



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-13/2019 (615)  
Datum: 23. 2. 2022

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- Zadeva:** USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU BUČNA VAS – ZAHOD/1 (OPPN)
- Namen:** Druga obravnava usklajenega predloga prostorskega akta
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo – UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Izdelovalec gradiva:** GPI d.o.o. Novo mesto
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj  
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – zahod/1 v drugi obravnavi.
  2. Odlok se objavi v Dolenjskem uradnem listu in spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

mag. Gregor Macedoni  
župan

**PRILOGE:**

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Usklajen predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – zahod/1,
3. Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta,
4. Prikaz sprememb med 1. obravnavo (dopolnjen osnutek) in 2. obravnavo (usklajen predlog) odloka,
5. Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor in razvoj, Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2019101113252833/>)



Številka: 350-13/2019 (615)

Datum: 23. 2. 2022

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

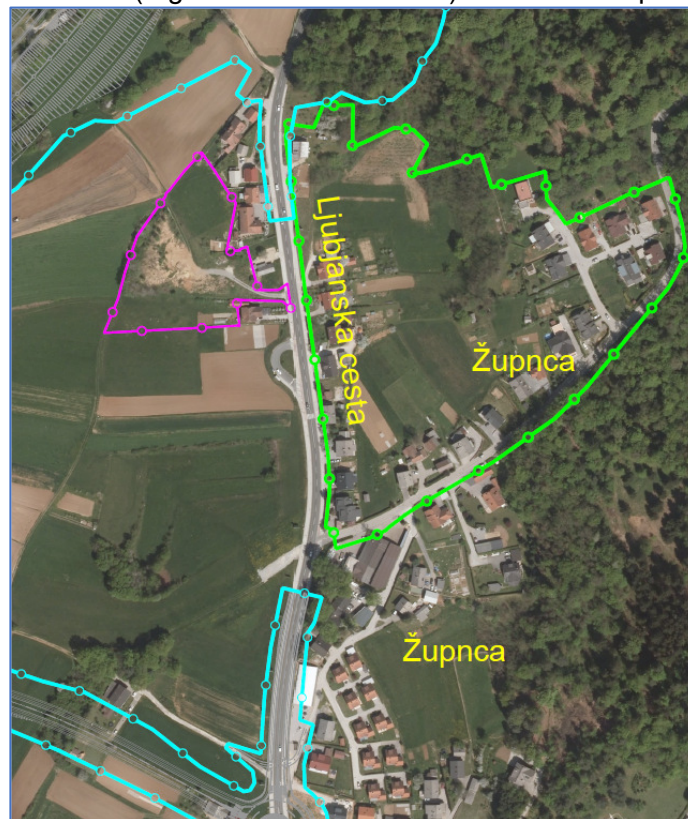
**ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BUČNA VAS – ZAHOD/1**  
**PREDMET: OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA PROSTORSKEGA AKTA**  
**(2. OBRAVNAVA)**

**1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto na podlagi Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3) vodi pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1 (v nadaljevanju: OPPN). Pobudnik priprave OPPN je CGP d.d., izdelovalec pa podjetje GPI Novo mesto, d.o.o. Postopek se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi OPPN, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu, št. 7/20, z dne 7. 4. 2020.

**2. OBMOČJE OBRAVNAVE**

Območje OPPN se nahaja v severnem delu Mestne občine Novo mesto, v soseski Bučna vas, zahodno od Ljubljanske ceste (regionalne ceste R3-651) in soseske Župnca.

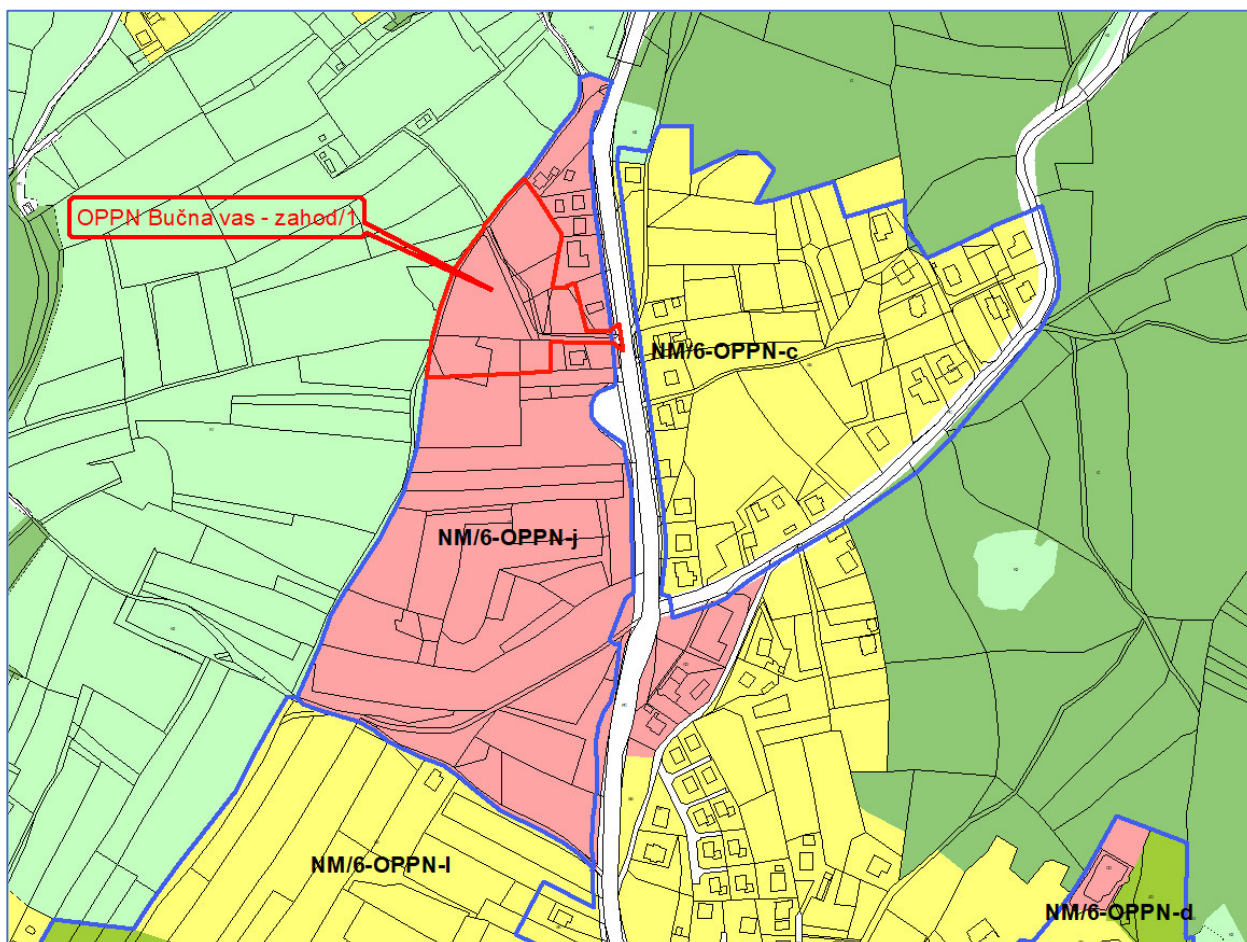


Slika 1: Območje OPPN v širšem prostoru (vijolična obroba)

Mestna občina Novo mesto je s sprejemom Občinskega prostorskega načrta MONM (Uradni list RS, št. 101/09 in nadaljnji; v nadaljevanju OPN) v Bučni vasi ob Ljubljanski cesti opredelila večje območje zemljišč, ki so namenjena razvoju centralnih dejavnosti. Območje je v OPN opredeljeno kot območje enote urejanja prostora "NM/6-OPPN-j", za katero je predvideno urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom Bučna vas – zahod.

V območju je po veljavnem OPN predvidena umestitev mestotvornih centralnih dejavnosti. Območje se ureja kot pomembna vstopna točka v mesto. Obstoječi stanovanjski objekti se lahko ohranjajo in smiselno vključijo v celotno ureditev ali prestrukturirajo v objekte za centralne dejavnosti. V območju so trenutno dopustne le gradnje na obstoječih, že pozidanih zemljiščih. Za vse ostale novogradnje je treba izdelati in sprejeti izvedbeni prostorski načrt, ki bo določil nove prometne, infrastrukturne in druge rešitve.

Mestna občina Novo mesto je prejela pobudo za začetek postopka priprave izvedbenega prostorskega načrta (OPPN), in sicer za nepozidani severni del območja enote urejanja prostora "NM/6-OPPN-j", za katerega se v skladu 137. členom OPN izdelata (delni) OPPN. Območje enote urejanja prostora "NM/6-OPPN-j" in območje delnega OPPN sta prikazani na spodnji Sliki 2. Območje predmetnega OPPN obsega 94 a.



Slika 2: Izsek iz veljavnega OPN MONM z območjem OPPN Bučana vas – zahod/1 (rdeče)

### 3. PREDMET OPPN IN NAČRTOVANE UREDITVE

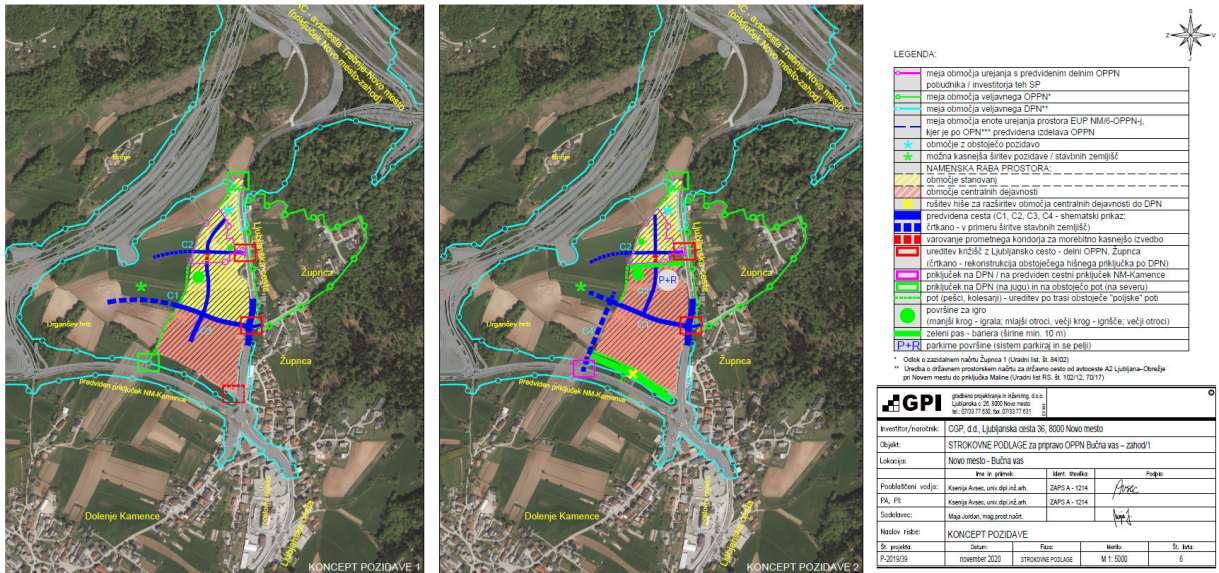
S predvidenim OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih hiš, ki bo v območju oblikovana kot samostojna funkcionalna enota z ustreznimi povezavami s sosednjimi območji. Podrobnejša namenska raba predmetnega območja je sicer območje centralnih dejavnosti, ki se s pripravo OPPN na podlagi 282. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) lahko spremeni v območje stanovanj brez poprejšnje spremembe OPN, v konkretnem primeru iz območja centralnih dejavnosti CD v urbano stanovanjsko pozidavo raznolike tipologije SSo.

Z uveljavitvijo DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 in 70/17; v nadaljnjem besedilu: DPN; prikazano na sliki 3) se je koncept urejanja območja ob Ljubljanski cesti nekoliko spremenil. Po izgradnji Zahodne obvoznice v sklopu DPN bo funkcijo glavne vpadnice v Novo mesto s strani Z priključka Novega mesta prevzela povezovalna cesta med zahodno obvoznico in Ljubljansko cesto, zato vztrajanje oziroma zahteva po izgradnji poslovnih objektov ob Ljubljanski cesti v severnem delu EUP NM/6-OPPN-j ni več smiselno oziroma potrebno. Poleg tega se nova načrtovana pozidava nahaja zahodno od obstoječih individualnih stanovanjskih hiš ob Ljubljanski cesti, ki bodo v bodoče ta značaj tudi ohranile. Navedeno je utemeljeno v Strokovnih podlagah za pripravo OPN Bučna vas – zahod/1 (GPI d.o.o., november 2020; koncept pozidave prikazan na sliki 4), predlagana sprememba podrobnejše namenske rabe prostora (PNRP) iz območja CD v SSo na podlagi 5. in 6. odstavka 117. člena ZUreP-2 pa je tako skladna:

- z Regionalnim razvojnim programom Jugovzhodne Slovenije (RRP) za obdobje od 2014 do 2020 ([https://www.rc-nm.si/wp-content/uploads/2017/01/KON%C4%8CEN-POVZETEK-RRP\\_JVSLO\\_2014-2020.pdf](https://www.rc-nm.si/wp-content/uploads/2017/01/KON%C4%8CEN-POVZETEK-RRP_JVSLO_2014-2020.pdf)), ki na področju Infrastrukture, okolja in prostora določa, da je Novo mesto nacionalno središče, za katerega je priprava OPPN v skladu s ciljem Učinkovit in celovit prostorski razvoj;
- s Strateškim delom OPN MONM glede koncepta razvoja naselja Novo mesto (45. člen), ki med drugim navaja, da je v občini treba zagotavljati intenzivnejši urbani razvoj, saj je Novo mesto urbano središče, za katerega je občinski prostorski načrt določil vlogo nacionalnega središča, kjer se zagotavljajo nove površine za stanovanjsko gradnjo različnih oblik (enodružinsko, vrstno, bloki), prednostno v obliki kompleksne, organizirane gradnje. Na južnem in severnem delu mesta se načrtujejo večje širitve stanovanjske pozidave, posebej pa izpostavlja, da je ena od prioritet za stanovanjsko gradnjo območje v Bučni vasi v navezavi na novourejeno Ljubljansko cesto;
- s pravnimi režimi;
- sprememba podrobnejše namenske rabe iz območij bolj v območje manj intenzivne namenske rabe prostora, kar sprememba iz območja centralnih dejavnosti v območje stanovanj tudi je.



