

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu

faza: sprejet dokument

Pripravljaivec:

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

Investitor:

DACOMM d.o.o., Cikava 50a, 1290 Grosuplje

Izdelovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



**GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o. Novo mesto
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**

Novo mesto, julij 2018

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu**
- Številka: **P-2017/41**
- Faza: **SPREJET DOKUMENT**
- Pripravljaivec: **Mestna občina Novo mesto,
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**
- Investitor: **DACOMM d.o.o., Cikava 50a, 1290 Grosuplje**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.**

- Datum: **julij 2018**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

- Odgovorni projektanti:

**Ksenija Avsec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS A - 1214**

**mag. Mojca Radakovič, univ. dipl. inž. grad.
IZS G - 1134**

- Sodelavci:

**Janez Kos, dipl.inž.grad.
Jasna Hrovat, poslovna sekretarka**

- Predstavnica pripravljavca: **Janja Novosel Breščak,
višja svetovalka za pripravo prostorskih aktov**

Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu je na svoji 31. redni seji dne 12.7.2018 sprejel naslednji organ:

- **Občinski svet Mestne občine Novo mesto**

Žig organa:

Odgovorna oseba:

**Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni**

Odlok o o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu je objavljen v naslednjem uradnem glasilu:

Dolenjski uradni list, št. 16/2018 z dne 19.7.2018.

KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

ODLOK

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu:

Dolenjski uradni list, št.16/2018 z dne 19.7.2018, stran 18-29

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN.....	9
2. OBMOČJE UREJANJA	10
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA.....	10
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA.....	10
3. UMETITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR	11
3.1 UREDITVENE ENOTE	11
3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI	11
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	12
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov	12
3.3.2 Vrste dejavnosti	12
3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	13
3.4.1 Ožja območja urejanja	13
3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti	15
3.4.3 Glavni dostopi.....	15
3.4.4 Javne površine	16
3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel.....	16
3.4.6 Odstranitev obstoječih objektov	17
4. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO.....	17
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	17
4.2 PROMETNO OMREŽJE	18
4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje	18
4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča	19
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE	19
4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN	20
4.5 PLINOVODNO OMREŽJE	20
4.6 RABA ENERGIJE.....	20
4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	21
4.8 VODOVODNO OMREŽJE	21
4.8.1 Pitna voda	21
4.8.2 Požarna voda.....	21
4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	22
4.9.1 Odpadne komunalne vode	22
4.9.2 Odpadne padavinske vode.....	22
4.10 RAVNANJE Z ODPADKI	23
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	23
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE	24
6.1 SPLOŠNI POGOJI.....	24

6.2 VARSTVO OKOLJA	24
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom	24
6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka	25
6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda	25
6.2.4 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem	25
6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem	26
6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV	26
6.3.1 Varstvo krajinskih značilnosti	26
6.3.2 Varstvo plodne zemlje in tal	26
6.4 OHRANJANJE NARAVE	26
7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	27
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	27
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM	27
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM	28
8. NAČRT PARCELACIJE	29
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE	30
10. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	30
11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN	31
12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	31
12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV	31

GRAFIČNI DEL

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

PRILOGE

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

NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN so k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (Dolenjski uradni list RS, št. 26/17 in 13/18), sodelovali naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto
- smernice št. 35024-1/2018-2 z dne 24.4.2018
- mnenje št. 35024-81/2018-2 z dne 13.6.2018
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- smernice št. 350-361/2017-2-DGZR z dne 9.1.2013
- mnenje št. 350-261/2017-6 - DGZR z dne 31.5.2018
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, Ljubljana
- smernice št. 350-143/2017-2 z dne 3.1.2018
- mnenje št. 350-143/2017-4 z dne 7.6.2018
4. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto
- smernice št. 1657-SMER/2017 (št. 30-1/2017-57077 z dne 22.1.2018
- mnenje št. 1657-M/2017 (št. 30-1/2018-24018 z dne 30.5.2018
5. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto
- smernice št. 63-DF-70/2018 z dne 2.2.2018
- mnenje št. 63-DF-382/2018 z dne 22.6.2018
6. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, Novo mesto
- smernice št. DŽ-6/2017 z dne 29.1.2018
- mnenje št. DŽ-70/2018 z dne 5.6.2018
7. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana
- smernice št. mob143/18-DD z dne 23.1.2018
- mnenje št. mob151/18-DK z dne 28.5.2018
8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, Novo mesto
- smernice št. 17610201-00171201712270004 z dne 17.1.2018
- mnenje št. 17610201-00171201805230006 z dne 6.6.2018
9. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj
- smernic nismo prejeli
- mnenja nismo prejeli
10. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto
- smernice št. 37111-443/2017-2 (665) z dne 5.1.2018
- mnenje št. 35111-443/2017-4 (665) z dne 31.5.2018

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-380/2017/4 z dne 8.1.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO.

IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

I Z J A V L J A M,

da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan 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 – 2017/41

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A - 1214

Novo mesto, julij 2018

ODLOK

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu:

Dolenjski uradni list, št.16/2018 z dne 19.7.2018, stran 18-29

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

Ureditvena enota (UE): sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

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.

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.

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

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.

Večstanovanjska stavba je stavba s tremi in več stanovanji.

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.

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.

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.

Koncept urejanja prostora

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

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.

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

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

2. OBMOČJE UREJANJA

2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA

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.

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.

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 lesenih 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.

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

2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA

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.

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

3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

3.1 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.

3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI OBMOČJI

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.

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.

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.

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.

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

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.

3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

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, nekategorizirane 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

Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v podpoglavju 3.4.2 *Nezahtevni in enostavni objekti*;
- 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.

3.3.2 Vrste dejavnosti

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

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, Raznovrstna proizvodnja storitev v gospodinjstvih za lastno rabo).

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.

Razporeditev posameznih prostorov v večstanovanjski stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje, hkrati pa omogoča nemoteno bivanje. Prostori 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.

3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

3.4.1 Ožja območja urejanja

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 v podpoglavju 3.3.2 *Vrste dejavnosti*.

UE A

ZASNOVA VEČSTANOVANJSKE STAVBE:

- Horizontalni gabariti:
 - zazidana površina v skupni velikosti do približno 1200 m²;
- 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 zasok 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.

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.

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

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.

Zelene površine se lahko pozidajo z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z določili v podpoglavju 3.4.2 *Nezahtevni in enostavni objekti*.

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.

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

Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v podglavju 4.2. *Prometno omrežje*.

3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti

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).

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.

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.

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.

Oblikovni pogoji za postavitve 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 obdelava / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje: oglasne površine velikosti do vključno 3 m² in višine do vključno 3 m z upoštevanjem Odloka o oglaševanju na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/12), Pravilnika o merilih za postavitve in obliko objektov za oglaševanje (Uradni list RS, št. 31/13) ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

Postavitve 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.

Možna je postavitve certificiranega šotora, in sicer le v enoetažni izvedbi ter za namen skladiščenja v času gradnje.

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

3.4.3 Glavni dostopi

UE A

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.

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

UE B

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

UE C

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.

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.

3.4.4 Javne površine

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

3.4.5 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

Splošni pogoji

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

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

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.

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.

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.

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

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.

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).

Faktor zazidanosti je lahko največ 0,5.

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

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 zaščitena pred vremenskimi vplivi.

3.4.6 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.

4. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

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

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.

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

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.

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.

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

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

4.2 PROMETNO OMREŽJE

4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje

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.

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

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.

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

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 Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15).

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.

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

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.

Postavitev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje stavb ter dejavnosti v njih se izvede v skladu s prometnimi predpisi, Odlokom o oglaševanju na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/12), Pravilnikom o merilih za postavitev in obliko objektov za oglaševanje (Uradni list RS, št. 31/13) ter določili tega OPPN.

Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva še:

- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10 – ZCes-1),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1),

- Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17).
oziroma veljavne tehnične in ostale predpise s področja urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja.

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

4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča

UE C

Obstoječe prometne površine

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

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.

4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE

Območje urejanja se z nizkonapetostnim 0,4 kV razvodom (tipa (N)AY2Y 3 x 4 x 240 + 1,5 mm²) 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.

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.

Nova elektrokabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) se izvede s PVC cevmi (6 x Φ 160 mm) ter z jaški standardnih dimenzij (križni: 2 m x 2 m x 2,8 m, prehodni: 1,2 m x 1,6 m x 1,8 m). Pokrovi jaškov se dimenzionirajo po standardu SIST EN 124, na povoznih površinah z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.

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

Kablovodi se pod povoznimi površinami zaščitijo z obbetoniranimi PVC cevmi Φ 160 mm, za potrebe informatike pa se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2 x Φ 50 mm.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva:

- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11),
 - Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92, 56/99 – ZVZD in 43/11 – ZVZD-1),
 - Pravilnik o varnosti in zdravju pri uporabi delovne opreme (Uradni list RS, št. 101/04 in 43/11 – ZVZD-1),
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1)
- oziroma veljavne varnostne in tehnične predpise.

4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN

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

Medsebojna oddaljenost drogov s svetilkami ter izbor svetilk se določi v skladu z določbami Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

4.5 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. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda pa 1,0 m pod nivojem tal.

Pri urejanju območja je potrebno upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 - EZ-1) ter ostale predpise, ki urejajo to področje.

4.6 RABA ENERGIJE

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.

Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10). Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

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

Omrežje se zgradi iz cevi ustreznih kapacitet ter z vmesnimi jaški (upravljavec Telekom - PVC cevi premera 110 mm s pomožnimi jaški in cevmi premera 50 mm, upravljavec Telemach - PVC cevi z dimenzijo Φ 110 mm z vmesnimi revizijskimi jaški in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do pozicije priključne omarice na / v objektu). 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.

4.8 VODOVODNO OMREŽJE

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*.

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

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba hidrantnega omrežja.

Pri projektiranju in izvedbi projekta mora investitor upoštevati:

- določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17),
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17)

oziroma določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.

4.8.1 Pitna voda

V skladu s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/04, 35/04, 26/06, 92/06, 25/09, 74/15, 51/17) mora upravljavec sistema za oskrbo s pitno vodo zagotavljati skladnost in zdravstveno ustreznost pitne vode ter sprejeti ukrepe za odpravo neskladnosti, kadar je to potrebno zaradi varovanja zdravja ljudi. Skladnost pitne vode se ugotavlja z mejnimi vrednostmi parametrov.

