni sta ločeni klančini za uvoz v podzemni kletno-garažni del, pri vsaki parceli posebej, nekaj parkirnih mest pa se zagotavlja še na terenu. Stavba ob dovozni cesti na severozahodni strani je zasnovana v etažnosti K+P+3+T, stavba ob Vavpotičevi ulici pa z eno etažo manj, in sicer v etažnosti K+P+2+T. V ostalih variantah so večstanovanjske stavbe zasnovane v etažnosti K+P+3.

Dostop do območja je predviden le po novi dovozni cesti preko križišča s Straško cesto, z Vavpotičeve pa dostop za vozila ni predviden, ampak le za peš promet.

Tudi tu je predvideno otroško igrišče z igrali, manjše in v velikosti 128 m² ter kot del parcele GP2, do katerega vodijo sprehajalne poti.

Javne zelene površine se tudi tu predvidijo jugozahodno od večnamenske poti na stiku z obstoječo (starejšo) pozidavo ali pa se zemljišče ponudi v odkup za povečanje gradbene parcele stanovanjskega bloka, ki meji na to površino.

Pri obeh gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb je določeno tudi mesto za kontejnerje za odlaganje odpadkov.



- variantna rešitev 4 -

ZAKLJUČEK

Prikazane prostorske rešitve so predvidene na precej omejenem prostoru, zato je število objektov omejeno na eno ali dve dodatni stavbi poleg že zgrajenih stavb. Razlikujejo se po postavitvi oziroma orientaciji v prostoru ter po velikostih in oblikah stavb ter podzemnih kletno-parkirnih etažah, v osnovi pa vse sledijo linijam prostora, ki jih definira Vavpotičeva ulica, s čimer zaokrožijo območje soseske v zaključeno celoto.

Realizirati je možno vse variante, pri čemer izstopata variantni rešitvi V2 in V4, ki najbolj sledita prostorskemu vzorcu, ki je v predmetnem območju s stanovanjsko pozidavo že prisoten, in sicer z enostavno in podolgovato oblikovano lamelo objekta, orientirano vzdolž ali pravokotno z Vavpotičevo ulico, s čimer tudi sledi orientaciji zazidalnega otoka.

Glede na to, da se investitor najbolj nagiba k realizaciji variantne rešitve V4, ki mu v trenutni situaciji (ekonomika gradnje, funkcionalnost območja, lastništvo zemljišč) omogoča najhitrejšo in najbolj realno izvedbo, je variantna rešitev V4 tista, ki se jo vključi v pripravo predvidenega OPPN.

- **Variantne strokovne prostorske preveritve za »Stanovanjsko območje Vavpotičeva« v Novem mestu**

Namen priprave variantnih strokovnih preveritev je bila določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev skladno z določili OPN za pozidavo za namen stanovanjske gradnje – gradnje stanovanjskih blokov, za parcelacijo območja in faznost gradnje, za zunanjo ureditev z zelenim, parkirnimi in manipulativnimi površinami ter ureditev prometne, okoljske, energetske ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja. Predvidena je bila tudi ureditev ustreznega dostopa do območja urejanja, po Vavpotičevi ulici in / ali preko novega cestnega priključka s Straško cesto ter ureditev otroškega igrišča.

