

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. seji dne 12.7.2018 sprejel

## **ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### **1. člen (podlaga za OPPN)**

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl., 13/18 in 13/18-obv.rabl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

#### **2. člen (vsebina in oblika OPPN)**

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

#### **3. člen (priloge OPPN)**

- (1) Priloge OPPN so:
  1. Izvleček iz OPN
  2. Prikaz stanja prostora
  3. Strokovne podlage
  4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
  5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
  6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
  7. Povzetek za javnost
- (2) Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

### **II. TEKSTUALNI DEL OPPN**

#### **4. člen (pomen izrazov)**

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

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

(4) Gradbena linija je črta, na katero mora biti s celotnim, z najbolj izpostavljenim robom ali z vogalom (v primeru zasuka) fasade umeščena večstanovanjska stavba, ki se gradi ob tej črti.

(5) Dopustna gradbena linija je črta, do katere se lahko pomakne večstanovanjska stavba v primeru horizontalnega zamikanja posameznega stolpiča.

(6) Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nova večstanovanjska stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost zemljišča.

(7) Večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

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

(9) Javna površina je tista površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, igrišče, parkirišče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina.

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

## **1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

### **5. člen**

#### **(koncept urejanja prostora)**

(1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.

(2) Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe, parkirnih ter zelenih površin, ureditev obstoječega križišča z Jakčevo ulico, poti za pešce in kolesarje, igral za otroke ter možnost postavitve paviljona.

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

(4) Podlaga za pripravo OPPN je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017) – v nadaljnjem besedilu: strokovna rešitev.

### **6. člen**

#### **(obseg in meja območja urejanja)**

(1) Območje urejanja je enota urejanja prostora EUP NM/15-OPPN-a, ki se nahaja znotraj obstoječe stanovanjske soseske in je vpeto med večstanovanjske stavbe na Jakčevi in Ragovski ulici ter pozidavo z individualnimi stanovanjskimi stavbami na Maistrovi ulici v Novem mestu.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 82 arov in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 182, 183, 200/1, 200/2, 200/4, 201/1, 201/2, 202, 203/1, 203/2, 203/3, 203/4, 204, 205, 206, vse k.o. Kandija.

(3) Meja na vzhodni strani poteka ob robu asfaltiranih parkirnih površin, ki so namenjene prebivalcem v večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 19, 20, 21 in 22. Na južni poteka po robu stanovanjske ceste - Maistrove ulice, se nato zalomi in na zahodni strani prečka zelenice in niz

leseni lop ob večstanovanjskih stavbah Jakčeva ulica 16 in 18, vse do križišča z zbirno mestno cesto LZ 299061 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Od križišča, ki je zajeto v območje urejanja, se meja usmeri proti vzhodu po robu asfaltiranih prometnih površin – podaljšku Jakčeve ulice ter naveže nazaj na izhodiščno točko na parkirnih površinah pred večstanovanjskimi stavbami.

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

## **7. člen**

### **(posegi izven območja urejanja)**

(1) Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni naslednji posegi izven območja urejanja, vsi v k.o. Kandija:

- priključitev na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij: parc.št. 182, 204, 208, 241, 242;
- priključitev na obstoječe elektroenergetsko omrežje oziroma na obstoječo transformatorsko postajo TP Ragovska 1973: parc.št. 206, 207, 214/5, 2014/4, 2014/3, 217/2, 226/3, 218;
- priključitev na obstoječo cestno razsvetljavo: parc.št. 263, 182, 200/3, 206;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje: parc.št. 182;
- rekonstrukcija obstoječega vodovodnega omrežja: parc. št. 183, 214/5, 214/4, 214/3, 207, 205, 208, 209;
- rekonstrukcija obstoječe mešane kanalizacije: parc. št. 205, 206, 263, 279, 278;
- rekonstrukcija obstoječe kanalizacije padavinskih voda (drenaže parkirišča): parc. št. 205;
- priključitev na obstoječe plinovodno omrežje: parc.št. 182;
- opustitev nizkonapetostnega elektroenergetskega priključka (zaradi odstranitve obstoječega gostinskega kioska na zemljišču s parc. št. 202): parc.št. 200/3;
- opustitev vodovodnega priključka (zaradi odstranitve obstoječega gostinskega kioska na zemljišču s parc. št. 202): parc. št. 200/3, 183;
- opustitev mešane kanalizacije odpadnih voda: parc.št. 200/3;
- odstranitev dveh lesenih objektov – lop: parc.št. 200/3;
- urejanje parkirnih mest in ekološkega otoka: parc. št. 208;
- odstranitev nekaterih dreves ter saniranje zelenice po končanih delih : parc.št. 189, 200/3.