Preverjanje oziroma spremljanje pitne vode - monitoring (izpolnjevanje zahtev pravilnika ter zahtev za mejne vrednosti parametrov) zagotavlja ministrstvo, pristojno za zdravje. Nosilec monitoringa je javni zdravstveni zavod.

Kadar se v okviru izvajanja notranjega nadzora ali monitoringa ugotovi, da pitna voda ni skladna, mora upravljavec nemudoma ugotoviti vzroke neskladnosti in izvesti ukrepe za njihovo odpravo.

4.8.2 Požarna voda

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00-ZGPro, 83/05). Hidranti morajo biti

nameščeni na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Območje urejanja se s priključkom 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*.

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.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva:

- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12),
- Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15)
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/17),
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/17) in druge veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo čiščenje in odvajanje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode (tudi z javnih cest) v vode in javno kanalizacijo.

4.9.1 Odpadne komunalne vode

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

4.9.2 Odpadne padavinske vode

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.

Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2).

Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15), 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.

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.

Pri izračunu količine odpadne vode se upošteva koeficient odtoka (odvod odpadne vode iz naselij in zaščita voda, Jože Kolar, 1983):

- I = 0,10 za zelene površine, parke in vrtove,
- II = 0,70 za zazidane površine s tlakovanimi dvorišči,
- III = 0,90 za tlakovane in asfaltirane površine.

4.10 RAVNANJE Z ODPADKI

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki.

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.

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.

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.

Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi z ustreznim tlakom in ogradi z enostavno oblikovano ograjo. Pri večstanovanjski stavbi se lahko integrira v zasnovo stavbe ali nadkrije z nadstreškom.

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

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju urejanja ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

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.

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

6.1 SPLOŠNI POGOJI

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

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.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne 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.

6.2 VARSTVO OKOLJA

6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

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, 43/18).

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.

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

6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17) in Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 49/17).

V času gradnje je potrebno zagotoviti ukrepe za varstvo zraka. 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.

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

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.

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

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.

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

Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo v lovilcu olj.

6.2.4 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 Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 17/11-ZTZPUS-1).

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1) je na območju OPPN potrebno upoštevati:

- a) I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem:

I. območje je območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju.

b) II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč:

II. območje je zlasti območje brez stanovanj, namenjeno industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I. območje (v nadaljnjem besedilu: II. območje). II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.

6.2.5 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Osvetljenost območja urejanja mora biti projektirana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13).

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

6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV

6.3.1 Varstvo krajinskih značilnosti

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.

Ureditev 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.

Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranяти obstoječo kvalitetno zasaditev.

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

6.3.2 Varstvo plodne zemlje in tal

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.

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.

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

6.4 OHRANJANJE NARAVE

Na območja urejanja ni objektov ali območij ohranjanja narave.

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

7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Zaklonišč osnovne zaščite za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15) ni potrebno graditi.

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

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.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ) ter ostale predpise, ki urejajo varstvo pred požarom, potresi, poplavami, plazovi, vremenskimi pojavi, nesrečami v prometu, ekološkimi nesrečami ipd.

Opomba: Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10) v 8. členu določa katere so naravne in katere so druge nesreče, in sicer:

- *Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.*
- *Druge nesreče so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezusa, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.*

7.2 VARSTVO PRED POŽAROM

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12 in 61/17 – GZ), Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ), Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ) in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo

z vodo za gašenje požara skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05). Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

Odmiki med objekti oziroma požarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

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

Ob požaru morajo biti zagotovljeni vsi ukrepi za varen umik ljudi, živali in premoženja oziroma zadostno število evakuacijskih poti in izhodov za varno in hitro zapustitev stavbe (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države), omejeno mora biti ogrožanje uporabnikov sosednjih objektov in posameznikov.

7.3 VARSTVO PRED POTRESOM

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. Pri projektiranju potresnoodpornih konstrukcij se upošteva karto Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal in določbe Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

V skladu z določbami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opreми zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katerega obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Zahteva iz tretje alineje se ne uporablja za potres z majhno verjetnostjo dogodka, kot je opredeljen v evrokodu, ki ga sestavljajo standardi skupine SIST EN 1998.

Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov je potrebno upoštevati tudi določbe ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

8. NAČRT PARCELACIJE

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

Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določili poglavja 10. *Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.*

Tabela zakoličbenih točk (koordinat) je priložena v nadaljevanju.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

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.

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.

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.

10. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v podpoglavju 3.4.1 *Ožja območja urejanja* in 3.4.5 *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel*, dopustna, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v podpoglavju 3.3.2 *Vrste dejavnosti*, 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 določili v podpoglavju 3.4.1 *Ožja območja urejanja*;
- 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 m² 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.

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.

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.

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

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

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.

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

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 upravljalcev in skladno z vsemi določili tega OPPN), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve skladno z določili v poglavju 9. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve* in nositi s tem povezane stroške. Zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo so pred priključitvijo objektov dolžni predati v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem.

Investitorji večstanovanjske stavbe so dolžni urediti javne in zelene površine v UE C in UE B skladno z določili v poglavju 9. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve*.

Za potrebe delovanja krajevne skupnosti se predvidi možnost ureditve ustreznih prostorov, in sicer v velikosti do 50 m². 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.

Financiranje gradnje ter zaščit in predstavitev infrastrukture poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega OPPN. 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.

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.

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.

GRAFIČNI DEL

PRILOGE

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

1. IZVLEČEK IZ OPN

Namenska raba prostora je določena z Odlokom 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. razl. in 13/18 - obv. razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN), ki pokriva območje celotne Mestne občine Novo mesto. V okviru tega je za Novo mesto kot občinsko središče posebej definirano območje urbanističnega načrta, znotraj katerega se nahaja tudi območje predmetnega OPPN.

Območje urejanja po OPN je določeno z enoto urejanja prostora EUP NM/15-OPPN-a, kjer velja Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07; v nadaljnjem besedilu: OLN). Zaradi možnosti izvedbe posegov, predvsem infrastrukturnih, izven območja urejanja bo lahko tangirana še enota urejanja prostora EUP NM/15-a (Ragovska ulica, Ul. Marjana Kozine, Žibertov hrib, Jakčeva ul.).

Prevladujoča namenska raba znotraj enote urejanja prostora so območje stanovanj (SSv - urbana večstanovanjska pozidava), zelo majhen del pa predstavljajo površine gospodarske javne infrastrukture (PC - površine cest). Območje je tudi sicer obdano le s stanovanjskimi in prometnimi površinami.



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

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

3. IZVEDBENI DEL

3.6 POSEBNI PIP ZA POSAMEZNE EUP

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

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

oznaka EUP	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/15	Ragovo	
NM/15-OPPN-a	OLN Jakčeva v Novem mestu	Občinski lokacijski načrt Stanovanjsko-poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu (Uradni list RS, št. 67/07) - ostane v veljavi do preklica.

3.5 PODROBNEJŠI PIP ZA POSAMEZNE PNR

110. člen (Podrobnejši PIP za območja stanovanj)

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

4. SSv - urbana večstanovanjska pozidava		
1 Tipologija zazidave: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50 FI: do 2,00	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž, če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost
3 Dopustne dejavnosti: Površine so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin. Dopustne so tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 100 m ²), ki ne generirajo večjega tovornega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: - da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah; - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; - brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve, - dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti dopustne tudi v celotni stavbi, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center ipd.		
4 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Gabariti: - tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje; - višinski gabariti: do največ 3K + P + 5. Višji gabariti so dopustni v EUP, kjer je to posebej določeno ali če je večja višina že značilna za EUP. Streha: - dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe. Naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°; naklon streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti naj bo nižji; - dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustni so strešna okna, strešne terase ipd. Dopustne so enokapne frčade, vse frčade v nizu so poenoteno oblikovane. Kritina celotne stavbe oz. niza stavb je enotna. Fasade: - oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oz. kareju; - zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (oblikovanje in materiali).		

7 Druga merila in pogoji:

- Pri izvedbi rednih in investicijskih vzdrževalnih del (zamenjava stavbnega pohištva, balkonskih ograj, obnova fasade in strehe) ali drugih del, ki vplivajo na zunanjo podobo večstanovanjske stavbe se vgrajuje gradbene elemente in materiale, ki zagotavljajo enotno in skladno podobo objekta.
- Dopustna je izvedba nadstrešnic za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija je lahka, streha ravna ali enokapna.

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

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

30. PC – površine cest

3 Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.

4 Dopustni objekti: stavbe za promet, bencinski servisi in nestanovanjske stavbe ter gradbeno inženirski objekti, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.

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.

137. 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 prekri 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 200 pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

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

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

(8) Za območja naselbinske dediščine, kulturne krajine ali območja druge dediščine, ki je značilen del prostora in grajenih struktur, ki je spomeniško območje ali varstveno območje, mora biti sestavni del OPPN tudi konservatorski načrt za prenovo.

(9) Osnutek OPPN mora v okviru rešitev in ukrepov za celostno ohranjanje kulturne dediščine vključevati tudi osnutek konservatorskega načrta za prenovo.

138. člen (Splošni pogoji za parcelacije v območjih, ki se urejajo z OPPN)

(1) Na območjih, ki se urejajo z veljavnim OPPN, so dopustni postopki spreminjanja in urejanja mej zemljiških parcel, ki so skladni z določili veljavnega OPPN.