Slika 3: Meja območja veljavnega DPN za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (vir.PISO)



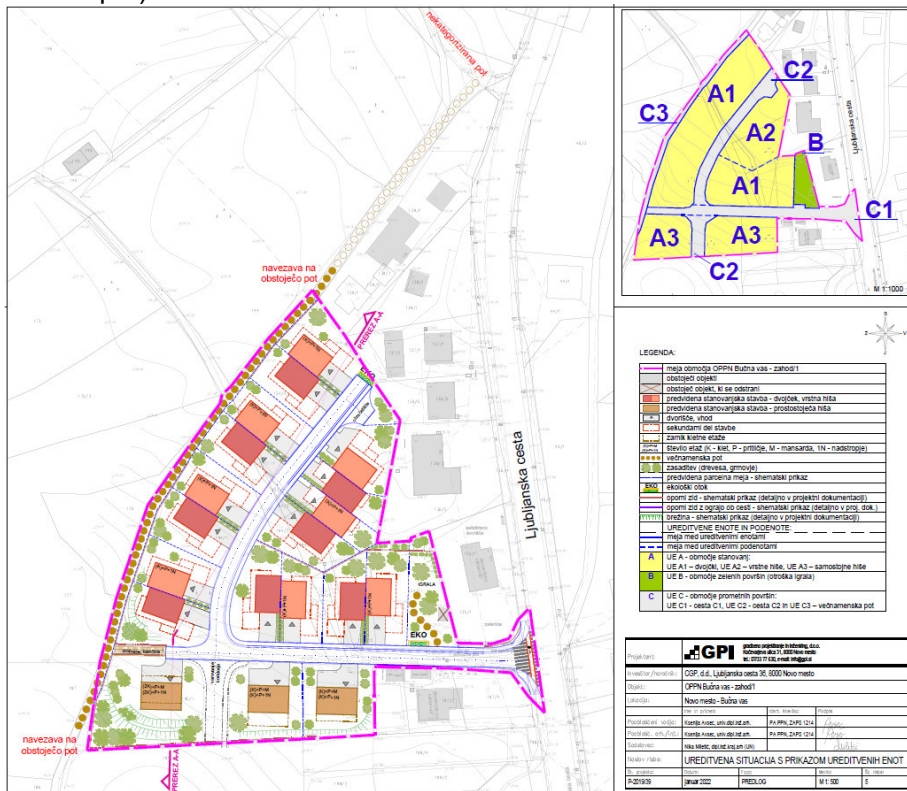
Slika 4: Prikaz Koncepta pozidave iz Strokovnih podlag za OPPN bučna vas – zahod/1

Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb različne tipologije (individualne stan. hiše, dvojčki in vrstne hiše), ureditev zelenjenih površin z igrali ter večnamenske poti. Zgradi se tudi vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Podlaga za pripravo OPPN so izdelane Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020) ter idejna zasnova Naselje Bučna vas, IDZ, št. proj. 2021-10, april 2021 (Projektant d.o.o., april 2021).

Območje urejanja je razdeljeno na 3 ureditvene enote/podenote:

- UE A - območje stanovanj (UE A1 – dvojčki, UE A2 – vrstne hiše, UE A3 – samostojne hiše);
- UE B - območje zelenih površin (UE B – otroška igrala);
- UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2, UE C3 – večnamenska pot).



Slika 5: OPPN – Ureditvena situacija z ureditvenimi enotami

Nove stanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječi objekti, dvojčki in vrstne hiše. Znotraj posamezne UE je pri stanovanjskih stavbah dovoljena enotna tipologija objektov tako glede oblike in naklona streh, oblikovanja nadstreškov in lop ter podobno. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti.

Dostop do območja je predvidena preko javnega prometnega omrežja in sicer preko rekonstruiranega križišča z Ljubljansko cesto, v nadaljevanju pa po interni cestni mreži po cesti C1 in C2. Dostop je urejen tudi za pešce in kolesarje.

Predmet OPPN je tako določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za objekte in zunanje ureditve (lokacijski in oblikovni pogoji), prometno shemo in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo, varstvo okolja idr. Prostorski izvedbeni pogoji se določijo v podrobnosti, ki bo omogočala izdajo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte in ureditve.

#### **4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN IZDELANA GRADIVA**

Na podlagi 108. in 118. člena ZUreP-2 je bil pred sprejetjem sklepa o pripravi OPPN najprej pripravljen predlog izhodišč za pripravo OPPN, ki je bil javno objavljen v času od 7. 10. 2019 do vključno 22. 10. 2019. Po javni razgrnitvi izhodišč in prejemu pripomb lastnikov zemljišč ter na podlagi pridobljenih pripomb nosilcev urejanja prostora so bila izhodišča dopolnjena in potrjena s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1 (DUL, št. 7/20), na podlagi katerega se je začel postopek priprave OPPN.

V aprilu in maju 2020 so bila pridobljena mnenja o verjetnosti pomembnejših vlivov izvedbe OPPN na okolje v skladu z 110. členom ZUreP-2 s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora in sicer:

1. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje;
2. Zavod za gozdove Slovenije, OE Novo mesto;
3. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino;
4. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save;
5. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo;
6. Zavod RS za varstvo narave, OE Novo mesto.

V juliju 2020 smo prejeli odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-118/2020/8, iz katere izhaja, da v postopku sprejemanja OPPN ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vpliva na okolje in ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovanja območja.

V nadaljevanju so bila izdelana naslednja gradiva:

- Strokovne podlage (GPI, d.o.o., november 2020),
- Naselje Bučna vas, IDZ, št. proj. 2021-10, april 2021 (Projektant d.o.o., april 2021),
- Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j), (Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021, izdelan na podlagi 62. in 65. člena ZUreP-2).

Na podlagi četrtega odstavka 111. člena ZUreP-2 smo osnutek OPPN (februar 2021) posredovali nosilcem urejanja prostora (NUP), navedenim v Sklepu o pripravi OPPN, da podajo prva mnenja (nekdaj smernice).

Na podlagi 111. člena ZUreP-2 je bil izdelan osnutek OPPN (februar 2021) in posredovan nosilcem urejanja prostora (NUP), navedenim v Sklepu o pripravi OPPN, da podajo prva mnenja. Na podlagi prvih mnenj je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN (maj 2021). Javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN je potekala od 20. 5. 2021 do vključno 21. 6. 2021. V času javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava prostorskega akta, in sicer dne 2. 6. 2021. Dopolnjeni osnutek OPPN je na 5. redni seji, dne 18. 4. 2019, obravnaval Občinski svet MONM. Pred tem je gradivo na 17. redni seji, dne 25. 5. 2021, obravnaval Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet. V času javne razgrnitve in obravnav je bilo vsem zainteresiranim omogočeno, da pisno oz. ustno na zapisnik podajo pripombe in predloge k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku OPPN. Vsebina pripomb in predlogov se je nanašala na določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih glede oblikovanja objektov in zunanjih zelenih površin ter na izgradnjo infrastrukture s poudarkom na ureditvi cestnega priključka, ki bi omogočal tehnično pravilno in varno priključevanje območja OPPN na regionalno cesto. Do pobud in predlogov, ki so bili podani v času javne razgrnitve dopoljenega osnutka OPPN je župan dne 7. 1. 2021 s sklepom zavzel stališča. Na podlagi zavzetih stališč je bil

izdelan predlog OPPN (januar 2022), ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev njihovih mnenj. Po prejetju pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora je bil izdelan usklajen predlog OPPN (februar 2022), ki je posredovan v drugo obravnavo in sprejem Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.

Po sprejetju se Odlok o OPPN uveljavi z objavo v Dolenjskem uradnem listu in na spletnih straneh MONM.

Vsa v tej točki navedena gradiva se hranijo na Uradu za prostor in razvoj ter so dosegljiva tudi v elektronski obliki v primeru poziva uradu s strani zainteresiranih.

## **5. SPREMEMBE V ČASU OD PRVE DO DRUGE OBRAVNAVE PROSTORSKEGA AKTA TER OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PRIPOMB IZ PRVE OBRAVNAVE ODLOKA**

Spremembe odloka od prve do druge obravnave so razvidne iz priloge 4, sicer pa jih lahko strnemo v naslednje kategorije popravkov:

- redakcijski, oblikovni, pravopisni popravki brez vsebinskih sprememb s ciljem boljšega razumevanja odloka in poenotenja besedila;
- vsebinski popravki odloka:
  - dopolnitve pomena pojmov (vrstna hiša, dvojček in gradbena linija),
  - dopolnitev s posegi izven območja urejanja (priključevanje območja OPPN na regionalno cesto, kanalizacijo komunalnih odpadnih in padavinskih voda ter elektroenergetsko omrežje),
  - v pogojih in usmeritvah za projektiranje in gradnjo so določila prostorsko izvedbenih pogojev dopolnjena s pogoji, ki zagotavljajo enotno oblikovanje objektov (hiša dvojček, vrstne hiše, enostanovanjska prostostoječa hiša) in ostalih zunanjih ureditev (ograje, zelene brežine, oporni zidovi, armirane brežine, kamnite zložbe ipd.),
  - pogoji priključevanja objektov na obstoječe prometno omrežje se dopolnijo z dodatnimi ukrepi in sicer z izvedbo dodatnih optičnih opozorilnih naprav – optične zavore, lahko pa tudi postavitev aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki lahko še dodatno vpliva na spoštovanje omejitve hitrosti 50 km/h na Ljubljanski cesti. Na parc. št. 135/1 in 135/2, obe k.o. Daljnji Vrh je predvidena rušitev kaskadnega opornega zidu in nove ureditve za zagotovitev upoštevanja ukrepov prometne varnosti in preglednosti. V grafičnem delu se zavijalni radiji v križišču ceste C1 in regionalne ceste prikažejo s košarastimi krivinami,
  - v določilih za odpadne komunalne vode je na podlagi usklajevanja s pristojnim nosilcem urejanja prostora dodan pogoj, da je potrebno predvidene prestavitve obstoječih kanalizacijskih vodov izvesti pred gradnjo ostalih objektov,
  - etapnost izvedbe prostorske ureditve se dopolni z obveznostjo investitorja ceste C1. Investitor izgradnje ceste C1 mora do realizacije gradbenih parcel v UE A3, zagotavljati ustrezen nasip (izravnava terena), ki bo omogočal tudi začasni uvoz na zemljišča v UE A3, hkrati pa tudi zagotavljal najmanj vzdrževalna dela oziroma prvotno rabo zemljišč.

Pripombe in predlogi, ki so bili podani s strani Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet ter Občinskega sveta, so se nanašali predvsem na rešitve varnega in preglednega prometnega priključka, s katerim se območje OPPN priključuje na regionalno cesto. Pripombe in predlogi so bili upoštevani, kot je navedeno v prejšnjem odstavku. Pojasnila na ostale predloge odbornikov in svetnikov, ki so se nanašala na izdelavo in upoštevanje predhodnih strokovnih podlag in študij, ki so pokazatelji medsebojnih vplivov predvidenega OPPN do preostalega ožjega in širšega prostora, so podana v prilogi 3. tega gradiva.

## **6. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN**

OPPN z izdelavo potrebnih strokovnih podlag v celoti financira pobudnik priprave OPPN. Izdelovalec OPPN, ki je bil izbran s strani pobudnikov, je GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto.

## **7. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Priprava in uveljavitev OPPN nima vpliva na odhodkovni del proračuna MONM, saj stroške priprave in izdelave OPPN v celoti krije pobudnik priprave OPPN. Na dohodkovnem delu so ob gradnji stanovanjskih objektov predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov.

Pripravil:

Tomaž Praznik  
višji svetovalec

Mojca Tavčar  
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič  
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič  
direktorica OU



Na podlagi 119. člena v povezavi s petim odstavkom 117. člena in drugo alinejo 282. člena ter drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne .....sprejel

## **ODLOK**

### **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – zahod/1**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(podlaga za OPPN)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu 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., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18, 16/18, 6/19-LP 1103 in 12/21-LP 2177; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1634.

##### **2. člen**

##### **(sprememba podrobnejše namenske rabe prostora PNRP in prostorsko izvedbenih pogojev OPN)**

Z dnem uveljavitve tega odloka se na območju urejanja spremeni podrobnejša namenska raba prostora iz CD - območja centralnih dejavnosti v SSo - urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije in dopolnijo podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji OPN, in sicer tako, da se v 123. členu, v tabeli pod vrstico EUP NM/6-OPPN-j, v stolpcu Posebni PIP in druga določila, besedilo dopolni tako, da se doda naslednje besedilo: »Na območju SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije se vzhodno od Ljubljanske ceste - regionalne cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novovo mesto (Bučna vas) na prostih stavbnih zemljiščih v severnem delu EUP NM/6-OPPN-j, ki na dan uveljavitve OPPN še niso uporabljena za gradnjo, dopusti gradnja in oblikovanje gradbenih parcel za stanovanjske stavbe.«.