(2) Posegi so razvidni iz grafičnega načrta 12. *Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji..*

## **8. člen**

### **(ureditvene enote)**

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

- UE A - območje stanovanj (večstanovanjska stavba);
- UE B - območje (javnih) zelenih površin;
- UE C - območje prometnih površin.

## **2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji**

## **9. člen**

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

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

in naravno okolje. Če velikost gradbišča oziroma gradbene jame ovira parkiranje na obstoječih parkirnih površinah ob večstanovanjskih stavbah, je le-te potrebno v času izvajanja del zagotoviti na drugih (začasnih) površinah v neposredni okolici.

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

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

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

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

## **2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin**

### **10. člen**

#### **(vrste gradenj in objektov)**

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

- Stanovanjske stavbe:
  - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe (v UE A)
  - 11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- Nestanovanjske stavbe:
  - 12420 - Garažne stavbe (v UE A)
  - 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za pomožne stavbe, ki se glede na zahtevnost gradnje uvrščajo med enostavne in nezahtevne objekte)
- Gradbeni inženirski objekti:
  - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste
  - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine)
  - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v 13. členu odloka;
- gradnja manj zahtevne nadstrešnice;
- gradnja manj zahtevnega podpornega zidu, ki je višji od 1,5 m (pri gradnji klančine za dovoz do parkirne etaže v UE A ter pri urejanju višjeležečega terena v UE A in UE B) in na katerega se zaradi varnosti namesti ograja;
- oblikovanje brežine, zaradi katere je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti (pri urejanju višjeležečega terena v UE A in UE B);
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;

- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

### **11. člen (vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je namenjeno za stanovanjsko rabo. Spremljajoče dejavnosti so dovoljene le pod pogojem, da ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja in ob upoštevanju določili tega odloka.

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

#### **UE A**

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- GOSTINSTVO (Dejavnost strežbe jedi in pijač)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti; davčno svetovanje, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI (Splošna dejavnost javne uprave)
- IZOBRAŽEVANJE (Predšolska vzgoja)
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- DRUGE DEJAVNOSTI (Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo, Druge storitvene dejavnosti (razen Pogrebna dejavnost))
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, Raznovidna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

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

(4) Razporeditev posameznih prostorov v večstanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. Prostor za bivanje se lahko uredijo v vseh nadzemnih etažah, s pomožnimi in parkirnimi prostori v podzemnih etažah. Poslovni prostori se praviloma uredijo v pritlični etaži, po potrebi pa tudi v sklopu podzemnih etaž. Izjemoma se lahko poslovni prostori uredijo tudi v preostalih etažah, če gre za mirno, nemotečo dejavnost, ki ne vpliva na kakovost bivanja stanovalcev ter ob pogoju, da skupne poslovne površine ne presegajo polovice uporabne površine oziroma se vsaj polovica uporabne površine še vedno uporablja za bivanje.

## **2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

### **12. člen**

(1) Nova večstanovanjska stavba je predvidena kot samostojna stanovanjska stavba, oblikovana z dvema stolpičema različnih višin. V njej je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določili 11. člena.