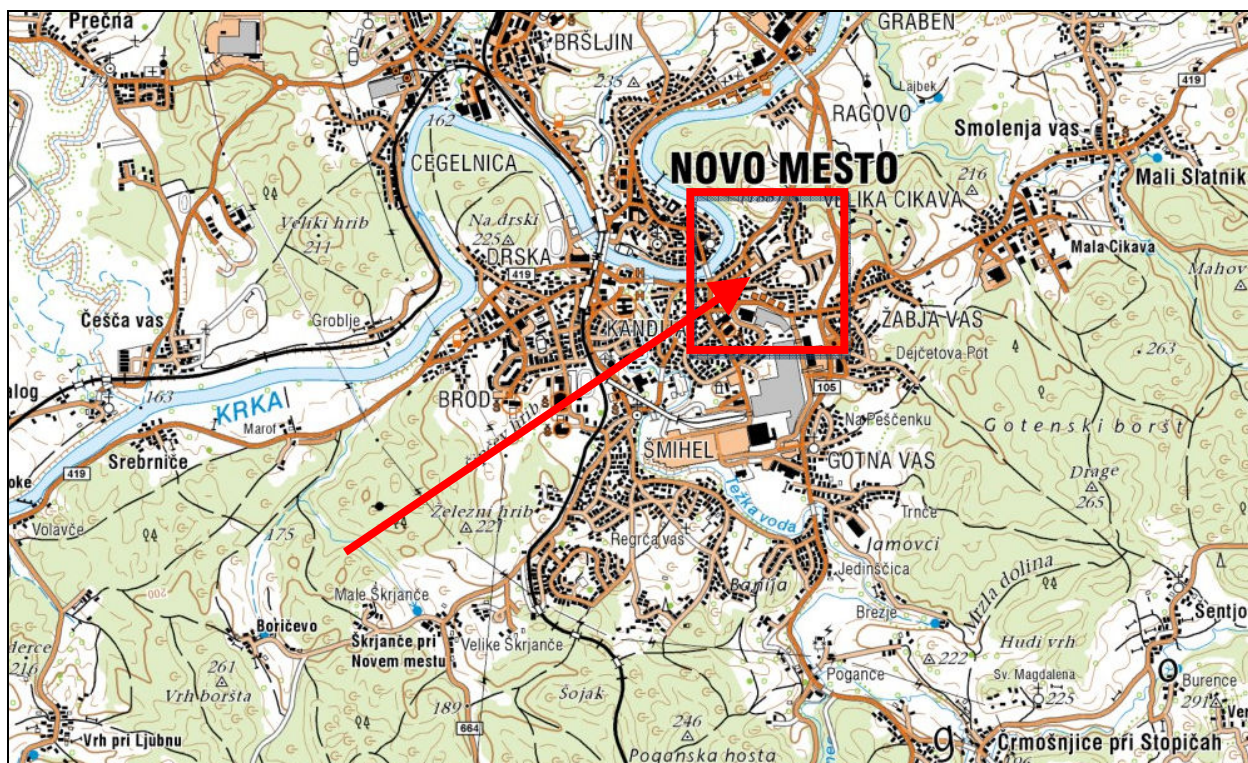
(2) Na območjih, ki se urejajo s predvidenim OPPN, so do uveljavitve dopustne nove izmere, obodne parcelacije in geodetski postopki za urejanje obstoječih in načrtovanih objektov in naprav GJI.

(3) Na območjih, za katera ta odlok do uveljavitve predvidenega OPPN dovoljuje gradnje objektov, so dopustni geodetski postopki zaradi določanja gradbene parcele in pridobitve uporabnega dovoljenja. Dopustne so tudi obodne parcelacije po meji EUP, v kateri so dopustne gradnje do uveljavitve OPPN, določene s tem odlokom.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 OPIS ŠIRŠEGA OBMOČJA

Obravnavano območje spada v Novomeško pokrajino, ki je središčna Dolenjska pokrajina z naselji na levem in desnem bregu reke Krke. Eden od njenih delov je tudi osrednji del Novomeške kotline z Novim mestom, ki je najbolj gosto poseljen del Novomeške pokrajine.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: www.geopedia.si) -

Kamnine, površje in vode

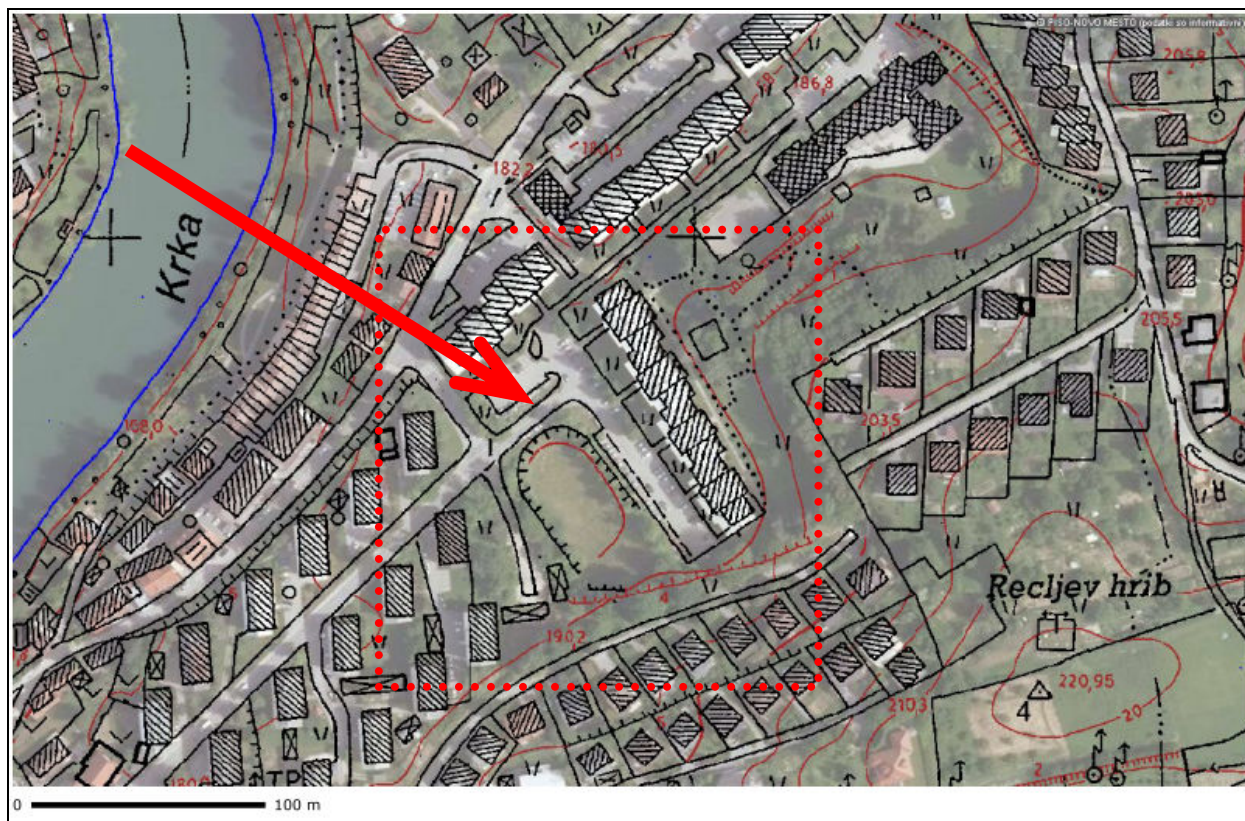
Za pokrajino je značilen kotlinski značaj, saj jo z vseh strani obrobajo višja slemena. Odpira se le proti severovzhodu, kjer vanjo segajo panonski vplivi.

Kamnine so dokaj pestre. Najstarejše so iz srednjega in zgornjega triasa. To so predvsem različni apnenci in dolomiti, ki s severnih pobočij Gorjancev segajo vse do reke Krke pri Otočcu, kjer se Novomeška pokrajina stika s Krško ravnijo. Osrednji del Novomeške kotline sestavljajo terciarne gline in ilovice s kosi roženca.

Za Novomeško pokrajino je značilna grudasta tektonska zgradba. Tektonsko je območje še vedno živahno, kar se med drugim kaže v občasnih potresih. Na širšem obravnavanem območju je pričakovati potrese do VII. stopnje po MCS lestvici.

Na širšem območju obravnavane lokacije se teren proti zahodu spušča k strugi reke Krke, proti vzhodu dviga k Recljevemu hribu, katerega vrh se nahaja na višini 220m, severno pa se pozidava prekine z zelenimi površinami Ragovega loga.

Glavni vodotok na širšem območju je reka Krka, ki v osrednjem delu, v Novomeški pokrajini, kjer je večji delež manj prepustnega dolomita in neprepustnih terciarnih usedlin, dobi veliko površinskih pritokov.



- TTN s prikazom območja (Vir: PISO) -

Podnebje, prst in rastje

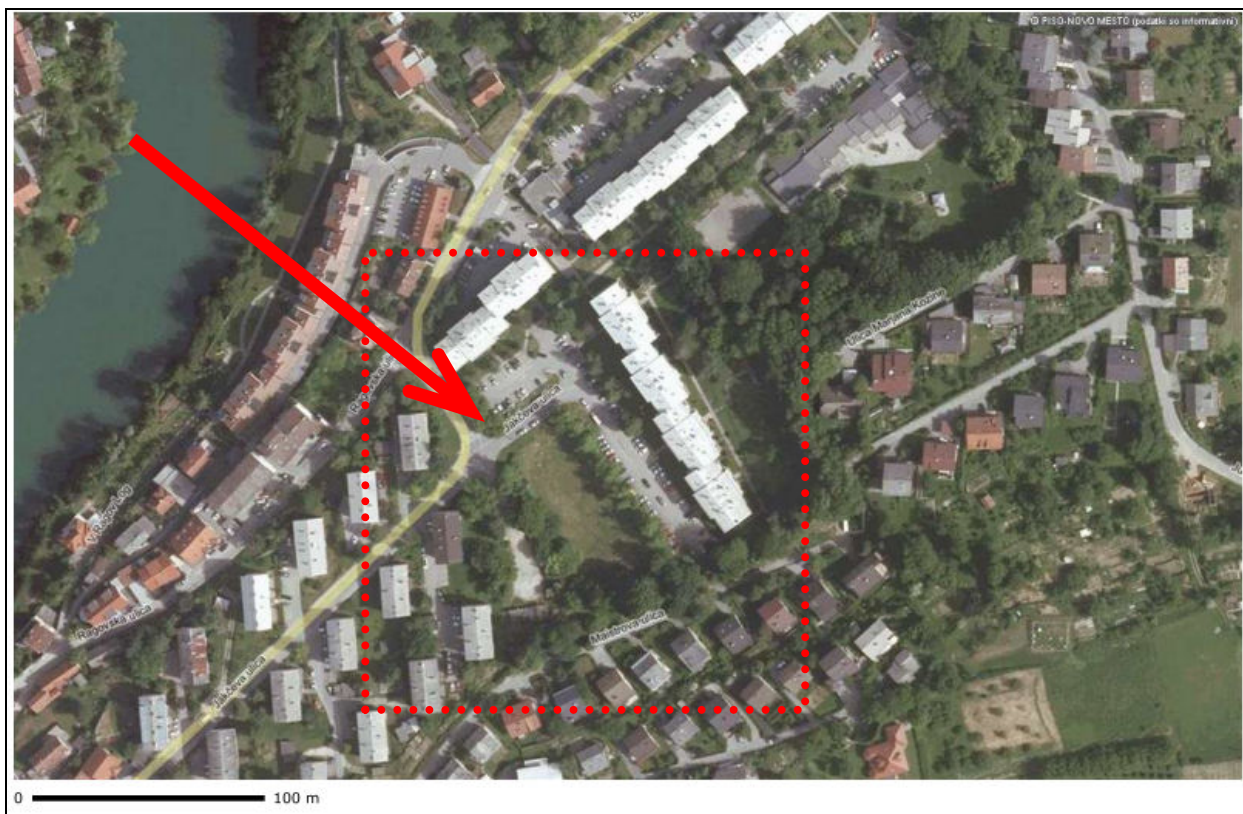
Podnebje Novomeške pokrajine je zmerno celinsko. Zaradi različnih nadmorskih višin in leg se pojavljajo krajevne razlike. V splošnem so poletja topla in ne prevroča, zime pa hladne, a ne premrzle. Višek padavin je junija, nižek pa februarja. Pokrajina je skozi vse leto razmeroma dobro namočena.