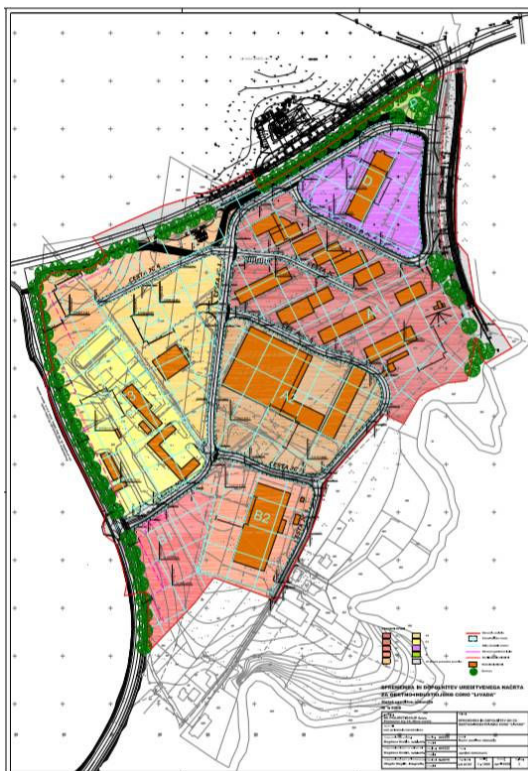


- varianta 1, 2 in 3 -

Izdelane so bile tri variantne rešitve, ki so vključene tudi v zgoraj povzete SP, saj je pobudnik v letu 2022 realiziral le pozidavo z večstanovanjskim stavbama na južni polovici lokacije (Opomba: Na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-1307/2021-6232, december 2021, za Novogradnjo – Soseska Livada, objekt 1 in 2.), preostali del pa ne, zaradi lastništva zemljišč. V vmesnem času je bila zaradi spremembe OPN na predmetnem območju določena obveznost izdelave OPPN, ki pogojuje izdelavo SP.

- **Ureditveni načrt za obrtno-industrijsko cono Livada**

Predmetno območje urejanja na severni strani meji na območje obrtno-industrijske cone Livada, ki obsega širši predel nekdanjih vojaških skladišč med Straško cesto, severno obvoznico in železniško progo Ljubljana–Metlika, ki se je v preteklem desetletju preoblikoval v poslovno cono.



- prikaz iz veljavnega UN Livada: 3 – Načrt ureditve območja (Vir: MONM) -

• Občinski podrobni prostorski načrt Tisk Šepic ob Straški cesti

Proizvodno poslovni kompleks Livada, na robu katerega je načrtovana nova tiskarna, je del večjega industrijskega območja na zahodu Novega mesta, v predelu Bršljina. Na predmetno območje meji na severozahodni strani in je do sprejetja OPPN za Tisk Šepic sodil v območje Ureditvenega načrta za obrtno-industrijsko cono Livada.

Večina razpoložljivega zemljišča se nameni izgradnji tiskarne. Preostali del služi dostopu do objekta in zelenicam na raščeni podlagi. Poslovni objekt upošteva lego ob Straški cesti, ki je ena izmed glavnih mestnih ulic. Stavba je zasnovana tako, da soustvarja ulično fasadno kuliso. Prostor med novo stavbo in Straško cesto se obravnava kot javni, površina med cesto in glavno fasado objekta pa tlakuje in nameni pešcem. Da se zagotovi dovolj delovnih površin za načrtovano tiskarsko dejavnost, se zgradi enonadstropna stavba, s tremi proizvodnimi enotami s po najmanj 1.000 m² in podzemnim parkiranjem za zaposlene, pri čemer je pritličje na vzhodni strani parcele zaradi nagiba terena povsem vkopano (dopušča se tudi možnost manjše nadzidave z dodatno, tretjo etažo velikosti cca 600 m² za upravne prostore). Za dostop do višje etaže stavbe se izkoristi nagib terena in višinska razlika med Straško cesto in zaledjem parcele, ki znaša cca 5 m.

Lega in oblika razpoložljivega zemljišča novi tiskarni ne omogočata direktnega priključka na osrednjo cesto v gospodarski coni Livada. Namesto tega je potrebno za prometno navezavo na zbirno Straško cesto izkoristiti dovozno cesto do načrtovanih stanovanjskih blokov (predmet teh SP) na sosednjem zemljišču, ki ima lahko vlogo skupne priključne ceste za obe načrtovani vrsti pozidave. Na voljo je tudi dodatna možnost direktne prometne navezave na Straško cesto, nekje na sredini med križiščem za kompleks Livade in novo dovozno cesto za tiskarno in stanovanjske bloke.