## UE A

### (2) ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
  - zazidana površina v skupni velikosti do približno 1200 m<sup>2</sup>;
- Vertikalni gabariti:
  - etažnost stolpiča na severozahodni strani:
    - najmanj K (klet) + P (pritličje) + 3N (tri nadstropja) in največ 3K (tri kleti) + P (pritličje) + 5N (pet nadstropij);
    - najvišja kota do +21,10 m z najvišjo koto venca do največ +18,70 m nad koto pritličja in toleranco do največ +1,00 m;
  - etažnost stolpiča na jugovzhodni strani:
    - najmanj K (klet) + P (pritličje) + 5N (pet nadstropij) in največ 3K (tri kleti) + P (pritličje) + 8N (osem nadstropij);
    - najvišja kota do +30,10 m z najvišjo koto venca do največ +27,70 m nad koto pritličja in ob pogoju, da ne presega kote Recljevega hriba (220,95 m nadmorske višine);

#### Volumen stavbe:

- zunanji volumen stavbe je sestavljen iz dveh volumnov (stolpičev) različnih višin, pri čemer velja, da je višinska razlika med njima vsaj dve nadzemni etaži;
- dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje ter različni horizontalni in vertikalni gabariti posameznih volumnov skladno s predpisano etažnostjo, gradbeno linijo, dopustno gradbeno linijo in gradbeno mejo;
- dopusten je zasuk nižjega stolpiča, če to pomeni primernejšo umestitev v prostor v smislu »mehčanja« kompozicije v prostoru z ustrezno zunanjo ureditvijo z vegetacijo, in sicer proti vzhodu za največ 10°;
- pri organizaciji parkirnih mest v kletni etaži se za uvoz / izvoz lahko oblikuje klančina;
- volumen prve kletne etaže se v največji možni meri zasuje oziroma vkoplje v teren, viden ostane le vhodni del s klančino, kjer je možen dostop;
- Streha:
  - ravna streha - je streha z minimalnim naklonom, oblikovana kot nepohodna ali pohodna (npr. izvedba terase, zelene strehe, pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani), lahko pa tudi v kombinaciji obeh;
  - na strehi je možno namestiti strešna okna, sončne kolektorje in zunanje enote klimatskih naprav;
  - pri gradnji balkonov, teras in lož je posledično dovoljena prilagoditev strešne ploskve;
- Fasada:
  - uporabijo se materiali v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
  - možna je kombinacija z lesenimi elementi oziroma lesenimi oblogami;
  - dopustna je gradnja balkonov in teras ter lož;
  - oblikuje se lahko več vhodov v stavbo.

(3) Sočasno z gradnjo nove večstanovanjske stavbe je predvidena oziroma možna tudi gradnja uvozno / izvozne klančine z možnostjo nadkritja (kot nadstrešek) za dvosmerni promet v kletne prostore. Dostop v podzemne garaže je dovoljen le na zahodni strani, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se mora klančina maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

### (4) ZASNOVA GARAŽNE STAVBE:

- Horizontalni gabarit: pravokotna stavba za namen nadkritja parkirnih mest (kot nadstrešnica);
- Vertikalni gabarit: P (pritličje);
- Volumen stavbe: enoten, brez odstopanj;
- Oblikovanje: usklajeno z oblikovanjem večstanovanjske stavbe.

## UE B

(5) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov.

Pri tem naj ima urejanje z brežinami prednost pred gradnjo podpornih zidov. Površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

(6) Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili 13. člena tega odloka.

(7) Uredijo se tlakovane ali z naravnimi materiali utrjene večnamenske poti (za dostop pešcev in kolesarjev do igral na zahodni strani), namestitev urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroškega igrišča ipd., v obsegu do največ 40% površin Otroško igrišče se lahko zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi. Uredijo se tudi parkirna mesta za kolesa - število parkirnih mest se določi glede na količino kolesarskega prometa, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest.

(8) Za ureditev v UE B se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v pogodbi o opremljanju (obvezna postavitev igral za otroke, mlajše od 12 let).

### **UE C**

(9) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 20. in 21. členu odloka.