Na obrečnih naplavinah ob Krki in pritokih so se razvili gleji in psevdogleji, na bolj sušnem pesku ob Krki in na ilovici ob večjih pritokih pa obrečne prsti. Na oglejenih prsteh uspeva vlagoljubno travniško rastje, na sušnejših tleh pa se širijo gojeni travniki. Ozke pasove ob strugah poraščajo jelše, vrbe, jeseni in topoli. Dobro polovico Novomeške pokrajine pokriva gozd (beli gaber, bukev, graden, kostanj, hrast, jelka), katerega delež se zaradi zaraščanja povečuje. Za kulturno krajino na širšem območju je značilen listnati gozd. (Vir: *Slovenija: pokrajine in ljudje* (več avtorjev, Mladinska knjiga, 1998, Ljubljana)

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA

Obravnavana stanovanjska soseska se nahaja v neposredni bližini starega mestnega jedra Novega mesta. Od njega je oddaljena le 500 m. Naselje je dobro dostopno tako za avtomobilski promet, in sicer iz smeri naselja Ragovo in iz smeri kandijskega križišča, kakor tudi za pešce, medtem ko kolesarsko omrežje ni posebej urejeno.

Teren na območju OPPN je rahlo razgiban. V osnovi leži na pretežno ravnem platoju, odstopa pa na lokaciji predvidene večstanovanjske stavbe v sklopu OPPN, kjer je obstoječa zazelenjena kotanja, in na južnem delu, ki se vzpenja proti Maistrovi ulici.



- DOF s prikazom območja (Vir: PISO) -

Razporeditev objektov v soseski

Naselje se je razvilo z razporeditvijo stavb na obeh straneh komunikacij. Pozidava je dokaj zgoščena. Posamezne skupine objektov so enakomerno razporejene med sabo. Značilnost območja je tudi preplet zelenih in grajenih površin. Zelene površine predstavljajo vrtove ob individualnih objektih oziroma zelenice ob stanovanjskih stavbah. Slednje imajo med glavno komunikacijo in stavbo urejene še površine za parkiranje.



- parkirne površine pred večstanovanjskimi stavbami na Jakčevi ulici -

Vsebinska specifika

Obravnavano območje se nahaja sredi stanovanjske soseske Jakčeva ulica — Ragovska ulica. Znotraj soseske je prostor namenjen bivanju ter različnim urbanim dejavnostim (terciarne, kvartarne). V okviru te soseske je manjša trgovina z osnovnimi življenjskimi potrebščinami (Mercator) in gostinski lokal, otroški vrtec, asfaltno igrišče ter površine z igrali.

Lokacija predvidenega novega stanovanjsko – poslovnega objekta je kotanjaste oblike. Kotanja je zatravljena, deloma pa jo obrobja drevje. Ob zelenici so razporejene parkirne površine stanovalcev blokov, del površine pa zaseda kiosk z gostinsko ponudbo (bar) ter lesene lope (garaže).



- zatravljeno kotanjo obdajajo stanovanjske stavbe in parkirne površine -

Naselje nima oblikovanega izrazitega jedra, mesta srečevanja in komunikacije. Pomembnejši točki v prostoru sta tako pri trgovini z živili in gostinskem kiosku ter v območju športnega igrišča in zelenic z igrali za otroke ob večstanovanjskih stavbah severovzhodno od območja OPPN (območje za šport, rekreacijo in prosti čas).



- pogled na zeleno nepozidano površino -

Dominante, posebnosti

Znotraj stanovanjske soseske ni dominant ali posebnih zgradb.

Posebnost soseske je le njena lokacija v neposredni bližini starega mestnega jedra in Ragovega loga. Iz nekaterih lokacij v naselju so namreč vidne nekatere okoliške dominante, kot sta kapiteljska in frančiškanska cerkev ter seveda pogledi na staro mestno jedro, medtem ko je območje Ragovega loga namenjeno sprehajalcem in tekačem, na robu pa tudi vrtičkarjem.

Značilnost stavb

Analiza stavbnega tkiva kaže, da se na območju prepleta več različnih vzorcev pozidave, in sicer od točkovne strukture do večjih stavbnih gmot. Točkovna pozidava kaže na obstoječo gradnjo individualnih stanovanjskih stavb s pravokotnimi ali kvadratnimi tlorisi. Večje stavbne gmote pa predstavljajo obstoječo pozidavo z nizi vrstnih hiš in večstanovanjskih stavb. Slednji so locirani kot samostojni objekti ali združeni v nizu.

Pri fasadah prevladujejo svetli toni, pritlične lope / garaže ob objektih so lesene. Višinski gabarit individualnih stanovanjskih stavb in vrstnih hiš na obravnavanem območju je do največ K (klet) + P (pritličje) + 1 (število etaž v nadstropjih). Višinski gabariti pri večstanovanjskih stavbah pa se gibljejo med $K + P + 2$ (Jakčeva ulica) do največ $K + P + 5$ (Ragovska ulica). Višinsko izrazito ne izstopa noben od objektov.



- neurejeno makadamsko parkirišče ob gostinskem kiosku -

Strehe so večinoma simetrične dvokapnice z orientacijo slemen vzdolž objekta ali vzporedno s komunikacijo. Pojavljajo se kritine različnih barvnih odtenkov, v prevladujočih sivih tonih. Naklon streh pri večstanovanjskih stavbah je v blagem naklonu (približno 20°) in večji pri individualnih stanovanjskih stavbah ($30^\circ - 45^\circ$). Čopi in frčade se pojavljajo v manjši meri pri individualnih stanovanjskih stavbah.

2.3 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ

Prometno omrežje

Glavna cestna povezava do obravnavanega območja z južne smeri je Kandijska cesta oziroma regionalna cesta II. reda R2-419, odsek 1203 Soteska - Novo mesto. Nanjo se v kandijskem

križišču naveže Jakčeva ulica, kategorizirana kot zbirna mestna cesta LZ 299061 Jakčeva ulica – Ragovska ulica – Ragovo, ki v podaljšku proti severu poteka mimo območja OPPN.

Najbližja obojestranska postajališča mestnega avtobusnega prometa so pri živilski trgovini Mercator in v kandijskem križišču.

V soseski so urejeni pločniki ob Jakčevi in Ragovski ulici ter pešpoti med večstanovanjskimi stavbami. Kolesarsko omrežje ni posebej urejeno.

Večje parkirne površine so urejene le pri večstanovanjskih stavbah.



- križišče Jakčeve ulice z dovoznimi cestami do objektov -

Električno omrežje

Objekti v stanovanjski soseski so priključeni na obstoječe nizkonapetostno električno omrežje. Severno od območja urejanja poteka sredjenapetostno 20 kV omrežje, ki povezuje bližnji transformatorski postaji (TP Ragovska 2 1973, TP Jakčeva 1968).

Varovalni pas kabiranega distribucijskega elektroenergetskega voda nazivne napetosti 10/20 kV znaša 5 m, merjeno od osi skrajnih vodov.

Razsvetljava javnih površin

Območje soseske je opremljeno s svetilkami javne razsvetljave, ki so nameščene bodisi ob prometnih, parkirnih pa tudi ob peš površinah.

Plinovodno omrežje

Distribucijsko plinovodno omrežje je do obravnavanega območja že zgrajeno. Trase plinovoda potekajo po Maistrovi in Jakčevi ulici. Zgrajeno je iz polietilenskih cevi visoke gostote (PE 80, PE 100,...) z obratovalnim tlakom 1 bar.

Omrežje elektronskih komunikacij

Omrežje elektronskih komunikacij (kabelska kanalizacija, komunikacijski vodi) različnih ponudnikov je razpeljano ob obstoječih cestah ter preko ostalih površin do obstoječih stavb.

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

Vodovodno omrežje

Napajanje objektov se vrši preko obstoječega (primarnega, sekundarnega in terciarnega) vodovodnega omrežja, ki poteka v sklopu prometnih, parkirnih ali zelenih površin. Zgrajeno je iz cevi različnih sestav (NL – nodularna litina, PVC - polivinil klorid, PE – polietilen).

Urejeno je tudi hidrantno omrežje.

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

Kanalizacijsko omrežje

Območje ožje soseske je opremljeno z gravitacijskim kanalizacijskim sistemom s cevmi različnih sestav (LŽ – lito železo, PVC – polivinil klorid, PE - polietilen). Pretežno je zgrajeno iz mešanih kanalov, medtem ko se ločena kanalizacija odpadnih komunalnih voda nahaja le na delu Maistrove ulice. Trase potekajo v sklopu prometnih, parkirnih ali zelenih površin.

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

Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov je v soseski urejen z več odjemnih mest, kjer so v sklopu prometnih in parkirnih površin nameščene tipske posode - kontejnerji. Komunalno podjetje odvažajo odpadke na centralno deponijo v skladu z občinskim odlokom.

2.4 VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA

Varstvo kulturne dediščine

Z vidika varovanja kulturne dediščine na ožjem območju ni opredeljenih varstvenih režimov. Najbližje varovano območje se nahaja severozahodno od območja urejanja in predstavlja vplivno območje naselbinske dediščine, in sicer Novo mesto – Mestno jedro (evid. št. 492), kjer velja Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 30/16).