##### **3. člen**

##### **(vsebina in oblika OPPN)**

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

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

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

##### **4. člen**

##### **(spremljajoče gradivo OPPN)**

(1) Spremljajoča gradiva OPPN so:

1. Izvleček iz OPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Povzetek za javnost

(2) Spremljajoča gradiva OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

## II. TEKSTUALNI DEL OPPN

### 5. člen (pomen izrazov)

- (1) Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.
- (2) Ureditvena enota/podenota: sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.
- (3) Gradbena parcela: zemljišče namenjeno gradnji, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- (4) Vrstna hiša: stanovanjska stavba, v kateri je eno stanovanje, ki ima svojo streho nad primarnim delom in ločeno streho nad sekundarnim delom ter lasten vhod iz pritličja. Zgrajena je v nizu štirih zaporednih hiš.
- (5) Dvojček: prostostoječa stanovanjska stavba, ki jo sestavljata dve enostanovanjski hiši, ki stojita druga ob drugi in imata ločeni gradbeni parceli ter ločena vhoda. Posamezno hišo sestavlja primarni in sekundarni del, pokrita z ločenimi strehami.
- (6) Gradbena linija je razvidna iz grafičnega načrta 7 – *Načrt parcelacije* in predstavlja črto, katero v smeri javnega prostora stanovanjske stavbe ne smejo presegati. V UE A3 mora biti stanovanjska stavba ob tej črti umeščena s celotnim najbolj izpostavljenim robom in daljšo stranico. Postavitev ob gradbeno linijo ne velja za kletno etažo v UE A3, ki lahko odstopa od te črte. V primeru dvojčkov, na gradbenih parcelah A1-9 do A1-12, se na gradbeno linijo s svojim najbolj izpostavljenim delom primarnega dela umesti najmanj eno od obeh enostanovanjskih hiš, pri čemer se druga stanovanjska hiša zamakne v notranjost gradbene parcele.
- (7) Objekt GJI 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.

### 6. člen

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

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

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 7. člen (koncept urejanja prostora)

- (1) Območje urejanja z OPPN je namenjeno bivanju z možnostjo opravljanja spremljajočih dejavnosti.
- (2) Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb različnih tipologij, ureditev zazelenjenih površin z igrali ter večnamenske poti. Zgradi se tudi vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

(3) Podlaga za pripravo OPPN so Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPP-n-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020) in idejna zasnova Naselje Bučna vas (IDZ, izdelal: Projektant d.o.o., št. proj. 2021-10, Škofljica, april 202). Izdelan je tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021).

## **8. člen** **(obseg in meja območja urejanja)**

(1) Lokacija se nahaja na severnem delu območja Novega mesta in v severnem delu enote urejanja prostora EUP NM/6-OPP-n-j (OPP-n Bučna vas – zahod), ki jo v naravi predstavljajo pretežno kmetijske površine. Vzhodno od nje se nahaja Ljubljanska cesta, kategorizirana kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novo mesto (Bučna vas) (v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta), v bližini pa je severno od predmetne lokacije tudi avtocestni priključek Novo mesto – zahod.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno 94 arov in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 134/4, 134/5, 134/6, 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 135/1, 135/2, 194/1, 194/2, 194/3, 194/4, 194/5, 195/1, 197/1, 197/2, 197/4, 197/5, 1135/18, 1139, vse k. o. 1454-Daljnji Vrh.

(3) Meja območja urejanja po zahodni strani poteka po robu kmetijskih zemljišč vse do severa, kjer se zalomi in proti jugu poteka po zahodnem robu parcel z obstoječo pozidavo vse do Ljubljanske ceste, se nato spet zalomi in poteka proti zahodu po severnem robu pozidane parcele. V nadaljevanju na jugu meja poteka po robu kmetijskih površin in se na jugozahodu naveže nazaj na izhodiščno točko.

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

## **9. člen** **(posegi izven območja urejanja)**

Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja. Prikazani so na grafičnem načrtu 10 – *Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji*, in sicer:

- ureditev priključka ceste C1 z Ljubljansko cesto (za urejanje brežin na sosednja zemljišča ter za izvedbo prometnih ukrepov za zmanjšanje hitrosti na Ljubljanski cesti);
- priključek na obstoječo kanalizacijo komunalnih odpadnih in padavinskih voda ob Ljubljanski cesti;
- priključek na obstoječo transformatorsko postajo TP Župnca 2004 v naselju Župnca, jugovzhodno od območja urejanja;
- navezava na obstoječo poljsko pot, ki poteka na zahodni strani območja urejanja in se na severu in jugu navezuje na obstoječo nekategorizirano pot.

## **10. člen** **(ureditvene enote in podenote)**

Območje urejanja je razdeljeno na:

- UE A – območje stanovanj (UE A1 – dvojčki, UE A2 – vrstne hiše, UE A3 – samostojne hiše);
- UE B – območje zelenih površin (otročka igrala);
- UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2, UE C3 – večnamenska pot).

## 2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

#### 11. člen

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

(2) V času izvajanja gradbenih del se zagotovi 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.

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

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

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

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

### 2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

#### 12. člen

##### (vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

- Stavbe:

11100 - Enostanovanjske stavbe (le kot manj zahtevne samostojne hiše, dvojčki ali vrstne hiše v UE A)

12420 - Garažne stavbe (garaže, lope za parkiranje koles in pokrita parkirišča kot enostavni in nezahtevni objekti le v UE A3)

12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe (drvarnica, lopa za shranjevanje različnih predmetov in nadstrešek, ki pokriva skladiščno površino) kot enostavni objekti in kot nezahtevni objekti (velikosti največ 50 m<sup>2</sup>) le v UE A3, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni objekti v UE A, nadstrešek kot enostavni objekt pa tudi v UE C nad ekološkim otokom

12711 - Stavbe za rastlinsko pridelavo (zimski vrtovi kot rastlinjaki za vrtnine in okrasne rastline ali kot zunanji pokriti dnevni prostori - kot enostavni objekti le v UE A3)

12712 - Stavbe za rejo živali (pesjaki kot enostavni objekti v UE A)

12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu brez opredeljenega namena kot enostavni in nezahtevni objekti le v UE A3)

- Gradbeni inženirski objekti:
  - 21112 - Regionalne ceste (površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti ter prometna signalizacija in oprema kot enostavni objekti, in sicer le na priključku ceste C1 z regionalno cesto)
  - 21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (ceste, ulice in poti kot manj zahtevni objekti, površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti, prometna signalizacija in prometna oprema kot enostavni objekti v UE C ter pešpoti in kolesarske poti kot enostavni in nezahtevni objekti v UE B in UE C)
  - 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)
  - 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
  - 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) - kot nezahtevni in manj zahtevni objekti
  - 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)
  - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (bazeni za kopanje kot enostavni objekti le v UE A3, otroško igrišče z igrali kot enostaven in nezahteven objekt v UE B)
  - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograde kot enostavni objekti in oporni zidovi kot enostavni in nezahtevni objekti)
- Drugi gradbeni posegi:
  - 31110 - Nasipi
  - 31120 - Izkopi in odkopi
  - 31130 - Utrjene površine (kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)
  - 31140 - Utrjene brežine (armirane brežine in kamnite zložbe)
  - 32110 - Ekološki otoki (kot enostaven objekt v UE C)
  - 32130 - Objekti za oglaševanje (kot enostavni objekti v UE A)
  - 33110 - Grajeni prostori na drevesu (kot enostavni objekti v UE A in UE B)

(2) Dovoljena je še:

- prizidava objekta v horizontalni in vertikalni smeri v UE A3, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela;
- sprememba namembnosti (Za sekundarne dele v UE A1 in v UE A2 sprememba namembnosti, ki jo določa 14. člen, ni dovoljena. V primeru, da sekundarni deli niso funkcionalno in konstrukcijsko povezani s primarnimi deli, se jih lahko izvede kot enostavne oziroma nezahtevne objekte, v nespremenjenih gabaritih in z enako namembnostjo.);
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v času gradnje.

### **13. člen** **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je v osnovi namenjeno za stanovanjsko rabo. Objekti z vplivi na okolje niso dovoljeni. Dovoljene so le mirne in nemoteče spremljajoče dejavnosti, ki ne bodo prekomerno obremenjevale okolja oziroma ne bodo povzročale večjega tovrstnega ali osebnega prometa in ob upoštevanju določb OPPN.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v stanovanjskih stavbah v UE A dopustne naslednje dejavnosti:

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)

- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Pravne in računovodske dejavnosti, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI (Zaposlovalne dejavnosti, Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti, Varovanje in poizvedovalne dejavnosti, Dejavnost oskrbe stavb in okolice, Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti)
- 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).

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti skladno z določbami OPN.

(4) Razporeditev posameznih prostorov v stanovanjski 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 etažah, poslovni prostori pa se lahko organizirajo le v sklopu kletnih in pritličnih prostorov.

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

### **14. člen**

(1) Nove enostanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječi objekti, dvojčki in vrstne hiše. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z določbami 13. člena.

#### **(2) UE A1**

##### **URBANA PROSTOSTOJEČA STANOVANJSKA POZIDAVA**

- Tipologija zazidave: dvojček;
- Merila in pogoji za oblikovanje:
  - obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih/vrstah;
  - znotraj UE je pri stanovanjskih stavbah dovoljen le en tip (naklon) streh;
- Volumen posamezne hiše:
  - sestavljata ga primarni in sekundarni del, pri čemer se primarna dela obeh stanovanjskih hiš povezuje vzdolž daljše stranice, sekundarni del pa je lahko s primarnim delom povezan z isto ali ločeno konstrukcijo;
  - primarni del predstavlja stanovanjska enota kot glavni volumen;
  - sekundarni del predstavljajo pomožne enote – nadstrešek za avto, nadstrešek ob objektu in lopa, ki se postavijo eden zraven drugega, vsi skupaj pa so povezani tudi s primarnim stanovanjskim delom;
  - podrobnejša shema primarnega in sekundarnega dela je razvidna iz grafičnega načrta 7 – *Načrt parcelacije*;
- Tlorisni gabariti:
  - primarni del pravokotne oblike v širini do največ 7,5 m in v dolžini do največ 11 m. Površina prostorov za dejavnost je dopustna le do 80 m<sup>2</sup>;
  - sekundarni del (nadstrešek za avto v velikosti do največ 5,0 x 5,0 m, nadstrešek ob objektu L oblike v širini do največ 1,5 m in v skupni dolžini do največ 16,9 m ter lopa v širini do največ 2,1 m in v dolžini do največ 4,2 m);

- dopustno je zamikanje na stiku primarnih delov, in sicer v horizontalni smeri na razdalji, ki ni daljša od 2,0 m ter v vertikalni smeri na razdalji, ki ni višja od 1,0 m;
- Višinski gabarit:
  - etažnost primarnega dela (K - klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + 1N - nadstropje, pri čemer gradnja kletne etaže ni obvezna;
  - etažnost sekundarnega dela le P - pritličje;
  - dopustna so odstopanja  $\pm 0,5$  m od kot pritličij (Kp), ki so razvidne iz grafičnega načrta 7 – *Načrt parcelacije*;
- Streha:
  - dopustne so le ravne strehe, lahko tudi kot zelene;
  - dopustna so strešna okna;
- Fasade:
  - uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;
  - barva fasade mora biti skladna z barvo stavbnega pohištva;
  - dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov).

### (3) UE A2

#### URBANA STRNJENA STANOVANJSKA POZIDAVA

- Tipologija zazidave: vrstne hiše;
- Merila in pogoji za oblikovanje:
  - obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih/vrstah;
  - na celotnem nizu/vrsti stanovanjskih stavb je dovoljena le en tip (naklon) streh;
- Volumen objekta:
  - sestavljata ga primarni in sekundarni del, pri čemer se primarna dela povezujeva vzdolž daljše stranice, sekundarni del pa je lahko s primarnim delom povezan z isto ali ločeno konstrukcijo;
  - primarni del predstavlja stanovanjska enota kot glavni volumen;
  - sekundarni del predstavlja pomožne enote – nadstrešek za avto, nadstrešek ob objektu in lopa, ki se pri dveh krajnih hišah postavijo eden zraven drugega, pri dveh notranjih hišah pa na obeh straneh hiše, vsi skupaj pa so povezani s primarnim stanovanjskim delom;
  - podrobnejša shema primarnega in sekundarnega dela je razvidna iz grafičnega načrta 7 – *Načrt parcelacije*;
- Tlorisni gabariti:
  - primarni del pravokotne oblike v širini do največ 7,5 m in v dolžini do največ 11 m, površina prostorov za dejavnost je dopustna le do 30 m<sup>2</sup>;
  - sekundarni del pri dveh krajnih hišah (nadstrešek za avto v velikosti do največ 5,0 x 5,0 m, nadstrešek ob objektu L oblike v širini do največ 1,5 m in v skupni dolžini do največ 16,9 m ter lopa v širini do največ 2,1 m in v dolžini do največ 4,2 m);
  - sekundarni del pri dveh notranjih hišah (nadstrešek za avto v velikosti do največ 5,0 x 5,0 m, nadstrešek ob objektu v širini do največ 1,5 m in v skupni dolžini do največ 4,4 m ter lopa v širini do največ 2,1 m in v dolžini do največ 4,2 m);
  - dopustno je zamikanje na stiku primarnih delov, in sicer v horizontalni smeri na razdalji, ki ni daljša od 2,0 m ter v vertikalni smeri na razdalji, ki ni višja od 1,0 m;
- Višinski gabarit:
  - etažnost primarnega dela (K - klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + 1N - nadstropje, pri čemer gradnja kletne etaže ni obvezna;
  - etažnost sekundarnega dela le P - pritličje;
  - dopustna so odstopanja  $\pm 0,5$  m od kot pritličij (Kp), ki so razvidne iz grafičnega načrta 7 – *Načrt parcelacije*;
- Strehe:
  - dopustne so le ravne strehe, lahko tudi zelene;
  - dopustna so strešna okna;

- Fasade:
  - uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;
  - barva fasade mora biti skladna z barvo stavbnega pohištva;
  - dopustna je uporaba tudi sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov).