## **13. člen**

### **(nezahtevni in enostavni objekti)**

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

#### **(2) UE A**

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

#### **(3) UE B**

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

#### **(4) UE C**

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

(5) Oblikovni pogoji za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (velja tudi za manj zahtevno nadstrešnico): oblikovno se prilagodijo / uskladijo z večstanovanjsko stavbo;
- ograja: v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena z večstanovanjsko stavbo;
- podporni zid (velja tudi za manj zahteven podporni zid): vidna površina se reliefno obdelata / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m<sup>2</sup> in višine do vključno 3 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

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

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

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

#### **14. člen** **(glavni dostopi)**

##### **UE A**

(1) Glavni dovoz je možen preko križišča na Jakčevi ulici, na katero se naveže nova priključna cesta s klančino, ki omogoča dostop v parkirno kletno etažo večstanovanjske stavbe. Možen pa je tudi peš in kolesarski dostop.

(2) Glavni vhodi v večstanovanjsko stavbo so predvideni v pritličnem delu, medtem ko se medsebojna povezanost etaž predvidi preko notranjih vertikalnih komunikacij.

##### **UE B**

(3) Območje je dostopno preko javnega prometnega omrežja ter z zunanjih površin ob večstanovanjski stavbi.

##### **UE C**

(4) Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja zbirna mestna cesta LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo, s katere se v križišču odcepi priključna cesta do nove večstanovanjske stavbe.

(5) Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se dogradijo površine za pešce in uredijo površine za kolesarje s povezavami na tovrstne površine v sosednjih območjih. Višinske razlike se lahko premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

#### **15. člen** **(javne površine)**

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*. Obsegajo območje UE B (zelene površine z igrali in potmi) ter del UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo (križišče z Jakčevo ulico ter večnamenska pot, ki vodi do območja UE B).

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se upošteva Katalog urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM.

### **2.4 Parcelacija in gradbene parcele**

#### **16. člen**

(1) Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi zakoličbe je prikazan na grafičnem načrtu 7. *Načrt parcelacije*.

(2) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili 44. člena odloka ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje.

#### **17. člen** **(usmeritve za ureditev gradbenih parcel)**

##### **Splošni pogoji**

(1) Znotraj območja urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe je dopustna gradnja večstanovanjske stavbe z največ dvema stolpičema.

(2) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne (zunanje do največ 26 PM / v sklopu objekta) in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitve. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

(3) Parkirna mesta se uredijo v skladu z zahtevami OPN (večstanovanjske stavbe - 1,5 PM/stanovanje ter dodatno še 10% na terenu za obiskovalce). Zunanja parkirna mesta z več kot 5 PM se ozelenijo, lahko tudi po robu parkirišča ter skladno z OPN.

(4) Za premostitev višinskih razlik je možno oblikovanje brežin in teras, podporni zidovi in ograje so dopustni le izjemoma, skladno z določili OPPN. Prikaz brežin in podpornih zidov v grafičnem delu je le shematski (možna so odstopanja) in se detajlno določi v projektni dokumentaciji.

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

(6) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin oziroma je to potrebno zaradi urejanja strmega terena ter zagotovitve geološke stabilnosti terena. Oblikovno morajo biti predmet strokovne prostorske preveritve, s katero se predpiše arhitekturno oblikovanje in eventualno ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.

#### **UE A**

(7) Dovoljena je gradnja večstanovanjske stavbe, nadstreškov pri vseh vstopih v stavbo in v atrijih, klančine z možnostjo nadkritja za dostop do podzemnih garaž ter nadstrešnic nad zunanjimi parkirnimi mesti.

(8) Večstanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi vzdolž gradbene linije in znotraj gradbene meje, ki je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m. Podzemni (kletni) del stavbe ter klančina za dostop do podzemnih etaž pa se lahko zgradi tudi do meje gradbene parcele (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča).