Ohranjanje narave

Na območju urejanja ni prisotnih območij ali objektov, ki bi bila varovana z vidika ohranjanja narave. Najbližje varovano območje se nahaja severozahodno od območja urejanja in predstavlja območje Nature 2000 (SI3000338 Krka s pritoki, državni pomen), ekološko pomembno območje (ID 65100 Krka – reka), naravno vrednoto – območja (Krka, evid. št. 128, državni pomen) in naravno vrednoto – jame (Ela, ID 44837, državni pomen).

Varstvo voda

Območje sodi v hidrografska območja Krka – Novo mesto (4. nivo). Ni poplavno in tudi ne plazljivo, opredeljeno pa je kot opozorilno erozijsko z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

Varstvo gozdov

Na območju ni varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Značilna so le posamezna drevesa, skupine dreves in grmičevje.

Varstvo tal

Celotno območje urejanja je opredeljeno kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000).

2.5 VAROVANJE PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Pričakovati je potrese do VII. stopnje po MCS lestvici oziroma projektni pospešek tal 0,175. Na območju prevladuje siv plastnat pasast in svetel neplastnat dolomit (noriska in retska stopnja).

Že pri izdelavi veljavnega OLN je bilo izdelano Geološko – geomehansko poročilo (PMA d.o.o., Ljubljana, št. 117/06/P06091-MK, oktober 2006). V poročilu so bili podani naslednji zaključki in ugotovitve:

- temeljna tla v osnovi sestavlja apnenec, ki je prekrit z do 4m debelo plastjo gline;
- celo območje je stabilno, brez vidnih plazovitih oziroma labilnih con;
- izvirov ali prisotnosti talne vode ni opaziti.

Na podlagi tega so bili podani pogoji za temeljenje objekta in pogoji za izvedbo vkopov, dodatno pa še napotilo, da se v naslednji fazi projektiranja izvede vsaj 3 vrtine globine do 6m pod koto temeljenja z namenom ugotovitve morebitnih kavern v kraški kamniti podlagi. Izvajanje izkopa gradbene jame in temeljenja objekta pa mora potekati pod strokovnim geomehanskim nadzorom.

V nadaljevanju so priloženi izseki iz spletnega naslova http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO (v nadaljnjem besedilu: PISO), ki prikazujejo stanje prostora na območju v merilu 1: 2500, in sicer za naslednje vsebine:

- a) dkn,
- b) lastništvo parcel pravnih oseb,
- c) stavbe po določenih kriterijih,
- d) poslovni subjekti,
- e) promet,
- f) gospodarska javna infrastruktura – energetika,
- g) gospodarska javna infrastruktura – komunala (kanalizacija),
- h) gospodarska javna infrastruktura – komunala (vodovod),
- i) gospodarska javna infrastruktura – elektronske komunikacije,
- j) kmetijska zemljišča (raba),
- k) varstvo narave,
- l) hidrografija (vode),
- m) kulturna dediščina,
- n) urbana oprema,
- o) geologija.

3. STROKOVNE PODLAGE

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

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07)
- Strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017)
- Geodetski načrt št. 1-10/17 (izdelal: Geometer Borut Moretti s.p., Novo mesto, M 1: 500, datum: 25.10.2017)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu (Dolenjski uradni list RS, št. 26/17)
- študija Prikaz površine senc (Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, maj 2018)
- podatki o obstoječih in predvidenih infrastrukturnih vodih in napravah
- orto-foto načrt ter drugi podatki iz uradnih evidenc
- <http://www.geoprostor.net/piso/>
- <http://www.geopedia.si/>
- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>
- <http://www.novomesto.si/si/>
- <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>

V nadaljevanju je prikazan kratek povzetek iz veljavnega OLN in strokovnih podlag Urbanistično arhitekturna zasnova:



- prikaz veljavnih izvedbenih prostorskih aktov (Vir: PISO) –

a) Občinski lokacijski načrt Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva

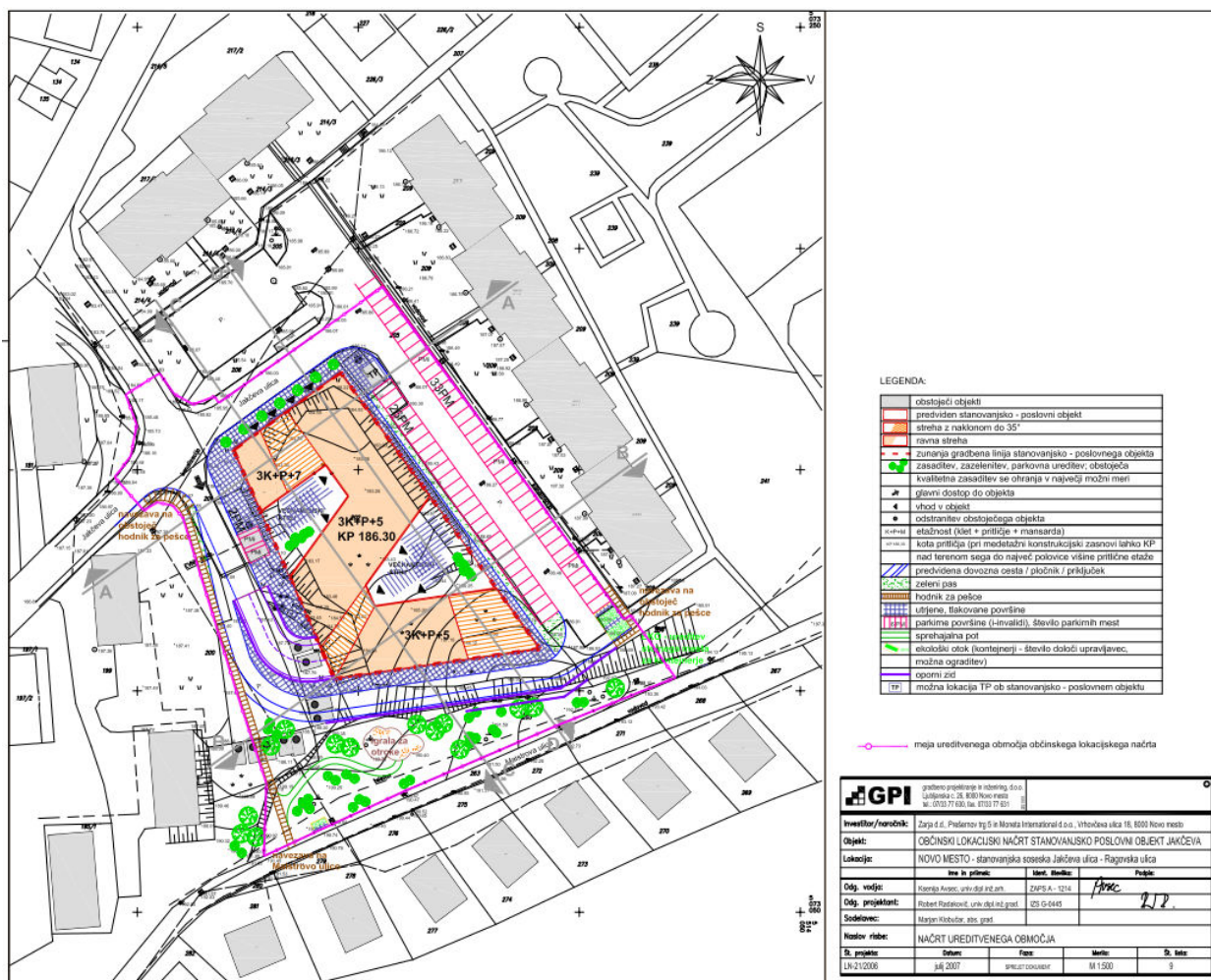
Obravnava območja OLN se nahaja znotraj stanovanjske soseske Ragovska ulica – Jakčeva ulica in je namenjena prostorski ureditvi območja nepozidane kotanje s stanovanjsko – poslovnim objektom z garažno hišo ter ureditvijo okoliških zelenih, rekreativnih in parkovnih površin.

Izhodišče za pripravo OLN je bila izbrana strokovna rešitev - Urbanistično arhitekturna zasnova – stanovanjsko poslovni objekt na Jakčevi, Novo mesto (Arhé d.o.o., Ljubljana, junij 2006) – avtorja Marjana Zupanca, univ.dipl.inž.arh.

V sklopu urejanja območja OLN je potrebno urediti zelene površine, obstoječe križišče Jakčeve ulice z dovoznimi cestami, uvoz v parkirno hišo, zagotoviti možnost dostave ter parkirne površine za celoten program. Pri tem naj podzemne garaže zagotavljajo parkirna mesta tako za stanovalce novega objekta kot tudi za stanovalce obstoječe stanovanjske soseske, ki se soočajo s pomanjkanjem prostora za parkiranje.

Zasnova predvidenega objekta obsega izgradnjo:

- kletnih etaž, kjer bodo prostori namenjeni predvsem parkiranju, manjši del pa tudi za kletne prostore stanovalcev;
- pritličja s poslovnih programom;
- nadstropnih etaž z različnimi tipi oziroma velikostmi stanovanjskih enot.



- Načrt ureditvenega območja iz OLN -

b) Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del

Stavba je zasnovana v obliki dveh pravokotnih stavbnih volumnov različnih višin, ki sta postavljena na južni del obravnavane parcele, ob vznožje blage strmine, ki se dviga proti Maistrovi ulici. Vzporedna sta s petnadstropnimi bloki na Jakčevi ulici, ki določajo geometrijo na področju kotanjastega prostora. S tako postavitvijo ostanejo na severnem, zahodnem in nagnjenem južnem delu območja dovolj velike površine, ki se namenijo parkovni ureditvi in prometu.

Volumensko zamaknjena postavitvev ustvarja sproščen ambient, saj je proti križišču postavljen nižji volumen, na južni strani ob brežini pa višji. Stavbna višina nižjega volumna sledi višini sosednjih petnadstropnih večstanovanjskih stavb, medtem ko stavbna višina višjega volumna dviguje vzporedno z brežino na osem nadstropij.

Na severovzhodnem robu parcele je postavljen manjši pritlični paviljon namenjen storitvenim dejavnostim.

Izhodišče pri oblikovanju stavbne podobe so balkoni, ki se raztezajo po celotnih stranicah jugovzhodne in severozahodne fasade. Ti omogočajo lepe poglede proti južnem delu mesta in na staro mestno jedro. Balkoni so delno zaščiteni s transparentno strukturo iz vertikalnih macesnovih letev, ki dajejo celotnemu objektu toplejši značaj.