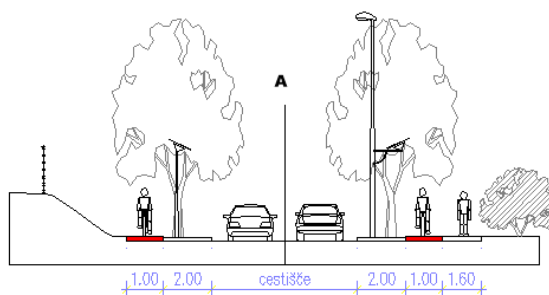
- prikaz iz veljavnega OPPN: 5 – Prikaz ureditvene situacije – 2. faza izvedbe (Vir: MONM) -

• Ureditveni načrt za pešpoti in kolesarske poti Novega mesta

Ta prostorski akt obravnava izvedbo devetih kolesarskih in peš povezav od A-K različnih kategorij (kolesarske steze, poti in pasove), v območju mesta v dolžini približno 10 km.

Ena od njih (povezava A: Bršljin - Straška cesta) je predvidena na zahodni strani območja urejanja. Obravnava pa Straško cesto od križišča s severno obvoznico na severu do križišča z ulico Bršljin na jugozahodu. Ob obstoječi cesti se uredijo obojestranska drevoreda (širine 2,00 m), obojestranski kolesarski stezi (širine 1,00 m) in pločnik po vzhodni strani ceste (širine 1,60 m). Predvidi se še ureditev javne razsvetljave, sanacija meteorne kanalizacije ter ureditev dveh kolesarskih počivališč. Predvideni posegi so na predmetnem delu ob Straški cesti že realizirani, vendar brez drevoreda.

A) BRŠLJIN - STRAŠKA CESTA



ODSEK A1: pogled proti severu

vzdolž cestišča se uredijo obojestranski drevored ter obojestranski enosmerni kolesarski stezi, pločnik se uredi le na po vzhodni strani ceste

- prikaz iz grafičnega dela (karta 6.1.3. A) Prečni profili po odsekih)
za območje Bršljin – Straška cesta -

• Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina

Do območja se danes dostopa tudi z uvozom iz ulice Bršljin (lokalna cesta LC, odsek 295041 Bršljin-Straška cesta) na stanovanjsko Vavpotičevo ulico (javna pot JP, odsek 799504 Vavpotičeva ulica 16). Priključek je na podlagi tega prostorskega akta projektno prikazan v načrtu PZI – Rekonstrukcija občinske ceste LZ 299251 ulica Bršljin v Novem mestu (izdelal: ACER Novo mesto d.o.o., št. načrta PZI-R8-1/2008, marec 2010), in sicer v sklopu 2. faze urejanja, ki še ni bila realizirana, medtem ko je bila 1. faza z območjem mostne konstrukcije že izvedena. Križišče z Vavpotičevo ulico se rekonstruira z obojestranskim pločnikom (Opomba: Nadaljevanje pločnikov na Vavpotičevo ulico ni predvideno.), prehodom za pešce in postavitvijo novega prometnega znaka »Stop«.