(9) Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

(10) Če posebni predpis ne določa drugače, se pri določanju parkirnih mest na vsako deseto stanovanje zagotovi eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(11) Zagotovi se tudi PM za kolesa in druga enosledna vozila, in sicer vsaj 20% od števila zahtevanih PM za osebna vozila, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

#### **18. člen**

##### **(odstranitev obstoječih objektov)**

Zaradi novih gradenj in ureditev se odstranijo obstoječ gostinski kiosk na zemljišču s parc. št. 202 ter leseni objekti na zemljiških parcelah št. 200/2, 200/4 in 202, vse k.o. Kandija.

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

#### **19. člen**

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

(1) Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

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

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

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

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

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

(7) Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v skupnih koridorjih in koridorjih javnih cest.

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

### **3.1 Prometna infrastruktura**

#### **20. člen**

##### **(pogoji pri posegih v prometno omrežje)**

(1) V območju urejanja se nahaja križišče z zbirno mestno cesto LZ 299060 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo. Nanjo se na vzhodni strani navezuje dovozna cesta, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb ter makadamski priključek na južni strani, ki vodi do makadamskega parkirišča, gostinskega kioska in lesenih lop.

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

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

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

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

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

(7) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij. Uredi se tudi ustrezno odvodnjavanje.

(8) Večnamenska pot za pešce in kolesarje se ureja z urbano opremo (koši, svetilke), za premostitev višinskih razlik pa tudi v kombinaciji s klančinami in stopnicami.

(9) Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, občinskimi predpisi o oglaševanju ter določili tega odloka.

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

(11) Za izvajanje del v območju občinskih cest se pridobi soglasje upravljavcev.

## **21. člen** **(nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča)**

### **UE C**

#### **Obstoječe prometne površine**

(1) Predvideni so naslednji posegi:

- rekonstrukcija obstoječega štirikrakega križišča na Jakčevi ulici;
- rekonstrukcija dovozne ceste (v obstoječi širini voznih pasov 2 x 3 m) oziroma vzhodnega kraka križišča, ki vodi do obstoječih večstanovanjskih stavb severno in vzhodno od območja urejanja;
- rekonstrukcija obstoječega parkirišča na vzhodni strani, ki ga uporabljajo stanovalci večstanovanjskih stavb na naslovu Jakčeva ulica 19, 20, 21 in 22. Pri tem se nekaj parkirnih mest uredi tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb.

#### **Predvidene prometne površine**

(2) Nove ureditve so predvidene za:

- ureditev dovozne ceste oziroma južnega kraka križišča, ki vodi do klančine (lahko tudi z dodanim hodnikom za pešce) za dostop do podzemnih etaž večstanovanjske stavbe. Z dovozne ceste se v območju križišča uredi tudi priključek do parkirnih mest na severni strani (v UE A) večstanovanjske stavbe;

*Normalni prečni profil nove dovozne ceste znaša:*

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| - bankina         | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - Večnamenska pot | 1 x 2,50 = 2,50 m |
| - vozna pasova    | 2 x 3,00 = 6,00 m |
| - mulda           | 1 x 0,50 = 0,50 m |
| - skupaj          | 9,50 m            |
- ureditev odcepa od nove dovozne ceste v min. širini 3,5 m, ki omogoča dostop na intervencijski koridor na zahodni in južni strani (v UE A), podaljša pa se tudi večnamenska pot, ki tako poteka na odseku od obstoječega hodnika za pešce ob Jakčevi ulici pa vse do navezave na Maistrovo ulico.

## **3.2 Energetska infrastruktura**

### **22. člen** **(električno omrežje)**

(1) Območje urejanja se z nizkonapetostnimi 0,4 kV razvodom priključi na obstoječo TP Ragovska 2, ki se ustrezno dogradi, medtem ko se v primeru večjega odjema (skupna priključna moč več kot 500 kW) zgradi lastno TP.

(2) Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema in locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.

(3) Nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Pokrovi jaškov se dimenzionirajo po standardu SIST EN 124, na povoznih površinah z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.

(4) Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(5) Kablovodi se pod povoznimi površinami zaščitijo z obbetoniranimi cevmi, za potrebe informatike pa se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček.