Gradbeni poseg pod zemljo je zasnovan tako, da se izkoristi razpoložljiva poglobljena površina z ustreznimi odmiki od mej. Predvideni sta dve kletni etaži, v katerih bodo parkirna mesta, shrambe in tehnični prostori.

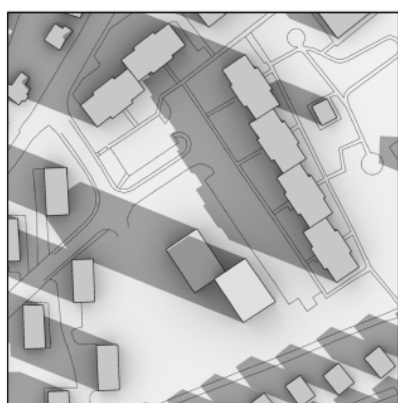


- prostorski prikaz nove večstanovanjske stavbe -

c) študija Prikaz površine senc (Air projektiranje d.o.o., Ljubljana, maj 2018)

V študiji so prikazane sence za štiri različne datume, in sicer za 15. marec, 15. junij, 15. september in za 15. december. Ure prikazov pa so ob 9h, 12h, 15h in 18h, kot je to razvidno tudi iz spodnjih slik, ki so sestavni del omenjene študije.

Iz analize osončenja oziroma vplivov senc na sosednje stavbe je bilo ugotovljeno, da ne lega oziroma ne višina nove večstanovanske stavbe ne bosta povzročila prekomernega senčenja okolice, sploh pa ne stavb na Maistrovi ulici, saj so zagotovljene več kot minimalne vrednosti osončenja. Iz grafičnih prilog študije je razvidno, da bodo sosednji objekti osončeni več kot 1 uro ob zimskem solsticiju, 3 ure ob ekvinokcijah in 5 ur ob letnem solsticiju in tudi več kot po strožjih priporočilih (2, 4 in 6 ur).



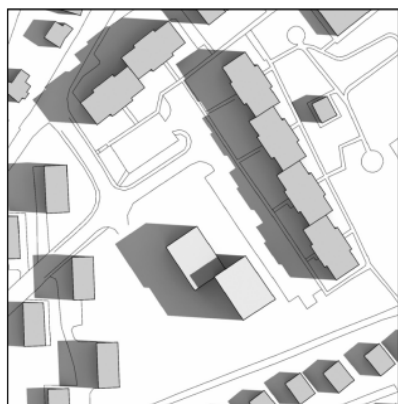
15. marec ob 9. uri



15. marec ob 12. uri



15. marec ob 15. uri



15. junij ob 9. uri



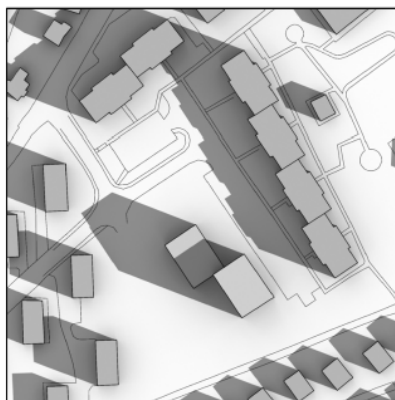
15. junij ob 12. uri



15. junij ob 15. uri



OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



15. september ob 9. uri



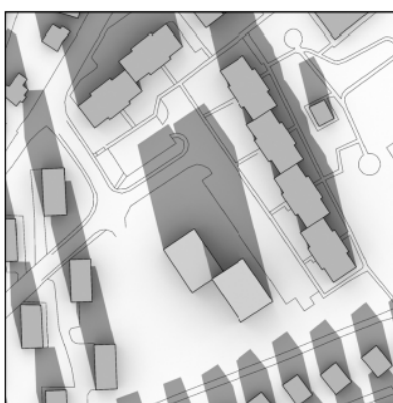
15. september ob 12. uri



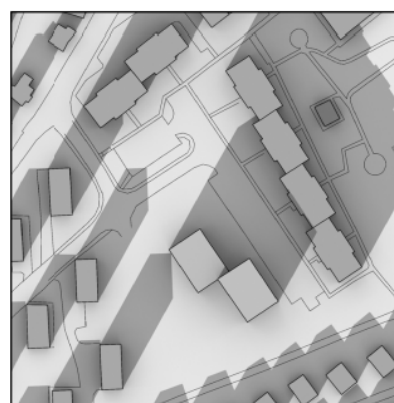
15. september ob 15. uri



15. december ob 9. uri



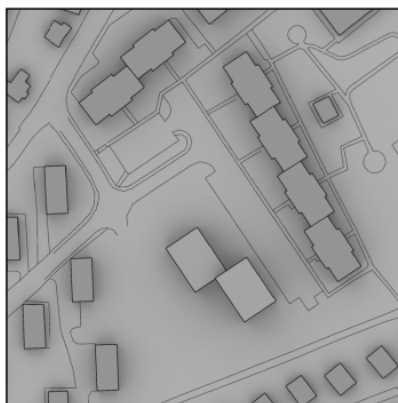
15. december ob 12. uri



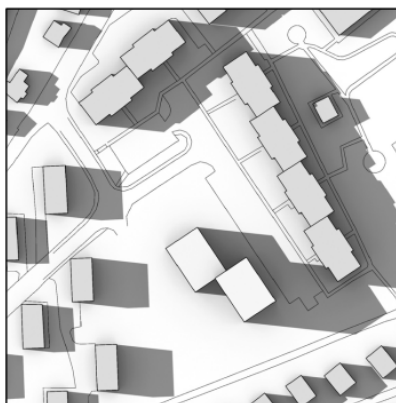
15. december ob 15. uri



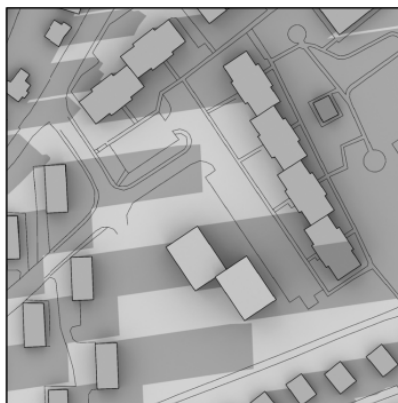
OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - m 1:1500



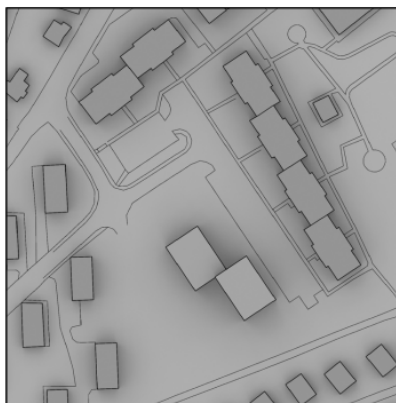
sončni vzhod - 6:12h, sončni zahod - 18:04h 15. marec ob 18. uri



sončni vzhod - 5:08h, sončni zahod - 20:50h 15. junij ob 18. uri



sončni vzhod - 6:37h, sončni zahod - 19:10h 15. september ob 18. uri



sončni vzhod - 7:33h, sončni zahod - 16:15h 15. december ob 18. uri

OPPN - Stanovanjski objekt na Jakčevi - prikaz površine sence - dodatno - m 1:1500

4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-380/2017/4 z dne 8.1.2018, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izdelati Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO.

Kopija Odločbe je priložena v nadaljevanju.

5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.1 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto

Pogoji tehnične narave:

1. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in spremembe).
2. Vse odpadne vode morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje v skladu z veljavnimi predpisi in pod pogoji upravljavca, ko bo to zgrajeno.
3. Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin (zatravitev, travne plosčice, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
4. Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe, parkirišča, dostopne ceste in ostalih utrjenih poti) je treba prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Ponikanje mora biti izvedeno tako, da ni ogrožena stabilnost zemljišča.
5. Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj ustreznih dimenzij.
6. Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti zgrajeni vodotesno, kar mora biti predvideno v projektu in dokazano z atesti in preizkusi.
7. Za vso škodo, ki bi nastala na vodnem režimu zaradi neustrezne ali nekvalitetne izvedbe gradbenih del ali projekta, je v celoti odgovoren investitor.
8. V času gradnje je stranka dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, izlitje nevarnih tekočin na prosto ali v zemljo.
9. 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.
10. Predvideti je potrebne ureditve po zaključku gradbenih del. Po končani gradnji bo potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

Smernice: št. 35024-1/2018-2 z dne 24.4.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN./

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana

Skladno z določili 56. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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) in 11. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2), morajo biti v OPPN prikazane in opisane rešitve in ukrepi za izvajanje dejavnosti obrambe

ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami na ogroženih območjih ter ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območju poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba za katere objekte je potrebna ojačitev prve plošče oziroma za katere objekte je potrebna gradnja zaklonišč (64. in 68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 - UPB, 97/10) in Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15)). Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:

- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;
- opredeliti se morajo dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnost ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) in pri tem upoštevati tudi določila:
 - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) - zaradi zagotovitve potrebnih odnikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 83/05) - zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;
 - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) - zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila;
 - izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti (Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17-GZ).

Smernice: št. 350-361/2017-2-DGZR z dne 9.1.2013

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, Ljubljana

Ministrstvo za obrambo nima smernic s področja obrambe.

Smernice: št. 350-143/2017-2 z dne 3.1.2018

Obrazložitev: Ministrstvo za obrambo nima smernic s področja obrambe.

4. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto

POTEK OBSTOJEČEGA EL. ENERGETSKEGA OMREŽJA

1. Na območju urejanja OPPN ni obstoječega NN omrežja.

TEHNIČNI POGOJI

1. Ureditev križanj:
 - a. Vse tangence je potrebno projektno obdelati (v smislu dolgoročnih rešitev).
 - b. Vse tangirane vode je potrebno predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi (kakovost napajanja obstoječih odjemalcev se s posegom ne sme poslabšati).
2. Priklop objektov:
 - a. Objekt se priključi na obstoječo TP Ragovska 2 v kateri je potrebna dograditev NN bloka.
 - b. V primeru večjih odjemov (skupna priključna moč več kot 500 kW) je potrebno zgraditi lastno TP.
 - c. Zgraditi je potrebno nizkonapetostni 0,4 kV razvod tipa (N)AY2Y 3 x 4 x 240 + 1,5 mm² od TP Ragovska 2 do posameznih odjemnih mest. Nova odjemna mesta naj bodo v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest.
 - d. Potrebno je zgraditi novo EKK, ki naj bo izvedena s PVC cevmi 6 x Φ 160 mm ter jaški standardnih dimenzij (križni: 2 m x 2 m x 2,8 m, prehodni: 1,2 m x 1,6 m x 1,8 m), glej prilogo.
 - e. Pokrovi jaškov naj bodo dimenzionirani po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova.
 - f. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.
 - g. Kablovodi morajo biti pod povoznimi površinami zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi Φ 160 mm.
3. Ostalo:
 - a. Tehnični pogoji in parametri priklopa bodo podani v soglasju za priključitev.
 - b. Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x Φ 50 mm.
 - c. V kolikor bi izvajalec pri izkopih naletel na elektroenergetski kabel, ki ni vrisan v situaciji, mora prenehati z izkopi in poklicati upravljavca elektroenergetskih naprav Elektro Ljubljana, d.d.
 - d. Pri delih v bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati:
 - Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 56/99, 64/01, 43/11),
 - Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (Uradni list RS, št. 29/92, 56/99, 43/11),
 - Pravilnik o varnosti in zdravju pri uporabi delovne opreme (Uradni list RS, št. 101/04, 43/11),

- Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 27/07, 70/08, 101/10).
- e. Za vse tangirane elektroenergetske objekte z novogradnjo, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektro Ljubljana, d.d. predhodno skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana, d.d. izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti za te prestavitve.
- 4. Trase elektroenergetskih vodov, lokacijo in tip TP je potrebno v sklopu projektiranja uskladiti z Elektro Ljubljana, d.d.

OSTALI POGOJI

1. Pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobitvijo soglasja na projektne rešitve, mora investitor v skladu z 71. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 27/07, 70/08, 22/10) in 4. členom Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Uradni list RS, št. 126/07) pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.
2. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture), je potrebno projektno obdelati v skladu s temi smernicami, soglasjem za priključitev, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru prestavitve naših vodov mora biti kot investitor naveden tudi Elektro Ljubljana, d.d.
3. Priporočamo, da v izogib kasnejšim popravkom soglasij in projektne dokumentacije, investitor že pred začetkom projektiranja pridobi dokazila o pravici graditi.
4. Za vso elektroenergetsko infrastrukturo je potrebno skladno z Zakonom o graditvi objektov izpolniti pogoje za začetek gradnje.
5. SN vod mora biti obdelan v posebnem načrtu in pridobljeno gradbeno dovoljenje. NN vod mora biti obdelan v posebnem načrtu (PZI). Za zemljišča po katerih bo potekal SN ali NN vod mora biti pridobljena 'pravica graditi'.
6. V fazi pridobivanja 'dokazila o pravici graditi' ali lastninske, druge stvarne oziroma obligacijske pravice, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana, d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo. Osnutek pogodbe se dobi v sprejemni pisarni oziroma na spletni strani podjetja.
7. Pred izvedbo priključka oziroma priključkov, mora investitor oziroma investitorji skleniti pogodbo o priključitvi objekta na elektroenergetsko omrežje. Najmanj 7 dni pred pričetkom del je potrebno zagotoviti nadzor nad izvedbo del s strani upravljavca elektroenergetskega omrežja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
8. Originalne izvode notarsko overjenih služnostnih pogodb ali kopijo notarsko overjenih služnostnih pogodb skupaj s sklepom o vložitvi predloga za vpis služnosti v zemljiško knjigo, mora investitor izročiti Elektru Ljubljana, d.d. pred začetkom prestavitve našega omrežja oziroma pred začetkom izdelave elektroenergetskega priključka.
9. Investitor si mora k izdelanemu OPPN pridobiti mnenje. V OPPN morajo biti vrisane trase novih in v primeru prestavitve naših vodov trase predstavljanih vodov.
10. Smernice k OPPN prenehajo veljati z dnem prenehanja veljavnosti predmetnega OPPN.

FINANČNI POGOJI

1. Investitor je dolžan naročiti in plačati vse materialne in pravne stroške eventualne prestavitve, predelave ali poškodbe elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča z obravnavanim posegom v prostor. Prav tako mora investitor povrniti tudi vso škodo, ki bi jo Elektro Ljubljana, d.d. imela pri dohodku zaradi izpada prodaje električne energije ostalim

- odjemalcem na poškodovanih elektroenergetskih vodih in napravah zaradi obravnavanega posega v prostor.
- Investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v OPPN, skladno s temi smernicami in izdanimi soglasji za priključitev.
 - V sklopu izdelave projektne dokumentacije mora investitor z Elektro Ljubljana, d.d. skleniti dogovor o izgradnji elektroenergetske infrastrukture.

Smernice: št. 1657 – SMER / 2017 (št. 30-1/2017-57077 z dne 22.1.2018)

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

5. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto

Smernice so naslednje:

VODOVOD

- Glede na predvideno območje urejanja, v katero zapade tudi cesta pred objekti Jakčeva ulica 19 – 22, je smiselno za celotno širše območje v OPPN predvideti obnovo obstoječega javnega vodovodnega omrežja (JVO), PVC, DN 150 in 125, I. 1973, za kar se pridobi pisno stališče Mestne občine Novo mesto.
- Glede na dogovorjen obseg predvidenega JVO, v OPPN obvezno definirati obstoječe javno vodovodno omrežje (OJVO), obstoječe vodovodne priključke (OVP), predvideno javno vodovodno omrežje (PJVO), predvidene vodovodne priključke (PVP).

KANALIZACIJA

- Glede na predvideno območje urejanja je smiselno celovito obnoviti dotrajano obstoječe kanalizacijsko omrežje (OJKO) – mešani sistem, in sicer z izvedbo novega, v ločenem sistemu, za kar se pridobi pisno stališče Mestne občine Novo mesto.
- V koliko se Mestna občina Novo mesto ne odloči za prenovo, se predvidi izvedbo PKP za navezavo na OJKO – mešani sistem.

ODPADKI

Pri ravnanju s komunalnimi odpadki upoštevati določila Odloka o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 15/2014 z dne 28.02.2014).

SPLOŠNO

- Potrebno je upoštevati tudi:
 - določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017 z dne 04.01.2017),
 - določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 1/2017 z dne 04.01.2017),
 - Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/2017 z dne 9.10.2017),
 - določila Odloka o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/1985 in Uradni list RS, št. 64/1995),
 - Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto (DUL, št. 21/2017 z dne 9.10.2017).
- Kontaktna oseba za vodovod (g. Muhič, tel. 07 39 32 458), za kanalizacijo (g. Jakše, tel. 07 39 32 566) in za komunalne odpadke (g. Murtič, tel. 07 39 32 526).
- Veljavnost smernic je dve (2) leti od datuma izdaje.

Smernice: št. 63-DF-70/2018 z dne 2.2.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

6. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, Novo mesto

Smernice so sledeče:

1. Distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina poteka po javni cesti Jakčeve ulice proti naselju Ragovske ulice.
2. Novograceni objekti imajo možnost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina, saj le to poteka v neposredni bližini.
3. Nadtlak plina znaša 1,0 bar, globina cevovoda pa mora znašati pod nivojem tal 1,0 m.
4. Digitalne podatke o zgrajenem plinovodu se lahko pridobi na naslovu *Anton.Vovko@istrabenzplini.si*.
5. Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati obstoječe stanje (nivo cestnih kap, globina cevovoda, priključke...) ter predvideti ustrezno rekonstrukcijo v primeru tangenc plinovoda.
6. V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, "Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).
7. Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW!
8. Posege na samem plinovodu sme opravljati le sistemski operater ali usposobljeno strokovno osebje, ki ima z njim sklenjeno pogodbo o izvajanju. Enako velja za konstrukcijske elemente distribucijskega plinovoda (cev, montažni kosi, priključki). Hišni plinovodni priključek oziroma plinska uvodnica je proizvod RMA, zunanja izvedba tip KEITH-S/PE-AVR PEX/DNY, (kotna pipa, ki ima vgrajeno termično zaporo) ali podobna z enakimi tehničnimi karakteristikami.
9. V projektu morajo biti predvideni in navedeni naslednji ukrepi za gradnjo plinovoda ali gradnjo ob plinovodu:
 - a. Izvajalec del mora poslati pisno prijavo del sistemskemu operaterju najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, da lahko sistemski operater ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 m glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom.
 - b. Izvajalec del mora pred pričetkom izvajanja del pridobiti podatke o legi in globini plinovodnih naprav.
 - c. Podzemne dele plinovodnih naprav se mora odkopati ročno pod nadzorom sistema operaterja. Odkopani deli morajo biti zavarovani proti poškodbam (tudi proti zmrzovanju) in proti premikom.
 - d. Vsako morebitno tangiranje, križanje plinovoda, neposredna sprememba nivelitete cestišča in globine obstoječega plinovoda mora biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi oziroma po navodilih predstavnika sistema operaterja.
 - e. Vsako križanje plinovoda ali sprememba globine obstoječega plinovoda mora biti geodetsko posneta. Geodetski posnetek in risba detajla morata biti vnešena v projekt izvedenih del in predana sistemskemu operaterju.
 - f. Če izvajalec del naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti sistema operaterja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe.
 - g. O vsaki poškodbi plinovodnih naprav mora izvajalec del takoj obvestiti sistema operaterja.
10. Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo od sistema operaterja, da je upošteval in izpolnil pogoje iz soglasja.