#### (4) **UE A3**

##### URBANA PROSTOSTOJEČA STANOVANJSKA POZIDAVA

- Tipologija zazidave: enostanovanjska prostostoječa hiša;
- Volumen objekta:
  - sestavlja ga glavni volumen stanovanjske hiše, ki pa se lahko zaradi strmega terena oblikuje tudi terasasto z zamikom kletne etaže;
- Tlorisni gabariti:
  - v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, pri čemer se lahko kletna etaža spreminja (zmanjša/poveča od osnovnega tlorisa ali zamakne v enaki velikosti) iz osnovne linije objekta na razdalji, ki ni večja od polovice širine objekta in/ali ni večja od tretjine dolžine objekta. Površina prostorov za dejavnost je dopustna le do 80 m<sup>2</sup>;
- Višinski gabarit:
  - etažnost do največ (K – klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + M - mansarda pri strehi z naklonom ter (K – klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + 1N - nadstropje pri ravni strehi;
  - objekt se lahko gradi tudi brez kletne etaže;
  - na gradbeni parceli A3-1 je izjemoma dopustna tudi gradnja dveh kletnih etaž;
  - kota pritličja se določi z odstopanjem  $\pm 0,5$  m od kote ceste na meji s hišnim dovozom;
- Streha:
  - dopustne so dvokapne ter ravne strehe, lahko tudi zelene in v kombinaciji. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, s kolenčnim zidom višine do največ 1,2 m;
  - sleme pri dvokapni strehi se orientira s potekom vzdolž daljše stranice;
  - streha nad zamaknjeno etažo se lahko zasuje ali oblikuje kot tlakovana terasa;
  - dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade; dopustno je tudi oblikovanje strešnih izzidkov (ravnih in izbočenih), pri čemer lahko slednji sega nad spodnjo etažo za 1/6 širine tlorisa osnovne stavbe. Na eni strešini je lahko največ en strešni izzidek, ki lahko skupaj zavzame do največ 1/3 površine strešine. Če se izzidka oblikujeta na obeh strešinah strehe morata imeti skladno obliko odprtine in streho;
  - frčade in strešni izzidki morajo biti vsaj 1,0 m nižji od slemena osnovne strehe;
- Fasade:
  - uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;
  - barva fasade mora biti skladna z barvo strehe (v primeru dvokapne strehe) in stavbnega pohištva;
  - dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.

#### **UE B**

(5) Zelene površine se ne smejo pozidati s stanovanjskimi stavbami, razen z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z 12. členom odloka.

(6) Za ureditve v UE B se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljišč. Predvidena je namestitev otroških igral ter ograditev območja otroškega igrišča zaradi zagotavljanja varnosti in higiene. Na severni in na vzhodni strani UE B je zaradi višinske razlike dopustna gradnja opornega zidu višine do največ 1,5 m ter oblikovanje brežin (lahko tudi armiranih).



(7) Urejanje zelenih površin naj poteka v skladu z upoštevanjem naravnih oziroma krajinskih lastnosti tega območja, s prilagajanjem obstoječemu terenu ter z uporabo naravnih materialov. Površine se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

#### **UE C**

(8) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 21. in 22. členu odloka.

#### **15. člen (glavni dostopi)**

(1) Na območje urejanja se dostopa preko javnega prometnega omrežja, in sicer preko rekonstruiranega križišča z Ljubljansko cesto, v nadaljevanju pa po interni cestni mreži, in sicer po cesti C1 z orientacijo vzhod – zahod, nato pa po cesti C2 z orientacijo sever – jugovzhod, ki se zaključi kot slepa ulica z obračališčem na koncu. Dostop v območje urejanja je z Ljubljanske ceste urejen tudi za pešce in kolesarje, v neposredni bližini (jugovzhodno, izven območja urejanja) pa se ob Ljubljanski cesti nahaja še avtobusno postajališče mestnega prometa.

(2) Ob obeh internih cestah se uredi enostranska površina za pešce s katere se lahko dostopa do posameznih gradbenih parcel v UE A, medtem ko je dostop v območje UE B možen le s ceste C1.

(3) V območje večnamenske poti v UE C3 se dostopa s ceste C1, preko hišnega priključka do gradbene parcele A3-1 ter v nadaljevanju po stopnišču s klančino (namenjena le za potisk kolesa ali vozička in ne za vožnjo).

#### **16. člen (javne površine)**

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7 – *Načrt parcelacije*. Obsegajo območje UE B z igrali in območje UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestama C1 in C2, dvema stojnima površinama zabojnikov za odpadke ter večnamensko potjo C3.

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se upoštevajo smernice Kataloga urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM.

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

#### **17. člen**

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

(2) Parceli z oznako A3-2 in A3-3 se lahko združita v eno gradbeno parcelo, kjer se dopusti gradnja le ene samostojne stanovanjske stavbe po pogojih tega odloka.

(3) Do realizacije cestnega koridorja na parceli z oznako C2-2, gradnja katerega se podrobneje definira z drugim podrobnim prostorskim aktom, ki bo obravnaval območje južno od predmetnega OPPN, se lahko to vmesno zemljišče med parcelama z oznako A3-1 in A3-2 parcelira delno k eni in delno k drugi sosednji parceli v UE A3. Pri tem pa velja, da gradnja stavb v tem koridorju ni dovoljena, lahko pa se uredijo nasipi, oblikujejo brežine ter zazeleni območje. Izjemoma se vzdolž južne meje parcele dopusti tudi gradnja opornega zidu po pogojih določenih v 18. členu.

(3) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z določbami 46. člena odloka.

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

### **Splošni pogoji**

(1) Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov.

(2) Kaskadni zidovi za premoščanje višinskih razlik niso dovoljeni, so pa dovoljene kombinacije opornih zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z alternativnimi elementi urejanja kot npr. armirane brežine, kamnite zložbe, lesenimi tramovi, visokimi gredami ipd.

(3) Terasaste ureditve terena so dovoljene kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, pri čemer mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov.

(4) Utrjeno brežino predstavlja armirana brežina ali kamnita zložba, nagnjena proti višjeležečemu terenu. Naklon armirane brežine mora omogočati zazelenitev s pokrovnimi rastlinami, vidna višina kamnite zložbe pa je lahko do največ 2 m. Pri tem velja, da se utrjene brežine gradijo skladno z določbami 42. člena odloka. Gradnja utrjenih brežin po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.

### **UE A**

(5) Znotraj območja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe.

(6) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne in manipulativne površine, tlakovane ali drugače utrjene površine ob objektih ter zasaditev in zatravitev.

(7) Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi orientirano skladno s shemo pozidave in vzdolž gradbene linije, kjer je ta določena ter kot je to razvidno iz grafičnega načrta 7 – *Načrt parcelacije*. Stanovanjska stavba mora biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena:

- v UE A1: najmanj 4 m za primarni del (razen na stiku dveh hiš na parcelni meji) ter najmanj 1,5 m za sekundarni del;
- v UE A2: najmanj 4 m za primarni del (razen na stiku dveh hiš na parcelni meji) ter najmanj 1,5 m za sekundarni del (ne velja pri notranjih vrstnih hišah, kjer je lahko na parcelni meji);
- v UE A3: najmanj 4 m, kar velja tudi za odmik od rezerviranega prometnega koridorja južnega kraka ceste C2.

(8) Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:

- UE A1 in UE A2 - faktor zazidanosti do največ 0,5, faktor izrabe pa do 1,00;
- UE A3 – faktor zazidanosti do največ 0,4, faktor izrabe pa do 0,75.

(9) Delež zelenih površin je vsaj 20%.

### **Nezahtevni in enostavni objekti**

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

- garažne stavbe, skladiščne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki in nadstrešnice: horizontalni gabariti pravokotne ali kvadratne oblike, oblikovno (barve, materiali) usklajeni s stanovanjsko stavbo; streha nadstreškov (*pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje*) je lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho naklona od 30° do 45°;
- ograja:
  - v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena s stanovanjsko stavbo,
  - zidane ograje niso dovoljene;
  - na gradbeni parceli stanovanjske stavbe ne sme presegati višine 1,80 m, z izjemo dvometrskega pasu ob javnem cestnem prostoru, kjer je dopustna max višina 1,0 m;
  - zaradi varnosti se namesti povsod tam, kjer je nevarnost padca;
- oporni zid: vidna površina se reliefno obdela, obloži s kamnom ali ozeleni s plezalkami;

- objekt za oglaševanje lastne dejavnosti: oglasne površine (npr. oznaka na objektu, usmerjevalna tabla na objektu ali na parceli), velikosti do vključno 1,5 m<sup>2</sup> in višine do vključno 2 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(11) Oporni zidovi se praviloma gradijo v višini do največ 1,0 m, še posebej na stiku parcelnih mej vrstnih hiš in dvojčkov ter ob cesti C1. Na lokacijah, kjer bi prilagajanje višini terena povzročilo rušenje koncepta oblikovno skladne pozidave, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin ali je to potrebno zaradi zagotovitve geološke stabilnosti terena, se dopusti max. svetlo višino opornega zidu do 1,5 m (predvsem na zahodni in južni strani UE A1 in UE A3 ter na severni meji gradbenih parcel A1-9 do A1-12 in UE B, kjer so lahko visoki do največ 1,5 m in zazelenjeni). Gradnja opornih zidov po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.

(12) Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m (ne velja za gradnjo prometne in komunalno-energetske infrastrukture ter za urejanje na parcelni meji na stiku dvojčka ali vrstnih hiš, kjer je lahko na parcelni meji). Izjema so nezahtevni in enostavni objekt, ki so stavbe, ki morajo biti odmaknjeni najmanj 1,5 m od sosednje gradbene parcele, pri čemer je izjema nadstrešek nad ekološkim otokom v UE C, ki se lahko postavi z 0,5 m odmikom. Za odmik se šteje razdalja med najbolj izpostavljenim delom objekta in mejo gradbene parcele.

(13) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, se zgradijo podrejeno v odnosu do glavne (stanovanjske) stavbe. Na eni gradbeni parceli v UE A3 je dopustna največ po ena istovrstna stavba kot nezahtevni ali enostavni objekt. Izjema so nadstreški (*pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje*), ki jih je lahko več, vendar v skupni površini ne smejo presegati 60 m<sup>2</sup>.

(14) Ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča se lahko odmik nezahtevnih in enostavnih objektov tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele. Izjema velja za določanje odmika opornega zidu od meje javnega dobra na zemljišču parc. št. 1139, k.o. Daljni vrh, kjer se upošteva pogoje upravljavca javnega dobra.

(15) Gradnja ograj je dopustna za ograditev ekoloških otokov ter, če je to potrebno, zaradi varovanja objekta na sosednjem zemljišču (npr. dveh pomožnih stavb ob cesti C1 na parc. št. 197/1 in 197/2, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh).

(16) Postavitev certificiranih kontejnerjev/kontejnerske zloženke/šotorov kot nezahtevnih objektov in kot proizvodov, ki so dani na trg kot celota, je dovoljena le v času gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

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

#### **19. člen**

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

Zaradi novih gradenj in ureditev se odstrani manjši pomožni objekt v UE B na zemljišču s parc. št. 134/11, k.o. 1454-Daljnji Vrh ter del kaskadnega opornega zidu v UE C1 na zemljišču s parc. št. 135/1 in 135/2, k.o. 1454-Daljnji Vrh.

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

#### **20. člen**

##### **(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)**

(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh UE.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Objekti se lahko priključijo na GJI, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.

### **3.1 Prometna infrastruktura**

#### **21. člen**

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

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe prometno omrežje, in sicer v križišču z Ljubljansko cesto na odseku od približno km 1,225 do km 1,245 na desni strani v smeri stacionaže državne ceste oziroma cestnim priključkom predvidoma v km 1,240 državne ceste, ki je kategorizirana kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod- Novo mesto (Bučna vas).

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

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

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

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

(6) Predvideni objekti in ureditve morajo biti morajo načrtovani tako, da ni ovirana preglednost, varna uporaba državne ceste ter njena stabilnost in nosilnost.

(7) 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. Ob urejanju obcestnega

pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja opornih zidov, skladno s pogoji v 18. členu, katerih gabariti se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.

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

(9) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu ceste ter za izvajanje del v območju regionalne ceste in občinskih cest se pridobi soglasje oziroma pozitivno mnenje upravljavcev.

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

### **UE C**

(1) Glavni priključek v območje urejanja je predviden na vzhodni strani z regionalne ceste. Ker je obstoječ priključek neprimeren, je predvideno oblikovanje novega oziroma rekonstruiranega priključka, in sicer kot nesemaforiziranega in brez razširitve regionalne ceste. Dodatno se pred križiščem izvedejo še optične opozorilne naprave – optične zavore, lahko pa tudi postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki lahko še dodatno vpliva na spoštovanje omejitve hitrosti 50 km/h na Ljubljanski cesti.

(2) Cesta C1 se uredi v smeri vzhod – zahod in se od priključka z regionalno cesto do križišča s cesto C2 uredi v skupni širini 6,075 m ter v profilu: bankina 1 x 0,25 m, vozni pas 2 x 2,0 m (4,0 m), mulda 1 x 0,5 m, površine za pešca 1 x 1,2 m in bankina 1 x 0,125 m. Od križišča s cesto C2 do večnamenske poti na zahodni strani pa se uredi priključni krak do stanovanjske stavbe v UE A3-1 v širini vozišča 3,5 m, v nadaljevanju pa stopnišče s klančino, ki premošča višinsko razliko.

(3) Pri urejanju priključka ceste C1 z Ljubljansko cesto se na zemljišču s parc. št. 135/1 in 135/2, k. o. 1454-Daljnji Vrh, zaradi rušitve dela obstoječega kaskadnega opornega zidu, le-ta nadomesti ali z novim, vendar brez kaskadnega oblikovanja in v kombinaciji z (armirano) brežino, ali pa le z (armirano) brežino. Pri tem se zagotovi upoštevanje ukrepov prometne varnosti in preglednosti.

(4) Cesta C2 se uredi v smeri sever – jug ter z oblikovanjem križišča na cesti C1. Severni krak predstavlja slepo ulico z obračališčem na koncu v enakem profilu kot cesta C1, južni pa predstavlja le rezervacijo prometnega koridorja za cesto z enostranskim pločnikom v skupni širini 7,75 m za eventualno kasnejšo povezavo območja OPPN s preostalim delom predmetne EUP.

(5) V UE C3 se po trasi obstoječe poljske poti na parc. št. 1139, k. o. 1454-Daljnji Vrh uredi večnamenska pot z uporabo naravnih materialov. Pot se na severu naveže na obstoječo nekategorizirano pot, na jugu pa na obstoječo poljsko pot (obe navezavi že izven območja urejanja). Gradnja opornih zidov ni dovoljena. Ob soglasju upravljavca javnega dobra se v parcelo večnamenske poti lahko posega s podzemnim konstrukcijskim delom (peto temelja) opornega zidu, ki se ga gradi na gradbeni parceli stanovanjske stavbe.