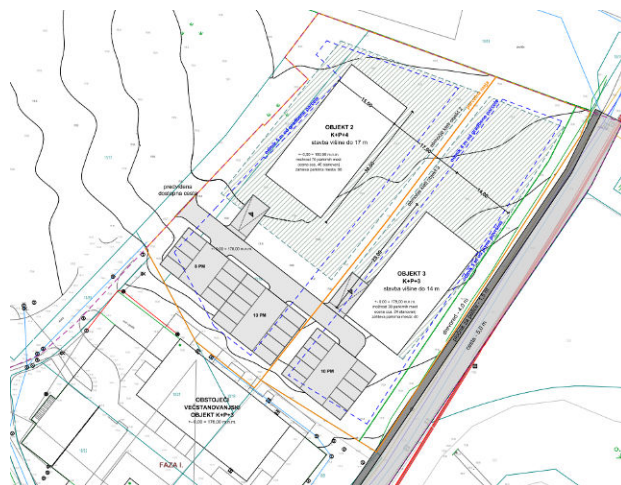


- prikaz iz načrta PZI: 3 – Situacija prometne ureditve (Vir: MONM) -

• Idejna zasnova Soseska Livada – faza 2 Novo mesto

Predvidena je gradnja dveh večstanovanjskih stavb (objekt 2, objekt 3) z dostopom preko nove dovozne ceste na severozahodni strani. Parkiranje je predvideno delno na zunanjih parkirnih površinah in delno v kletnih prostorih obeh stavb. Za uvoz v podzemno garažo sta predvideni klančini. Dovoz do objekta 3 je predviden preko gradbene parcele objekta 2.

Na severu, na meji s poslovno cono je predvidena ureditev zelenega pasu v širini min. 5 m, ob Vavpotičevi cesti pa ureditev drevoreda in enostranskega pločnika v širini 1,5 m.



- umestitvena situacija – 2. faza -

• Projektna naloga in projektna dokumentacija za izdelavo IDZ in PZI dokumentacije za ureditev Vavpotičeve ulice – 2. faza

MONM načrtuje rekonstrukcijo Vavpotičeve ulice, od križišča z ulico Bršljin do že rekonstruiranega dela ulice v dolžini okrog 330 m. Na Vavpotičevi ulici je na delu že urejen pločnik. Vozišče je v slabem stanju, v njem pa poteka več infrastrukturnih vodov (vodovod, kanalizacija, plinovod, elektronske komunikacije, elektrika). Predvidena je ureditev vozišča, površin za pešce in kolesarje ter cestne razsvetljave, na delu pa še parkirne površine z drevoredom.



- prikaz območja (Vir: MONM) -

3.5 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN bodo sodelovali:

a) DRŽAVNI NOSILCI

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana – *področje prostorskega razvoja, področje ohranjanja narave in področje voda*; gp.mnvp@gov.si
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana – *področje energetike in področje trajnostne mobilnosti*; gp.mope@gov.si
- Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana – *področje cest*; gp.mzi@gov.si
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana – *področje obrambe in področje varstva pred naravnimi nesrečami in varstva pred požarom*; glavna.pisarna@mors.si
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana – *področje javnega zdravja*; gp.mz@gov.si
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana – *področje javnih komunikacijskih omrežij*; gp.mdp@gov.si

b) OSTALI NOSILCI

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto – *področje voda*; gp.drsv-nm@gov.si
- Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto - *področje lokalnega cestnega prometa*; mestna.obcina@novomesto.si
- Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto – *področje energetike*; info@istrabenzplini.si
- Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto - *področje energetike*; info@elektro-ljubljana.si
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto - *področje elektronskih komunikacij*; info@telekom.si in spletni obrazec vloge - <https://www.telekom.si/pomoc-in-podpora/mnenje-soglasje>
- Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana - *področje elektronskih komunikacij*; info@telemach.si
- T2 d.o.o., Verovškova ulica 64a, 1000 Ljubljana - *področje elektronskih komunikacij*; info@t-2.net
- Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto - *področje komunale (vodovod, kanalizacija, odpadki)*; info@komunala-nm.si
- Mestna občina Novo mesto, Oddelek za komunalne dejavnosti, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto - *področje komunale (vodovod, kanalizacija)*; mestna.obcina@novomesto.si

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

3.6 OKOLJSKE PRESOJE

Zavod RS za ohranjanje narave je v oceni verjetnosti pomembnejših vplivo izvedbe plana na varovana območja in mnenju o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja št. 3563-0250/2023-2, z dne 24. 5. 2023, skladno s 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3) in skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) ugotovil, da območje OPPN leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in njegovega daljinskega vpliva in tudi izven zavarovanega območja. Ocenjujejo, da OPPN ne bo pomembno vplival na varovano območje, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.