Smernice: št. DŽ-6/2017 z dne 29.1.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

7. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana

Smernice so naslednje:

1. Komunikacijsko omrežje KKS je umeščeno v prostor kot je prikazano na priloženi skici v prilogi tega dokumenta (izsek iz ZKGJ1 – geolocirani trasni podatki umestitve v prostor).
2. Znotraj območja predvidene pozidave omrežje KKS ni umeščeno v prostor, zato posebnih varovalnih ukrepov za KK KKS ni potrebno izvajati. Ti ukrepi so obvezni v ožjem območju obstoječe umeščene cevne KK oziroma v območju umestitve objektov, ki s svojimi gabariti segajo v varovalni pas KK KKS.
3. Vpliv posegov na KK KKS je pričakovati v načrtovanih območjih priključevanja na obstoječo komunalno infrastrukturo, kar je treba upoštevati v ustrezni dokumentaciji (IDZ, PGD, PZI).
4. Pri načrtovanju posegov v prostor naj bo upoštevano, da je priključitev načrtovanih objektov na obstoječe KKS omrežje izvedljivo z izgradnjo cevne KK KKS znotraj predvidenega območja pozidave. Izhodiščno točko za navezavo na obstoječo cevno KK KKS je možno določiti v posebnem delu projekta ob upoštevanju zahtev za racionalno umestitev cevne KK KKS v prostor.
5. Obstoječa cevna KK KKS omogoča navezavo KK in priključitev KKS v vstopni točki, ki je označena v prilogi tega dokumenta. Kabelska kanalizacija KKS je izvedljiva z umestitvijo PVC cevi z dimenzijo Φ 110 mm z vmesnimi revizijskimi jaški in z izvedbo cevne KK od revizijskih jaškov do pozicije priključne omarice na / v posameznem objektu.
6. Možnost izvedbe cevne KK je ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb. Postavitve ojačevalnih in distribucijskih točk so projektno določene in so del posebnega projekta KKS (idejni načrt pripravi Telemach d.o.o.).
7. Izvedba cevne KK do objektov je pogojena s prostorskimi in ostalimi omejitvami vsakega objekta posebej. Definicija tehničnih rešitev je standardizirana (sistem zvezdišča) in je prilagojena načinu gradnje. Podrobne tehnične rešitve morajo biti projektno obdelane v dokumentaciji PGD, PZI.
8. Vmesni (revizijski) jaški morajo biti na cevni KK umeščeni tako, da omogočajo dovod distribucijske cevne KK (PVC cev Φ 110 mm) do vsakega od objektov v sistemu zvezdišča.
9. Dovod na vsakem objektu mora biti zaključen v pod ometno vgrajeni omarici (opcija tudi v posebnem prostoru v objektu). Pri tem morajo biti upoštevani izvedbeni standardi in tehnične rešitve upravljavca Telemach d.o.o. (notranji razvodi do končnih odjemnih mest v sistemu zvezdišča).
10. Priporočljiva je umestitev cevi ustreznega preseka preko revizijskih jaškov v dolžinah, ki omogočajo prevlek, povezovanje in razvod kablov.
11. Umestitev cevi in revizijskih jaškov je tehnično izvedljiva v času izvajanja gradbenih del za komunalno ureditev prostora. Mora pa biti dopuščena možnost sodelovanja izvedbe povezav cevne KK tako, da je le ta integralno povezana z obstoječim omrežjem (ZEKom-1).
12. V projektni dokumentaciji mora biti za vsako stanovanjsko (ali poslovno) enoto predviden samostojen koaksialni in UTP razvod znotraj prostora (od točke umestitve notranje omarice z dovodom kabla do vsake predvidene točke končne TV vtičnice oziroma odjemnega mesta).
13. Za potrebe obratovanja aktivnih elementov omrežja KKS je potrebno v TK prostoru predvideti samostojno elektro merilno mesto (1x25A). Postavitev merilnega mesta mora biti projektno določena kot neodvisna od drugih porabnikov.
14. Upoštevati je treba tudi možne spremembe pri morebitni rekonstrukciji obstoječih komunalnih naprav zunaj območja predvidene pozidave, kar deloma pogojuje racionalno umestitev cevne KK za KKS znotraj zazidalnega območja.
15. Pri križanju KK KKS z drugimi komunalnimi vodi mora biti kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45° . Minimalni vertikalni odmik med vodi pri križanju znaša 0,3 m.
16. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo z uskladitvijo tehničnih rešitev.

Dodatne zahteve:

- Izvajanje vseh širokopasovnih telekomunikacijskih storitev zahteva upoštevanje pravih in enakovrednih označevanj v projektni dokumentaciji. Predlagamo, da je v dokumentaciji sloj KKS označen kot KKS TELEMACH (lahko tudi samo TELEMACH – v zeleni barvi tip 92).

Za morebitna dodatna pojasnila v zvezi s temi smernicami pokličite projektanta Dušana Debeljaka, u.d.i.e. (080 22 88 ali 059 188 688).

Smernice: št. mob143/18-DD z dne 23.1.2018
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, Novo mesto

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja Telekom Slovenije d.d., ki morajo biti vrisane v grafičnem delu OPPN. Točne trase obstoječih naročniških telekomunikacijskih kablov se določijo z zakoličbo. Glede na pozidavo oziroma komunalno ureditev je potrebno izdelati ustrezen načrt zaščite in prestavitve ogroženih tras TK omrežja.

Za predvidene pozidave znotraj OPPN je potrebno predvideti novo telekomunikacijsko omrežje z navezavo na najbližji TK kabelski jašek TK kabelske kanalizacije Telekoma Slovenije. V telekomunikacijskih kabelskih ceveh in jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav brez soglasja Telekoma Slovenije d.d. Za trase novih telekomunikacijskih vodov kateri bodo omogočali tudi sprejem televizijskih programov v klasični in HD kakovosti, dostopa do interneta, klasične in IP telefonije tudi izgradnjo najetih, privatnih in informacijsko – komunikacijsko - tehnoloških omrežij (varnostne kamere, daljinski nadzor...), brezžične dostopovne tehnologije (Wi-Fi), naj se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm s pomožnimi jaški in cevmi premera 50 mm. Vrsta prenosnega medija, mesto navezave na obstoječe omrežje in ostale karakteristike telekomunikacijskega omrežja se določijo glede na potrebe investitorja in v sodelovanju s predstavnikom skrbniške službe Telekom Slovenije d.d. Projekt TK priključka na javno TK omrežje se izdela v fazi izdelave PGD dokumentacije in mora biti usklajen s projektom ostalih komunalnih vodov.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.: Andrej Stanišič (tel.: 07 373 72 54).

Smernice: št. 17610201-00171201712270004 z dne 17.1.2018
Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

9. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj

Smernic nismo prejeli.
Obrazložitev: /

10. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati veljavne predpise:

- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06),
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15 ZCes-1-NPB3),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10-ZCes-1),
- Odlok o občinskih cestah (DUL, št. 4/17).

Smernice: št. 37111-443/2017-2 (665) z dne 5.1.2018

Obrazložitev: Smernice so upoštevane v OPPN.

Kopije smernic so priložene v nadaljevanju.

5.2 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje: št. 35024-81/2018-2 z dne 13.6.2018

2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje: št. 350-261/2017-6 - DGZR z dne 31.5.2018

3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, Ljubljana

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje: št. 350-143/2017-4 z dne 7.6.2018

4. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje: št. 1657-M/2017 (št. 30-1/2018-24018) z dne 30.5.2018

5. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Veljavnost mnenja je dve (2) leti od datuma izdaje.

Mnenje: št. 63-DF-382/2018 z dne 22.6.2018

6. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje, sa nimajo novih smernic oziroma dopolnitev.

Mnenje: št. DŽ-70/2018 z dne 5.6.2018

7. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana

Nimajo pripomb in izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje: št. mob151/18-DK z dne 28.5.2018

8. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja Center za dostopovna omrežja Celje - Novo mesto, Podbevškova ulica 17, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje: št. 17610201-00171201805230006 z dne 6.6.2018

9. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj

Mnenja nismo prejeli.

10. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, Novo mesto

Izdajajo pozitivno mnenje.

Mnenje št. 35111-443/2017-4 (665) z dne 31.5.2018

Kopije mnenj so priložene v nadaljevanju.

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Območje predvidenega OPPN je del enote urejanja prostora EUP NM/15-OPPN-a, ki se nahaja znotraj ureditvenega območja Novega mesta oziroma stanovanjske soseske Jakčeva ulica – Ragovska ulica. Locirana je v osrednji del mesta, v neposredno bližino starega mestnega jedra. Prav tako pa je iz soseske možen hiter dostop na novomeško obvoznico – Andrijaničevo cesto. Obravnavana ožja lokacija je tako glede dostopnosti kot tudi glede same lokacije na robu centra mesta izredno zanimiva za gradnjo večstanovanjske stavbe s spremljajočimi urbanimi dejavnostmi.

Za navedeno območje je že sprejet prostorski akt, in sicer Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07), ki se bo ob sprejetju novega OPPN razveljavil.

Glavni cilj priprave OPPN je na območju nepozidanih gradbenih parcel predvideti natančnejšo namensko rabo ter druge urbanistične pogoje za posege v prostor. Izhodišče za predvidene nove gradnje in ureditve je strokovna podlaga Urbanistično arhitekturna zasnova - drugi del (Air projektiranje d.o.o., oktober 2017).

Postopek izdelave OPPN se je začel z objavo Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski objekt na Jakčevi v Novem mestu št. 350-11/2017, ki ga je dne 22.11.2017 potrdil župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 29.11.2017 objavljen v Dolenjskem uradnem listu, št. 26/17. Objavljen je bil tudi manjši popravek sklepa, in sicer v Dolenjskem uradnem listu, št. 13/18 z dne 7.6.2018 (podpisan s strani župana dne 31.5.2018).

V nadaljevanju pa je priprava OPPN potekala v naslednjih fazah:

- izdelava osnutka OPPN (november 2017);
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora in pridobitev odločbe o ne/potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (december - februar 2018);
- pregled in analiza smernic ter izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (februar – marec 2018);
- javna razgrnitev (28.3—26.4.2018), javna razprava (4.4.2018) in predstavitev v krajevni skupnosti (24.4.2018);
- prva obravnava na Odboru za okolje in prostor ter Odboru za komunalo in promet (17.4.2018) in na seji Občinskega sveta MONM (19.4.2018);
- proučitev pripomb, priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov ter sprejem stališč do pripomb (maj 2018);
- izdelava predloga OPPN (maj 2018);
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora (maj-junij 2018);
- izdelava usklajenega predloga OPPN (junij 2018);
- druga obravnava na odborih (10.7.2018) in na seji Občinskega sveta MONM (12.7.2018);
- objava sprejetega odloka v Dolenjskem uradnem listu, št. 16/18 z dne 19.7.2018;
- kompletiranje sprejetega prostorskega akta (julij 2018).

Kopija Sklepa o začetku postopka priprave je priložena v nadaljevanju.

7. POVZETEK ZA JAVNOST

Povzetek za javnost je priložen v nadaljevanju.