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

**23. člen**  
**(razsvetljava javnih površin)**

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

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

**24. člen**  
**(plinovodno omrežje)**

Območje urejanja se na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje (ožji zaščitni pas plinovoda 2 x 2 m glede na os) priključi v območju križišča na Jakčevi ulici, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda pa 1,0 m pod nivojem tal.

**25. člen**  
**(raba energije)**

(1) Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije (npr. preko geosonde ipd.). Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Na območju urejanja se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

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

**3.3 Komunikacijska infrastruktura**

**26. člen**  
**(omrežje elektronskih komunikacij)**

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

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

**3.4 Okoljska infrastruktura**

**27. člen**  
**(vodovodno omrežje)**

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe vodovodno omrežje v križišču z Jakčevo ulico. Sočasno se obstoječe vodovodno omrežje rekonstruira zunaj območja urejanja zaradi zagotavljanja ustrezne požarne vode, v primeru sočasne tangence kanalizacijskih jaškov pa rekonstruira tudi le-te, kot je to razvidno iz grafičnega načrta 9. *Načrt komunalno-energetske infrastrukture*.

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka ( $Q_{kri}$ ).

(3) Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba hidrantnega omrežja.

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

## **28. člen**

### **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Območje urejanja se s priključkoma za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo naveže na obstoječ mešan javni kanalizacijski sistem v križišču z Jakčevo ulico. V ta namen se obstoječa mešana kanalizacija rekonstruira znotraj in tudi zunaj območja urejanja vse do in vključno z zadnjim revizijskim jaškom (že izven območja urejanja), kot je to razvidno iz grafičnega načrta 9. *Načrt komunalno-energetske infrastrukture*.

(2) Dimenzioniranje kanalizacijskega sistema in zadrževalno-ponikovalnih polj s hidravličnim izračunom se izvede pri izdelavi projektne dokumentacije, na katero se pridobi pozitivno mnenje upravljavca omrežja. Za potrebe priključevanja padavinske in komunalne odpadne kanalizacije iz kletnih etaž je potrebno predvideti interno črpališče. V primeru rekonstrukcije parkirišča in / ali vodovoda, pa je potrebno obnoviti tudi tangirane kanalizacijske jaške. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

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

#### **Odpadne komunalne vode**

(4) Komunalne odpadne vode se po kanalizacijskem sistemu vodijo na Centralno čistilno napravo v Ločni (izven območja urejanja).

#### **Odpadne padavinske vode**

(5) Padavinske vode se spelje v predvideno kanalizacijo padavinskih voda. Pred tem se lahko čiste padavinske vode uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd., če geološka sestava tal omogoča, pa tudi ponika. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikanje mora biti izvedeno tako, da ni ogrožena stabilnost zemljišča.

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

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

(8) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin (z zadrževanjem in ponikanjem padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike) ter tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne bodo pritekale na javno površino.

(9) Padavinske vode je potrebno pred priključevanjem na javni kanalizacijski sistem v čim večji možni meri zadrževati in ponikati, dodatne obremenitve s padavinskimi vodami pa ne smejo poslabšati hidravličnih razmer v njem, tako da bi prihajalo do prekomerne obremenitve sistema.

## **29. člen**

### **(ravnanje z odpadki)**

(1) Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščen organizaciji, začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z

neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in 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.

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

(5) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovano stavbo ali nadkrije z nadstreškom.

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

#### **4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

##### **30. člen**

(1) Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

##### **31. člen**

##### **(splošni pogoji)**

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

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

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

### **32. člen**

#### **(varstvo pred prekomernim hrupom)**

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

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

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

### **33. člen**

#### **(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

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

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

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

### **34. člen**

#### **(varstvo pred onesnaženjem voda)**

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

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

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

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

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

### **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)**

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

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

### **37. člen**

#### **(varstvo krajinskih značilnosti)**

(1) Pri zasaditvi in zatratitvi površin ter pri urejanju brežin se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) oziroma geološke in hidrološke značilnosti terena ter uporabi avtohtono vegetacijo.