(6) Z obeh cest se do predvidenih stanovanjskih stavb oblikujejo hišni priključki.

## **3.2 Energetska infrastruktura**

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

(1) Obstoječe elektroenergetsko omrežje se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno dogradi, skladno s potrebami novih naročnikov po električni energiji ter ob upoštevanju pogojev upravljavca omrežja. Predvidoma bo potrebna gradnja novega (lastnega) tokokroga iz transformatorske postaje TP Župnca 2004.

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

(3) Nova EKK se (skupaj s kabli za potrebe informatike) izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozih/povoznih površinah se EKK dodatno mehansko ojača/zaščiti (npr. z obbetoniranimi cevmi, jaški z zaklepom pokrova) skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(4) Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva omejitve v varovalnih pasovih, veljavne varnostne in tehnične predpise/standarde s področja energetike, varnosti in zdravja pri delu ter pri uporabi delovne opreme, varstva pri delu pred nevarnostjo električnega toka ter pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

#### **24. člen** **(razsvetljava javnih površin)**

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami.

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

#### **25. člen** **(plinovodno omrežje)**

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov ter ostalimi predpisi, ki urejajo to področje.

#### **26. člen** **(raba energije)**

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

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

### **3.3 Komunikacijska infrastruktura**

#### **27. člen** **(omrežje elektronskih komunikacij)**

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

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

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

### 3.4 Okoljska infrastruktura

#### 28. člen (vodovodno omrežje)

(1) Za navezavo novih objektov je predvidena razširitev javnega vodovodnega omrežja (JVO), na mestih tangenc pa se zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Navezava na javno omrežje je predvidoma možna na obstoječe JVO ob Ljubljanski cesti.

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka ( $Q_{kri}$ ). Predvidi se tudi nove vodovodne priključke (VP) do posameznih stavb.

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

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

#### 29. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO) na območju urejanja se ustrezno prestavi in dogradi s kanalizacijo za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

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

##### **Odpadne komunalne vode**

(4) Območje urejanja se naveže na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO), in sicer preko predvidenega javnega kanalizacijskega omrežja (PJKO), s katerega se preko predvidenih (hišnih) kanalizacijskih priključkov (PKP) napajajo posamezni objekti. Predvidene prestativte obstoječih kanalizacijskih vodov je potrebno izvesti pred gradnjo objektov.

##### **Odpadne padavinske vode**

(5) Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v zbiralnike deževnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) in ponikovalnice izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah.

(6) V primeru, da geološka sestava tal ne omogoča ponikanja, se viški padavinskih vod odvajajo v kanalizacijski sistem.

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

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

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

#### 30. člen (ravanje z odpadki)

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

(2) V času gradnje se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Odpadke se oddaja pooblaščenim organizaciji,

začasno pa se jih hrani na za ta namen urejeni deponiji s predhodno določeno lokacijo. Z neuporabnimi ter morebitnimi nevarnimi odpadki se ravna v skladu s predpisi o ravnanju z (nevarnimi) odpadki.

(3) 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 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.

(4) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, zazeleni okolico, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom).

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

##### **31. člen**

Na območju urejanja ni objektov ali območij, ki bi bili varovani na področju kulturne dediščine. Kljub temu pa 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 določbami arheološke stroke.

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

##### **32. člen**

##### **(splošni pogoji)**

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

##### **33. člen**

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

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

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

(3) Pri gradnji stanovanjskih stavb se uporabijo ustrezni zvočno izolativni materiali za zmanjšanje eventualnih hrupnih vplivov na bivalne prostore. Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, pa se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na (bivalno) okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

##### **34. člen**

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

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



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

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

### **35. člen**

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

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

(2) Odpadne komunalne vode se vodijo v obstoječo kanalizacijo odpadnih voda.

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

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

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

### **36. člen**

#### **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

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

### **37. člen**

#### **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

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

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

### **38. člen**

#### **(osončenje fasad in odprtih površin)**

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

### **39. člen**

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

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

(2) Ureditvev brežin ima prednost pred gradnjo opornih zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi zavarovanja terena ob večjih višinskih razlikah) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

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

#### **40. člen**

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

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

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

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

#### **41. člen**

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

Območje urejanja se ne nahaja v območju, ki bi bil varovan na področju naravnih vrednot.

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

#### **42. člen**

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

(1) Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov), prav tako pa tudi ni opredeljeno kot erozijsko ali ogroženo z visoko podtalnico.

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

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

#### **43. člen**

##### **(varstvo pred požarom)**

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

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

(3) Ob načrtovanih objektih na območju urejanja se zagotovi ustrezne prometne površine z neoviranimi in varnimi dovozi, delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara ter hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara

skladno s tehničnimi normativi za hidrantno omrežje. Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

(4) Odmiki med objekti in odmiki od meje parcel določeni v 18. členu odloka oziroma potrebna protipožarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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

#### **44. člen**

##### **(varstvo pred potresom)**

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

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

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

#### **45. člen**

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

(2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena GJI in javne zelene površine v UE B, ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje MONM oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo stanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za njih.

(3) Javne zelene površine v UE B morajo biti urejene in predane v last ter upravljanje MONM sočasno z izgradnjo in predajo v upravljanje GJI. Ureditve javnih zelenih površin v UE B se izvajajo sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov v UE A1 in UE A2.

(4) Obveznost investitorja ceste C1 je, da z gradnjo te ceste ter do realizacije gradbenih parcel v UE A3, zagotovi ustrezen nasip (izravnava terena), ki bo omogočal tudi začasni uvoz na zemljišča v UE A3, hkrati pa tudi zagotavljal najmanj vzdrževalna dela oziroma prvotno rabo zemljišč.

(5) Gradnja ceste C1 predstavlja, skupaj s hišnim priključkom do gradbene parcele A3-1 in stopniščem s klančino, ki vodita do UE C, eno etapo oziroma fazo.

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

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

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

### **46. člen**

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

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 14. in 18. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 13. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju določb tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- 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 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 določb in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel. Zaradi odstopanj v velikosti parcel ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določb OPPN):
  - odstopanja od določitve dovozov na gradbeno parcelo, pri čemer se lahko dva dovoza tudi združita;
  - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel.

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

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

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

### **47. člen**

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

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

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

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

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

### **48. člen (dodatne obveznosti)**

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določbami tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve, skladno z določbami 45. člena odloka in nositi s tem povezane stroške ter izvesti prometne ukrepe na Ljubljanski cesti (kot npr. optične opozorilne naprave, postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite« ipd.).

(2) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitvev GJI poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in MONM ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določbami tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodnikom za pešce in cestno razsvetljavo, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, stojne površine zabojnikov za odpadke in javne zelene površine v UE B), se na podlagi določb ZUreP-2 izdelava program opremljanja in sklenske pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(3) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja GJI, grajenega javnega dobra ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(4) Poleg vseh obveznosti, navedenih v odloku, investitor in izvajalci med gradnjo in po njej zagotovijo tudi upoštevanje naslednjih pogojev:

- ustrezno zaščito objektov in infrastrukturnih vodov ter naprav med gradnjo, po končani gradnji pa obnovo oziroma sanacijo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- organizacijo prometa na obstoječih cestah in poteh med gradnjo tako, da ni zastojev, ob morebitnem oviranju prometa pa za delne zapore pridobiti dovoljenje upravljavcev cest oziroma pristojne službe;
- izvajanje vzdrževalnih in drugih del na območju urejanja.

### **49. člen (organizacija gradbišča)**

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

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

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

### **50. člen (prostorski ukrepi)**

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

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

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

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

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

### **III. GRAFIČNI DEL OPPN**

#### **51. člen**

##### **(vsebina grafičnega dela)**

1.a Izsek iz OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Pregledna situacija	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 s prikazom ureditvenih enot	M 1: 500
6. Prečni prerez terena	M 1: 500
7. Načrt parcelacije	M 1: 500
8. Načrt gospodarske javne infrastrukture	M 1: 500
9.a Prometno omrežje – profili cest	M 1: 750
9.b Pregledni vzdolžni prerez ceste C1	M 1: 1000/100
9.c Pregledni vzdolžni prerez ceste C2	M 1: 1000/100
9.d Karakteristični prerez ceste C1 in C2	M 1: 50
10. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1: 2500

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

#### **52. člen**

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

#### **53. člen**

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

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

#### **54. člen**

##### **(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 350-13/2019  
Novo mesto, dne .....

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
Gregor Macedoni l. r.



Mestna občina Novo mesto

Župan

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

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

Številka: 350-13/2019

Datum: 7. 1. 2022

Na podlagi 112. člena in v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je župan Mestne občine Novo mesto dne 7. 1. 2022 sprejel

## SKLEP

Zavzamejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1, ki jih je pripravil izdelovalec prostorskega akta, podjetje GPI d.o.o. v sodelovanju z Občinsko upravo Mestne občine Novo mesto. Stališča do pripomb in predlogov so sestavni del tega sklepa in se javno objavijo do sprejema prostorskega akta na oglasni deski Mestne občine Novo mesto ter na spletnem naslovu [www.novomesto.si](http://www.novomesto.si).



mag. Gregor Macedoni  
župan

### PRILOGA:

- Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1, št. 350-13/2019 z dne 6.1.2022.

### POSREDOVANO:

- v objavo na oglasno desko Mestne občine Novo mesto
- v objavo na spletni prostorski portal Mestne občine Novo mesto <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2019101113252833/>



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-13/2019 (615)  
Datum: 7. 1. 2022

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT BUČNA VAS – zahod/1

### STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1

Podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1 (v nadaljevanju: OPPN) so izdelane Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020) ter idejna zasnova Naselje Bučna vas, IDZ, št. proj. 2021-10, april 2021 (Projektant d.o.o., april 2021).

Območje urejanja je razdeljeno na 3 ureditvene enote/podenote:

- UE A - območje stanovanj (UE A1 – dvojčki, UE A2 – vrstne hiše, UE A3 – samostojne hiše);
- UE B - območje zelenih površin (UE B1 – otroška igrala, UE B2 – večnamenska pot);
- UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2).

Novo stanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječi objekti, dvojčki in vrstne hiše. Znotraj posamezne UE je pri stanovanjskih stavbah dovoljena enotna tipologija objektov tako glede oblike in naklona streh, oblikovanja nadstreškov in lop ter podobno. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti.

Dostop do območja je predvidena preko javnega prometnega omrežja in sicer preko rekonstruiranega križišča z Ljubljansko cesto, v nadaljevanju pa po interni cestni mreži po cesti C1 in C2. Dostop je urejen tudi za pešce in kolesarje.

Predmet OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za objekte in zunanje ureditve (lokacijski in oblikovni pogoji), prometno shemo in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo, varstvo okolja idr. Prostorski izvedbeni pogoji se določijo v podrobnosti, ki bo omogočala izdajo gradbenih dovoljenj za posamezne objekte in ureditve.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 20. maja do vključno 21. junija 2021 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urada za prostor in razvoj, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 2. junija 2021 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž).

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k razgrnjenemu dokumentu.

OPPN je bil na podlagi 112. člena ZUreP-2 razgrnjen 30 dni.

V nadaljevanju so navedene pripombe glede na pripombodajalca ter podana stališča k pripombam na razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN, in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe, posredovane po navadni in e-pošti upravnemu organu,
2. pripombe in predlogi Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto (MONM),



3. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM,
4. pripombe, podane na javni obravnavi,
5. pripombe, podane v knjigo pripomb in predlogov;
6. pripombe, podane osebno na Uradu za prostor in razvoj.

V stališčih do pripomb je za vsako pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva**; pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se delno upošteva**; če je v eni pripombi podanih več različnih pripomb in so le-te različno upoštevane.
- **Pripomba se ne upošteva**; pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že upoštevana**; rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Na pripombo se poda pojasnilo**; kadar pripombodajalec ni podal konkretne pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.
- **Pripomba se ne nanaša na obravnavani OPPN**; pripomba se ne nanaša na vsebine, ki so predmet priprave prostorskega akta.
- **Pripomba se smiselno upošteva**.

## 1. PRIPOMBE, POSREDOVANE PO NAVADNI IN E-POŠTI UPRAVNEMU ORGANU

### 1.1

#### 1.1.1

Pripomba na višino ceste:

Silnice reliefa proti JZ delu OPPN-ja padajo. Glede na prečni prerez ceste, ki je objavljen ([https://novomesto.si/mma/9b\\_9c\\_vzdolzni\\_cestepdf/2021051315125562/](https://novomesto.si/mma/9b_9c_vzdolzni_cestepdf/2021051315125562/)) se bo le ta močno dvignila nad južne parcele, ki so v moji lasti. Parcela A3-1 bo imela na dovozu 6 metrov višje ceste kot je trenutno v naravi. Potrebno je preveriti nivo cestišča in upoštevati uvoz na parcelo. Za cesto je predvidena brežina, ki se bo razprostirala približno 12 metrov v obe moji parceli (predvsem A3-1). Da se na ta način parcele ne razvrednotijo predlagam, da se ob gradnji ceste uredi kompletan nasip čez celotno mojo parcelo z ustreznim utrjevanjem. Potrebno je priti do konsenza, da bo cesta služila tudi južnim parcelam.

Predlagam, da investitor, ki bo gradil komunalno infrastrukturo, uredi brežino na način, ki bo ugoden za pozidavo južnih parcel.