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

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

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

### **38. člen**

#### **(varstvo plodne zemlje in tal)**

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

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

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

### **39. člen**

#### **(ohranjanje narave)**

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

### **40. člen**

#### **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

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

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

(3) Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe predpisov o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

#### **41. člen** **(varstvo pred požarom)**

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

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

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

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

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

#### **42. člen** **(varstvo pred potresom)**

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

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

### **7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **43. člen**

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

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

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

## **8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **44. člen**

#### **(velikost dopustnih odstopanj)**

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 12. in 17. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 11. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
  - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov / dostopov na gradbeno parcelo;
  - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike večstanovanjske stavbe, če so še vedno skladna s strokovno rešitvijo;
  - od etažnosti, ki dopušča izvedbo večstanovanjske stavbe z manj etažami, skladno z 12. členom odloka;
  - odstopanje od gradbene linije tako, da se le-ta premakne za do največ dva metra vzporedno proti severu, vendar le v primeru, ko se zunanja parkirišča na severni strani izvedejo le enostransko (v eni vrsti), preostala parkirna mesta pa zagotovijo v sklopu kletne etaže ter v primeru dopustnega zasuka nižjega stolpiča;
  - odstopanja od zazidane površine večstanovanjske stavbe v primeru, da se ne izvede z največjo dovoljeno etažnostjo, in sicer tako, da se zazidana površina posameznega stolpiča poveča do največ 150 m<sup>2</sup> ter ob upoštevanju dopustne gradbene linije;
  - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot in s tem posledično parcelnih mej in gradbenih parcel ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja.

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

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

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

### **45. člen**

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

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

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

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

## **10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **46. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap / faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določili tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili 43. člena odloka in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

(2) Investitorji večstanovanjske stavbe so dolžni urediti javne in zelene površine v UE C in UE B skladno z določili 43. člena odloka.

(3) Za potrebe delovanja krajevne skupnosti se predvidi možnost ureditve ustreznih prostorov, in sicer v velikosti do 50 m<sup>2</sup>. Ureditev prostorov (večnamenski prostor, pisarna, predprostor in čajna kuhinja ter sanitarije) se predvidi v prvi kletni etaži, pri čemer mora biti zagotovljena naravna osvetljenost preko stropnega svetlobnika.

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

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

(6) Dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči in bi lahko vplivala na oblikovanje večstanovanjske stavbe oziroma spremljajočih objektov in ureditev v UE A, se predhodno uskladijo (s pridobitvijo soglasja) z avtorjem arhitekturno - urbanistične rešitve.

## **III. GRAFIČNI DEL OPPN**

### **47. člen**

#### **(vsebina grafičnega dela)**

|    |                                                   |           |
|----|---------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN | M 1: 2500 |
|    | a) – namenska raba                                |           |
|    | b) – infrastruktura                               |           |
| 2. | DOF s prikazom območja urejanja                   | M 1: 2500 |
| 3. | DKN s prikazom območja urejanja                   | M 1: 500  |
| 4. | Geodetski načrt s prikazom območja urejanja       | M 1: 500  |
| 5. | Ureditvena situacija                              | M 1: 500  |
| 6. | Načrt ureditvenih enot                            | M 1: 500  |
| 7. | Načrt parcelacije                                 | M 1: 500  |
| 8. | Načrt prometne infrastrukture                     | M 1: 500  |
| 9. | Načrt komunalno - energetske infrastrukture       | M 1: 500  |

- |                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 500  |
| 11. Karakteristični prečni prerezi območja                                              | M 1: 500  |
| 12. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji                                      | M 1: 1000 |

#### **IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **48. člen**

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

##### **49. člen**

###### **(občinski prostorski akti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljavnost Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07).

##### **50. člen**

###### **(hramba OPPN)**

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

##### **51. člen**

###### **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka: 350-11/2017  
Novo mesto, dne 12.7.2018

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
mag. Gregor Macedoni l.r.