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Vzdolžni potek cest je bil izdelan že v fazi javne razgrnitve. Za izhodiščno točko reliefa je bilo vzeto stanje na priključku z Ljubljansko cesto. Pri tem se je upoštevala zasnova novih hiš investitorja v smislu, da se le-te postopoma (v višinsko zamaknjenih nizih) dvigajo proti višjeležečemu terenu na severni strani območja urejanja. V križišču cest C1 in C2 pride do odstopanja od obstoječega terena, kar pomeni, da bo ob gradnji cest potrebno izvesti nasip terena tudi na delu parcel na jugozahodni strani območja urejanja. Za oblikovanje terena je na območju OPPN prioriteta urejanje z brežinami. Ker ponekod zaradi višinskih razlik to ni možno, se dopusti gradnja opornih zidov, vendar v čim manjši meri in s čim nižjimi opornimi zidovi. Na zahodnem in južnem robu območja UE A1 in UE A3 je dopustna gradnja ozelenjenega opornega zidu do višine 1,0 m, lokalno zaradi zveznega premagovanja višinskih razlik do 1,5 m. Oporni zidovi na zahodnem in južnem robu območja UE A3 so del gradbene parcele stanovanjskih objektov in morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni min. 0,5 m. Pri določanju odmika opornega zidu od meje javnega dobra na zemljišču parc. št. 1139 k.o. Daljni vrh se upošteva pogoje upravljavca javnega dobra. Glej tudi odgovor pod točko 1.4.25. Obveznost investitorja ceste C1 je, da z gradnjo te ceste ter do realizacije gradbenih parcel v UE A3, zagotovi ustrezen začasni uvoz na zemljišča v UE A3, ki bo zagotavljal najmanj vzdrževalna dela oziroma prvotno rabo zemljišč.

#### 1.1.2

Zaradi neugodnega reliefa bi bilo smotno v OPPN-ju narediti grafični prikaz ureditve brežin, ceste in umestitev objektov glede na le-te. Naj se vključi tudi možnost terasaste gradnje ali celovit prikaz urejanja nasipov.

**Stališče:** Pripomba se smiselno upošteva.

**Obrazložitev:** V grafičnem delu se vrišejo brežine z naklonom 2:3 na delih, kjer je potrebno oblikovanje terena. Pri večjih višinskih razlikah, v jugozahodnem delu območja urejanja, se oblikuje več brežin z vmesno teraso (polico). Glej tudi odgovor pod točko 1.1.1. Zaradi strmega terena se v UE A3 predvidi tudi možnost terasaste gradnje oziroma gradnje z zamikanjem posameznih etaž.

Urejanje terena se sicer podrobneje prikaže v fazi projektiranja.

#### 1.1.3

Tudi dolžina ceste proti zahodu ni pravilno narisana, ker se zaradi padca terena mora urediti brežino, da se lahko dostopa do pešpoti oziroma zahodnega koridorja (na obstoječ način bi cesta ostala v zraku).

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** Potek ceste se skrajša in predvidi le v taki dolžini, ki omogoča dostop na parcelo A3-1, do poti na zahodni strani, pa se predvidi javni peš dostop, kot podaljšanje ceste. Zaradi velike višinske razlike se dostop do slednje uredi le s stopniščem, medtem ko klančina ni predvidena.

## 1.2

### 1.2.1

Glede na sredino javno obravnavo dopolnjenega osnutka OPPN (Bučna vas) bi imela pripombo, da se v OPPN spremeni, da je klet oziroma delna podkletitev na parceli z oznako A3-1 dodana kot možnost in ne obveznost.

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** V odloku in na grafikah se obveza kletne etaže »K« v UE A3 opredeli kot možnost »(K)«, definira pa se v fazi projektiranja.

### 1.2.2

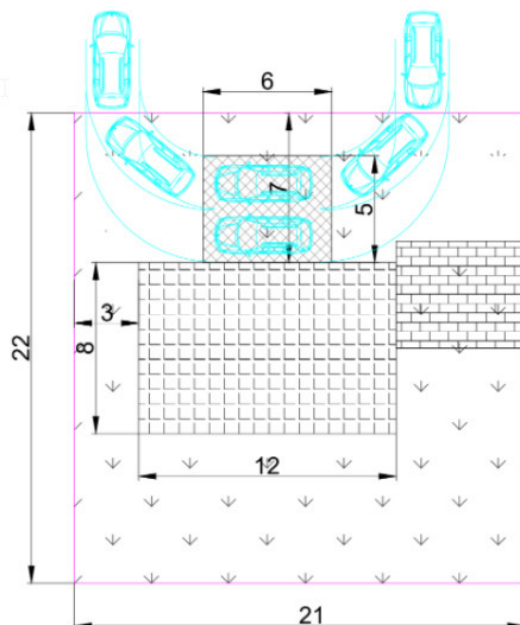
Glede premika gradbene meje med oznakama parcel A3-1 in A3-2 pa vam sporočim takoj, ko se z g. Debevcem uspeva dogovoriti (pred 21.6).

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** Morebiten drugačen potek med parcelama s strani ga. Ambrožič ni bil sporočen, da bi ga vključili v grafični del. Ne glede na to pa so že na podlagi sedanjih določil 46. člena odloka dopustna odstopanja, in sicer od »zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel« oziroma od »predlagane sheme oblik in velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo«, pri čemer pa ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel.

### 1.2.3

V sklopu OPPN-Bučna vas (zahod/1) bi imela še vprašanje oziroma pripombo (parcela z oznako A3-1).



Glede na postavitev ceste in hiše bo otežen dovoz ter obračanje avtomobila pred hišo (zaradi velike višinske razlike in majhnega odmika hiše od ceste) zato predlagam, da se pustiti odprto možnost za izvedbo krožnega dovoza (dva priključka - vstop in izstop na cesto) - slika zgoraj.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Pobuda se ne nanaša na gradbeno parcelo GP A3-1, temveč na A3-3, ki je v lasti pripombodajalke. Na gradbeno parcelo stanovanjske hiše se običajno dovoljuje le en individualen priključek - dovoz z javne ceste širine 3-5 m, saj je prioriteta zagotavljanje prometne varnosti. Menimo, da je ob ustrezni organizaciji manipulacijskih površin možno tudi obračanje vozil na dvorišču stanovanjskih hiš v UE A3, saj je gradbena linija stanovanjskih stavb predvidena v razdalji 7 m od parcele ceste.

#### 1.2.4

Dodatno me zanima še zahteva glede pokritosti kolenčnega zida v primeru dvokapne strehe. Se lahko to omejitev omili tako, da je kolenčni zid le delno skrit pod kapjo strehe namesto v celoti?

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

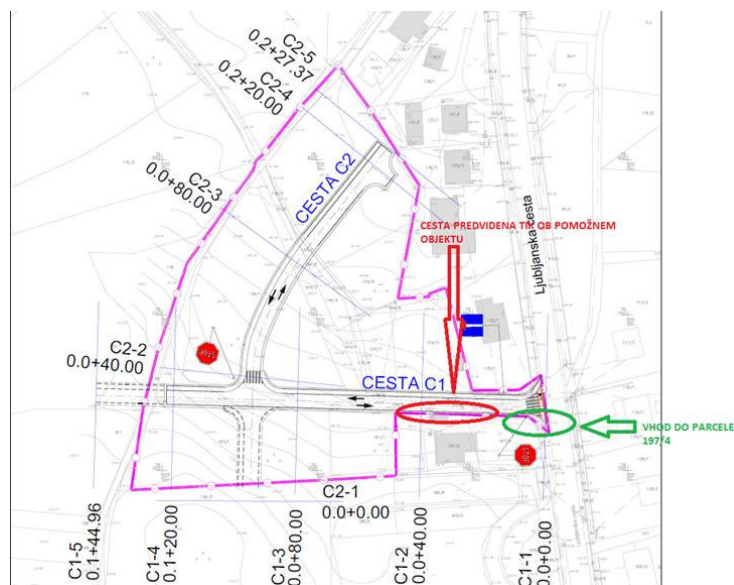
**Obrazložitev:** V UE A3 se za stavbe z dvokapno streho predpiše vertikalni gabarit z največ 2 polnima etažama (klet in pritličje) + mansardo z višino kolenčnega zidu do 1,2 m, pri čemer ni nujno, da je kolenčni zid skrit pod kapjo strehe. V primeru enokapne ali ravne strehe se predpiše max. višina objekta. Kljub temu, da so dopustne različne oblike streh, se še vedno zagotavlja niz z medsebojno skladno zasnovo strehe.

### 1.3

Kot lastnika parcelnih števil 197/4 in 197/2, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh, bi v sklopu predvidenega OPPN-ja Bučna vas podala par pripomb.

#### 1.3.1

Iz spodnje slike je razvidno, da je predviden poseg na parcelno številko 197/4, k. o. 1454-Daljnji Vrh, saj dovoz iz glavne ceste (Ljubljanska cesta) na cesto C1 popolnoma zapre vhod iz zgornje strani, ki ga imamo na parcelno številko 197/4 (označeno zeleno).



**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Dostop na zemljišče s parc. št. 197/4, k. o. 1454-Daljnji Vrh, se že sedaj nahaja na mestu, ki je z vidika prometne varnosti nesprejemljivo, saj se nahaja v območju sedanjega makadamskega priključka z Ljubljansko cesto. Z novimi ureditvami se ta možnost ukine, medtem ko bo dostop do vrta še vedno možen preko obstoječega hišnega priključka, ki se nahaja na jugovzhodni meji parcele.

### 1.3.2

Prav tako je cesta C1 predvidena tik ob pomožnem objektu, ki je postavljen na parcelni številki 197/2, k. o. 1454-Daljnji Vrh.

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** Cesta C1 je v začetnem delu, od križišča z Ljubljansko cesto s potekom proti zahodu, vpeta med obstoječe ureditve, in sicer višji oporni zid novejšega datuma (izveden v času nastajanja prostorskega akta) na severni strani ter starejši pomožni objekt oz. pomožna objekta (zidani, leseni) na južni strani. Ravno zaradi nastalih prostorskih težav, ki so posledica trenutnega obstoječega stanja, je smiselna optimizacija cestnega koridorja (ceste C1 in posledično tudi ceste C2) tako, da se le-ta iz predvidene skupne širine 7,25 m (bankina 1 x 0,75 m, vozni pas 2 x 2,25 m (4,5 m), enostranski pločnik 1 x 1,50 m in bankina 1 x 0,5 m) zoži na 6,075 m (bankina 1 x 0,25 m, vozni pas 2 x 2,0 m (4,0 m), mulda 1 x 0,5 m, površine za pešca 1 x 1,2 m in bankina 1 x 0,125 m). S tem pridobimo dodatno širino 1,175 m z namenom, da se vplivi na obe zasebni zemljišči zmanjšajo. Pri tem se odmaknemo od pomožnega objekta ter izognemo posegu v celoten potek opornega zidu na parceli št. 135/1, k. o. 1454-Daljnji Vrh na severni strani, še vedno pa bo potrebno preoblikovanje le-tega pri urejanju zavijalnih radijev oziroma navezav na Ljubljansko cesto. Nova širina cestnega koridorja se ustrezno popravi v grafičnem delu, doda pa se tudi prečni prerez ceste.

### 1.3.3

Pomožni objekt bi bilo potrebno v tem primeru zavarovati.

V primeru predvidene ceste (vsekakor potreben dogovor z investitorjem CGP) je zaradi višinske razlike spodnjih parcel od zgornje ceste C1 velika nevarnost vdora vode ob nalivu večje količine padavin pred obstoječo hišo na parcelni številki 197/2, zato bi bilo potrebno nujno zavarovati brežino po celotni dolžini (tudi pomožni objekt, na parceli 197/2, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh), ki gre ob naši parceli in sicer z minimalno dvignjeno škarpo in ograjo na škarpi ter tudi zaradi prahu in hrupa iz ceste pred vhod hiše. Kot predlog, se obremenitev na brežino in možen zdrs avtomobila pod brežino razbremeni s pločnikom na levi strani ceste C1 in ne na desni, kot je trenutno predvideno.

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Zbiranje oziroma odvodnjavanje padavinskih voda je že predvideno s kanalizacijo, ki poteka v cestnem koridorju. Z novim prečnim prerezom (glej tudi odgovor pod točko 1.3.2) se kanalizacija prestavi proti severu od zemljišča s parc. št. 197/2 in 197/4, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh, in sicer v območje mulde, proti kateri se nagne tudi vozišče. Tako rob vozišča kot tudi rob površine za pešce se zaključita z višinsko ločenimi robniki, ki še dodatno zadržijo preliv padavinskih voda preko bankin na sosednja (zasebna) zemljišča na obeh straneh cestnega koridorja.

Pri urejanju ceste na tem delu bo prišlo do manjše višinske razlike, ki se že sedaj premošča z brežino. Ne glede na to, pa bo potrebno na delu pri pomožnem objektu, zaradi bližine napušča z žlebom in vozišča, zgraditi enostaven oporni zid na katerega je smiselno zaradi varnosti namestiti ograjo. Shematsko se to prikaže v grafičnem delu, natančneje pa opredeli pri projektiranju.

#### 1.4.1

Gradbena linija naj se ukine, saj je lokacija objektov že določena. Lokacijam objektov naj se uredi dodatne tolerance  $\pm 2$  m.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Gradbena linija ob cesti C1 je bila določena z namenom, da se vzpostavi čim bolj urejen izgled ulice. Večji odmik od ceste je predviden z namenom, da se pred objekti lahko omogoči normalno parkiranje oziroma dovolj parkirnih mest ter po možnosti tudi obračanje vozil.

Ostali odmiki, tudi pri objektih ob cesti C2, pa so določeni le z minimalnimi odmiki od parcelnih mej s sosednjimi gradbenimi parcelami, kar posledično pomeni, da se lahko spreminjajo in prilagajajo.

#### 1.4.2

Pri umestitvi GJI naj se dovolijo večje tlorisne in višinske tolerance, ki bodo omogočale da se infrastrukturo projektira skladno z navodili upravljalcev in izvede tudi po drugih trasah: vsa odstopanja morajo biti potrjena s strani upravljalca infrastrukture.

Pri višinski ureditvi tako ceste naj se, kot tudi posledično pri parcelah, dovolijo večje višinske tolerance, ki bodo omogočale, da se v času projektiranja točno definirajo primerne višinske kote terena, skladne s pravili stroke: končna ureditev ceste in zemljišč mora biti potrjena s strani upravljalca občinskih cest. Objekti naj imajo dovoljen večji višinski zamik.

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** V 46. členu odloka že sedaj piše »Odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.« in »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.«.

#### 1.4.3

Premagovanje brežin naj bo dovoljeno tudi z opornimi zidovi.

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** Glej odgovora pod točko 1.1.2 in 1.4.25.

#### 1.4.4

Gradbene parcele naj se po velikosti bolj poenotijo, trenutno so velika odstopanja med največjo in najmanjšo parcelo za dvojček.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Zaradi asimetrične oblike zemljišča, se ob upoštevanju vseh potrebnih odmikov objektov od parcelnih mej oblikujejo parcele neenakih oblik in posledično tudi kvadratur, poleg tega sta robni parceli običajno večji od notranjih.

#### 1.4.5

Dostop do objekta A1-8 naj bo iz iste smeri, kot ima dostop njegov dvojček.

Zamakne ali zoža naj se prehod za pešce proti cesti C1, tako da se omogoči dovoz do objekta A1-8.

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** Zaradi spremembe širine cestnega koridorja se pri parceli z oznako A1-8 lahko omogoči dovoz tako, da je zrcalno simetričen v primerjavi s sosednjo enoto dvojčka.

#### 1.4.6

Naj se ponovno preveri ustreznost priključka na državno cesto.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Glej odgovora pod točko 1.5 in 2.1.2.

#### 1.4.7

Odmiki pritličnih delov objekta od javne ceste naj bodo min 0,5 m, pri čemer ne smejo ovirati preglednosti.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Odmiki pritličnih (sekundarnih) delov objekta so najmanj 1,5 m odmaknjeni od sosednje gradbene parcele. Le v primeru gradnje vrstnih hiš pa se le-ti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

#### 1.4.8

Odmiki več etažnih delov objekta od javne ceste naj bodo min 4 m, pri čemer ne smejo ovirati preglednosti.

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** Stanovanjska stavba kot glavna stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi tako, da je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m, razen pri dvojčkih in vrstnih hišah na delih, ki se stikajo na parcelnih mejah. Preglednost pri tem ne bo ovirana.

#### 1.4.9

Dovoljeno naj bo priključevanje osebnih vozil iz parkirnih mest vzvratno na javno cesto.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Vzvratno vključevanje na javno cesto ni dovoljeno, lahko pa se vzvratno zapelje na dvorišče stanovanjske hiše (primer vrstnih hiš A2-2 in A2-3).

#### 1.4.10

Dovoljene naj bodo večje tolerance pri GJI, cestah in postavitvi objektov.

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** Glej odgovora pod točko 1.4.2 in 1.4.3.

#### 1.4.11

Načeloma bi namesto delitve objekta na manj zahtevnega in enostavnega/nezahtevnega omogočili da so vse pritiline objekta (nadstrešnice, lopa) lahko tudi del osnovnega objekta (kot manj zahteven objekt), saj gre za funkcionalno povezanost. Odmike od sosednjih zemljišč bi pa ločevali glede na etažnost: pritlični deli objekta bi imeli manjši odmik, več etažni deli objekta pa večji odmik.

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** Pri dvojčkih in vrstnih hišah je zaradi že izdelane idejne zasnove gradnja ločena na glavno stavbo in sekundarne dele, pri samostojnih stanovanjskih hišah v UE A3 pa se dopušča gradnjo glavne stavbe in samostojnih nezahtevnih in enostavnih objektov. Odmiki pri

stavbah pa so tudi že ločeni glede na odmike glavnega objekta in sekundarnih delov oziroma nezahtevnih in enostavnih objektov - glej tudi odgovor pod točko 1.4.24.

#### 1.4.12

12. člen: nadkrita parkirišča in lope bi morali biti dovoljeni tudi kot manj zahtevni objekti (nosilni razpon več kot 5 m) ali pa kot deli manj zahtevnih objektov, dovoljena naj bo lopa in nadkrito parkirišče – kot 2 pomožna objekta pri A1 in A2, pri A3 pa tudi več kot 2 pomožna objekta. Nadstrešnica okoli objekta naj bo dovoljena kot enostaven/ nezahteven objekt ali pa kot del manj zahtevnega objekta.

Nadkrita parkirišča in lope naj so opredeljeni tudi kot del manj zahtevnega objekta - hiše na celotnem OPPN (funkcionalna in konstrukcijska povezanost, vse skupaj je en objekt). Posledično naj se ukine omejitev površine nadstreška in lope na 60 m<sup>2</sup>.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Stanovanjske soseske običajno urejamo s pomožnimi objekti, ki so po zahtevnosti enostavni in nezahtevni. Večje volumne se dopušča pri večstanovanjski gradnji ali drugih namenskih rabah kot npr. centralne, proizvodne dejavnosti. Omejitev kvadrature je smiselna, saj zagotavlja urejen videz soseske tudi po izvedbi, še posebej pa na predmetni lokaciji za katero je bila predhodno izdelana idejna zasnova.

V UE A1 in UE A2 se nadstrešek in lopa dopustita le kot sekundarni del glavnega volumna v kvadraturi, ki je manjša od le-tega - glej tudi odgovor pod točko 1.4.17. Kot samostojna nezahtevna ali enostavna objekta se nadstrešek in lopa dovolita le v UE A3.

Samostojni manj zahtevni pomožni objekti se ne dovolijo, saj gre za relativno majhno površino predvidenih gradbenih parcel, ki pogojuje manjše volumne pomožnih objektov, poleg tega bo pri urejanju območja zaradi višinskih razlik na določenih delih potrebno oblikovati tudi brežine.

#### 1.4.13

12. člen: strehe pomožnih objektov bi naj bile povsod ravne ali enokapne, ter kombinacija obojih.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Streha nadstreškov (pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje) je v UE A3 lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe (garažne stavbe, skladiščne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki) pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho enakega naklona kot pripadajoča stanovanjska stavba. V UE A1 in UE A2 pa je na pomožnih (enostavnih in nezahtevnih) objektih dovoljena le ravna streha.

#### 1.4.14

12. člen: oporni zid je lahko tudi betonski.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Material opornega zidu v OPPN ni določen. V odloku je v 12. členu predpisano le oblikovanje, in sicer, da se vidna površina opornega zidu reliefno obdela/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami.

#### 1.4.15

14. člen: etažnost naj bo max. dovoljena K+P+1+M za A1, A2 in A3 (klet ni obvezna)

**Stališče:** Pripomba ne se upošteva.

**Obrazložitev:** Klet se pušča kot možnost, še posebej za UE A3, kjer teren pada. Soseska se ravna po idejni zasnovi, kjer ni predvidenih treh nadzemnih etaž. Glede na to, da meji na kmetijske površine je taka etažnost smiselna, da ne pride do prevelike vidne izpostavljenosti v odnosu do odprtega prostora.



#### 1.4.16

14. člen: menimo da ni potrebno določati razmerje med osnovnimi stranicami, saj je v grafiki določena velikost osnovnega kubusa, ki pa mora imeti tudi dovoljene tolerance  $\pm 2$  m, tako v širino kot tudi v dolžino. Ni jasno razvidno ali je razmerje merodajno za osnovne stranice ali za osnovni kubus: pri tolmačenju na UE zna biti problem, če bodo za osnovne stranice jemali tudi dimenzije nadstrešnice, lope itd. – pri A1, A2 in A3

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Razmerje stranic je mišljeno za glavni tloris oziroma za glavni volumen stavbe, medtem ko so sekundarni deli omejeni s skupno velikostjo.

#### 1.4.17

14. člen: za prizidavo sekundarnih volumnov naj bo omogočena tudi večja površina kot 60 m<sup>2</sup>, merodajen je faktor zazidanosti. – pri A1, A2 in A3

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Opredelitev površine je bila določena gleda na predhodno izdelano idejno zasnovo, pri čemer površina sekundarnih delov ne sme presegati površine glavnega objekta (okrog 82,5 m<sup>2</sup>). Smiselno je, da se ne glede na faktor zazidanosti, definira maksimalna velikost z namenom zagotavljanja urejenosti soseke v smislu, da se sekundarni volumni tako po vertikalnih kot tudi horizontalnih gabaritih oziroma površinah / volumnih gradijo podrejeno v odnosu do glavne stanovanjske stavbe.

#### 1.4.18

14. člen: prizidava volumnov (nadstrešek za parkiranje, nadstrešek in lopa) naj bo dovoljena na celotnem OPPN kot del osnovnega objekta.

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Nadstreški in lope pri dvojčkih in vrstnih hišah so opredeljeni kot sekundarni deli objekta in ne kot samostojni enostavni in nezahtevni objekti. Slednji so dovoljeni le v UE A3 pri samostojnih hišah, vendar le kot enostavni in nezahtevni objekti.

#### 1.4.19

14. člen: Naj bodo na celotnem območju dovoljene tudi dvokapne strehe, kot tudi ravne in enokapne.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Dvokapne strehe so dovoljene le v UE A3, ravne in enokapne pa v UE A1 in UE A2 ter le delno v UE A3, glede na tipologijo samih stavb in skladno s predhodno izdelano idejno zasnovo vrstnih hiš in dvojčkov.

#### 1.4.20

14. člen: bolj jasno naj bo definirano kje je dopustno kombinirati dvokapne in ravne strehe?

**Stališče:** Pripomba je že upoštevana.

**Obrazložitev:** Glej odgovor pod točko 1.4.19.

#### 1.4.21

14. člen: UE A2: poenotenost ni možna, saj imajo končne hiše dozidane pomožne objekte

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Na osnovi izdelane idejne zasnove je predvidena poenotenost v oblikovanju objektov dvojčkov in vrstnih hiš s sekundarnimi deli.

#### 1.4.22

18. člen: odmiki pritličnih objektov ali delov objektov (kot so nadstrešnice, lope ipd, tudi kot del manj zahtevnih objektov) so min 1,5 m od zunanjih parcelnih mej območja OPPN, znotraj območja OPPN pa so lahko odmiki 0 m. Te odmiki ne veljajo za odmike od ceste.

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Odmiki pritličnih (sekundarnih) delov objekta ter odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, so lahko le najmanj 1,5 m odmaknjeni od sosednje gradbene parcele. Le v primeru gradnje vrstnih hiš se odkmik lahko zmanjša tako, da se tovrstni objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

#### 1.4.23

18. člen: gradnja nadstrešnic in lope naj bo dovoljena kot samostojen objekt ali kot del glavnega objekta. Tudi v primeru samostojnih objektov so lahko klasificirani kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti.

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Glej odgovor pod točko 1.4.18.

#### 1.4.24

18. člen: odkmik osnovnega objekta stanovanjske hiše (več etažni del stavbe) je min. 4 m od zunanjih parcelnih mej območja OPPN, znotraj območja OPPN pa so lahko odmiki do 2 m. Ti odmiki ne veljajo za odmike od ceste.

**Stališče:** Pripomba je delno upoštevana.

**Obrazložitev:** Stanovanjska stavba kot glavna stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom se gradi tako, da je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 4 m, razen pri dvojčkih in vrstnih hišah na delih, ki se stikajo na parcelnih mejah. Manj so lahko odmaknjeni le sekundarni deli (1,5 m) ali nezahtevni in enostavni objekti.

#### 1.4.25

18. člen: podporni zidovi do višine 2 m naj so dovoljeni na celotnem območju OPPN

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Prioriteta na območju OPPN je urejanje z brežinami. Ker ponekod zaradi višinskih razlik bodisi terena ali med objekti (vrstne hiše, dvojčki) to ne bo možno, se dopusti gradnja opornih zidov, vendar v čim manjši meri in s čim nižjimi opornimi zidovi. Na zahodnem in južnem robu območja UE A1 in UE A3 je dopustna gradnja ozelenjenega opornega zidu do višine 1,0 m, lokalno zaradi zveznega premagovanja višinskih razlik do 1,5 m. Oporni zidovi na zahodnem in južnem robu območja UE A3 so del gradbene parcele stanovanjskih objektov in morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljeni min. 0,5 m. Pri določanju odkmika opornega zidu od meje javnega dobra na zemljišču parc. št. 1139 k.o. Daljni vrh se upošteva pogoje upravljavca javnega dobra.

Oporni zidovi znotraj območja OPPN, ki so predvideni na severni meji GP od A1-9 do A1-12 in vzhodni meji B1-1, se dopustijo do max. višine 1,5 m, z možnostjo odstopanja le navzdol.

Za premoščanje višjih višinskih razlik kot 1,5 m kaskadni zidovi niso sprejemljivi, se pa dopustijo zidovi z oblikovanjem vmesnih teras.

Glej tudi odgovor pod točko 1.1.1 in 1.1.2.

#### 1.4.26

18. člen: faktor izrabe naj se poveča na 1,6. V to ni upoštevana površina podzemnih etaž.

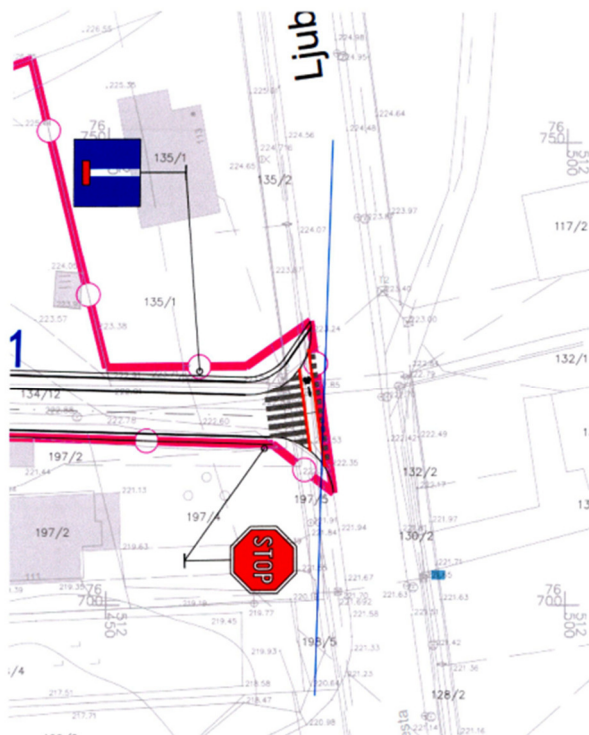
**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Definicija faktorja izrabe po OPN je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se med drugim ne upoštevajo funkcionalni prostori objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena.

### 1.5 Krajevna skupnost Bučna vas

Krajevna skupnost Bučna vas je na zadnji seji sveta krajevne skupnosti dne 1.6.2021 obravnavala dopolnjen osnutek OPPN Bučna vas — zahod/1 in sprejela naslednji sklep: Zaradi visokega opornega zidu na parceli s parc št.: 135/1 K.O. 1454— Daljni vrh je ovirana preglednost na cesto, kolesarsko pot in pot za pešce v smeri proti avtocestnemu priključku Novo mesto ZAHOD.

Zaradi nepreglednosti je predvidena izvedba cestnega priključka na Ljubljansko cesto nevarna za kolesarje, pešce in vse ostale udeležence v prometu in tako neustrezna rešitev. Izvedbo priključka na Ljubljansko cesto je potrebno prilagoditi razmeram, tako da se zagotovi ustrezna varnost za vse udeležence v cestnem prometu. Predlagamo rešitev z dodatnim vzporednim pasom na Ljubljanski cesti za varno vključevanje vozil, ki se vključujejo iz novega naselja na Ljubljansko cesto.



Slika 1: Izsek iz prometne situacije.



Slika2: Pogled iz avtomobila na oporni zid in Ljubljansko cesto.



Slika3: Obstoječi priključek na Ljubljansko cesto.

**Stališče:** Pripomba se delno upošteva.

**Obrazložitev:** Izdelan je bil elaborat Kapacitetna študija dveh križišč na Ljubljanski cesti v Novem mestu (Ljubljana, februar 2020, izdelal: GPI d.o.o v sodelovanju z dr. Tomažem Maherjem). V zaključku Kapacitetne študije je predlagano, da se priključek CGP (KR2) lahko

zgradi kot nesemaforizirano križišče, brez razširitve regionalne ceste, saj se bodo po izgradnji predvidene zahodne obvozne ceste Novega mesta (del tretje razvojne osi) prometne obremenitve na tem delu bistveno zmanjšale. Ker pa na predmetnem odseku, kljub omejitvi hitrosti 50 km/h, določen delež voznikov omejitve ne spoštuje, je v Kapacitetni študiji predlagano, da se pred križiščem izvedejo optične opozorilne naprave – optične zavore (tehnična smernica TSC 03.800 : 2009 NAPRAVE IN UKREPI ZA UMIRJANJE PROMETA), lahko pa tudi postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki bi še dodatno vplival na spoštovanje omejitve hitrosti na 50 km/h. S tem bi zagotovili ustrezno varnost za vse udeležence v cestnem prometu.

## 2. PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE, PROSTOR, KOMUNALO IN PROMET

Odbor za okolje, prostor, komunalno in promet je gradivo obravnaval na 17. redni seji, dne 25. 5. 2021. Člani odbora so podali naslednje pripombe:

### 2.1 Alenka Muhič

#### 2.1.1

Izdelana naj bi bila analiza priključka na Ljubljansko cesto. V spodnjem delu ima ta cesta tudi pasove za leve zavijalce za katera izdelovalec gradiva navaja, da se je to preverilo in ni potrebe za kakršnekoli ukrepe. Glede na to, da obvoznice očitno še kar nekaj časa ne bo, vprašanje, kakšna planska doba je vzeta, da ni razvidna potreba za kakršne koli ukrepe na Ljubljanski cesti? Ta cesta ima namreč cca 10.000 vozil in iz tega vidika je upravičeno vprašanje varnosti. V tem trenutku je ta priključek nepregleden; na eni strani so zasaditve, na drugi strani je visoka škarpa, zato vprašanje, ali so preverjene preglednosti, bolj z vidika, ali bi bile potrebne dodatne površine za razširitev območja, da ne bo težav pri urejanju v naslednjih fazah. Kaj je za obdobje do leta 2031 oziroma do 2041 najbolj kritično, na kakšen način se bo pozneje pristopalo in kdo bo temu zavezan, ker se priključki projektirajo na približno 20-letno plansko dobo.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** V elaboratu Kapacitetna študija dveh križišč na Ljubljanski cesti v Novem mestu (Ljubljana, februar 2020, izdelal: GPI d.o.o. v sodelovanju z dr. Tomažem Maherjem) je predvidena ureditev prometno varnega in kapacitetno ustreznega priključevanja območja urejanja z delnim OPPN, in sicer na severu na državno cesto R3-651, odsek 0252 (Ljubljanska cesta) v km 1,245 (KR2 – priključek CGP), medtem ko je bilo za navezavo južnega dela predmetne EUP preverjeno priključevanje preko obstoječega križišča Ljubljanske ceste z lokalno cesto LC 2955251 Župnca v km 1,440 (KR3 – priključek Župnca).

Severni del naj bi se na Ljubljansko cesto namreč navezoval preko klasičnega »T« križišča, preveriti pa je bilo potrebno, če je to mogoče izvesti brez razširitve Ljubljanske ceste. Po izgradnji zahodne obvoznice, se bodo namreč prometne obremenitve na tem delu Ljubljanske ceste bistveno zmanjšale, kar opravičuje racionalizacijo projektnih rešitev. Cesta ne bo več predstavljala vpadnice v Novo mesto, zato ne bi bilo upravičeno iskati projektnih rešitev, ki bi v bodočnosti presegale prometne zahteve.

Južni del pa ima že definirano križišče Ljubljanske ceste s cesto proti Župnci, ki pa ga je potrebno rekonstruirati, saj so prometne zahteve na tem križišču že danes na meji kapacitete.

Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2021:

Na križišču KR2 v nobeni konični uri ne bi bilo kapacitetnih problemov. Prometni tokovi na Ljubljanski cesti bi se odvijali tekoče. Priključevanje z območja delnega OPPN preko nesemaforiziranega in nekanaliziranega križišča ne bi povzročalo kapacitetnih problemov na državni cesti.

Na obstoječem križišču KR3 pa se je že danes težko vključevati, saj v koničnih urah prihaja do daljših čakalnih časov. Križišče bo potrebno rekonstruirati, vsekakor pred ali ob načrtovanim

priključevanjem dejavnosti v južnem del. Kapacitetna študija predlaga rekonstrukcijo v krožno križišče, projektno rešitev pa je potrebno prostorsko preveriti.

#### Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2031:

V primeru, da bi prometne obremenitve v 10 letni planski dobi intenzivno naraščale s predvideno PLSR 4.0 %, bi bile na Ljubljanski cesti ob koncu planskega leta 2031 prometne obremenitve že tako velike, da bi se lahko pojavili kratkotrajni problemi pri vključevanju sicer maloštevilnih vozil z območja delnega OPPN levo na Ljubljansko cesto v smeri proti avtocesti. Pred koncem planske dobe leta 2031 bi bilo potrebno poleg priključka KR2 zgraditi notranje cestno omrežje v območju urejanja predmetne EUP in rekonstruirati obstoječe križišče KR3 v krožno križišče. To bi omogočalo, da bi se lahko promet iz območja delnega OPPN na severu v primeru problemov pri vključevanju iz KR2 na Ljubljansko cesto preusmeril na krožno križišče KR3.

#### Ugotovitve in povzetek rezultatov za leto 2041:

Po izgradnji zahodne obvoznice Novega mesta se bodo prometne obremenitve na obravnavanem odseku Ljubljanske ceste bistveno zmanjšale. Cesta bo izgubila pomen vpadnice v Novo mesto. Priključevanje celotnega območja predmetne EUP na Ljubljansko cesto preko križišč KR2 in KR3 (rekonstruirano krožno križišče Župnca) ne bo povzročalo nobenih kapacitetnih problemov. Prometni tokovi se bodo odvijali zadovoljivo tekoče.

#### V zaključku Kapacitetne študije je predlagano naslednje:

Priključek CGP (KR2) se lahko zgradi kot nesemaforizirano križišče, brez razširitve regionalne ceste. Po izgradnji predvidene zahodne obvozne ceste Novega mesta (del tretje razvojne osi) se bodo prometne obremenitve na tem delu bistveno zmanjšale.

Križišče KR3, bo potrebno rekonstruirati v krožno križišče pred priključevanjem južnega dela predmetne EUP. Krožno križišče bo sposobno prevzeti vse pričakovane prometne obremenitve do konca planskega leta 2041.

Klub temu, da se obravnavan odsek, kjer naj bi se priključevalo območje predvidenega delnega OPPN, nahaja znotraj mestnega območja Novega mesta, na začetku generalne omejitve hitrosti 50 km/h določen delež voznikov omejitve ne spoštuje. Da bi voznike dodatno opozorili na nov priključek je v Kapacitetni študiji predlagano, da se pred križiščem izvedejo optične opozorilne naprave – optične zavore (tehnična smernica TSC 03.800 : 2009 NAPRAVE IN UKREPI ZA UMIRJANJE PROMETA), lahko pa tudi postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki bi še dodatno vplival na spoštovanje omejitve hitrosti na 50 km/h.

Glej tudi odgovora pod točko 1.3.2 in 2.1.2.

### **2.1.2**

Prometna zasnova uvoza in izvoza iz javnih cest na priključke, kjer je predviden nujni radij, ni v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste, zato naj se vprašanje preglednosti priključka dodatno preveri.

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** Na grafičnih načrtih se popravi situacija priključka tako, da se zavijalni radiji prikažejo s košarastimi krivinami. Preglednost priključka se je preverjala že pri izdaji soglasja upravljavca državne ceste št. 37167-92/2020/5 (1512) z dne 20. 2. 2020 za obstoječ oporni zid v križišču, ki stoji na parceli 135/1, k. o. 1454-Daljnji Vrh. Z novimi ureditvami se zavijalni radii povečujejo, zato se omenjeni oporni zid deloma odstrani in zgradi na novo z namenom, da se izboljša prometna varnost in preglednost.

### **2.1.3**

Zaprosilo za posredovanje elaborata ekonomike. Pri gradivu ga ni zasledila.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Kot obvezna priloga k OPPN je bil izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021). Objavljen je na spletni strani MO NM na povezavi »Prostorski portal«.

## 2.2 Mihael Drašler

Ali je ta način gradnje želja investitorja ali je to pobuda občine za moderen način gradnje hiš z ravnimi strehami, sicer na območju pretežne pozidave objektov z dvokapnimi strehami?

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Na širšem območju res prevladujejo dvokapne strehe. Ker pa gre za oblikovanje nove soseske v mestnem okolju z OPPN, je bila želja investitorja, da se nove hiše predvidijo z ravnimi strehami, in sicer z namenom gradnje privlačne soseske z moderno tipologijo stanovanjskih stavb, ki bo lahko konkurirala zahtevnemu nepremičninskemu trgu.

## 2.3 Tomaž Levičar

### 2.3.1

Pred cca 20 leti je bil za ta del mesta sprejet prostorski načrt Župnca in že takrat se je pojavljalo vprašanje zakaj se mesto razvija predvsem na obrobju, kjer je pretežno neopremljeno z osnovno infrastrukturo. Gre za neopremljeno območje. Kje v bližini je vrtec ali šola, kje je najbližja trgovina? Do vseh teh in ostalih nujnih institucij bo od teh predvidenih objektov potrebno iti z avtom. Najbližja šola in vrtec sta oddaljena cca 3 km. Ali je to načelo po katerem se bo razvijalo mesto, naselja? Iz tega razloga je to zgrešen projekt in ga ne podpira.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Sama lokacija z vidika trajnostne mobilnosti predstavlja odlično lokacijo, saj sta ob Ljubljanski cesti urejena tako obojestranski pločnik kot tudi kolesarska steza, medtem ko je avtobusno postajališče mestnega prometa locirano okrog 30 m južno od križišča, ki je z OPPN predvideno za rekonstrukcijo. Tudi na samem območju OPPN bo urejen poseben pas za pešce. Vsi ostali infrastrukturni vodi, ki so potrebni za opremo naselja, pa se nahajajo v neposredni bližini oziroma ob Ljubljanski cesti na katero meji območje OPPN. Najbližja trgovina z živili (trgovina TUŠ) se nahaja okrog 750 m od območja OPPN in je dostopna tudi po pločniku, kolesarski stezi ali z mestnim avtobusom.

Kot obvezna strokovna podlaga je bil pri pripravi OPPN izdelan Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021) v katerem je predstavljena tudi analiza stanja družbene infrastrukture v MONM in ocena potreb po družbeni infrastrukturi (objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja, objekti javnega zdravstva na primarni ravni, športni objekti lokalnega pomena,...) na območju OPPN. Ugotovljeno je bilo, da območje OPPN sodi v šolski okoliš OŠ Bršljin, ki je od območja OPPN oddaljena okrog 1,9 km zračne črte oz. cca 2,2 km po najkrajši poti (= cca 25 minut peš). Hkrati je najbližje območju urejanja po OPPN tudi vrtec z dvema enotama Vrtca Pedenjped (zraven OŠ Bršljin, v oddaljenosti 200 m), in sicer Enota Ostržek z 9 oddelki in Enota Videk s 6 oddelki. Objekt, v katerem deluje Enota Videk je bil zgrajen v letu 2017 in je najsodobnejši novomeški vrtec.

V Elaboratu ekonomike je ugotovljeno, da samo zaradi gradnje v območju OPPN (pričakuje se približno 61 novih prebivalcev, od tega 38 odraslih in približno 23 otrok - približno 6 vrtčevskih, približno 14 osnovnošolskih in približno 3 srednješolski), ne bo treba zagotoviti dodatnih prostorov vrtca na območju MO NM.

Pregled števila otrok v šolskem okolišu kaže, da so generacije, ki bodo v naslednjih letih vstopale v OŠ Bršljin približno enako številčne, kot generacije, ki jo bodo zapustile, zaradi česar je ocenjeno, da 14 dodatnih osnovnošolcev iz območja obravnavanega OPPN na šoli ne bo povzročilo prostorske stiske.

Kapacitete obstoječih površin zdravstvenega doma in število tam zaposlenih so glede na število prebivalcev zadostne. Zaradi gradnje v območju OPPN tako ni predvidenega zaostrovanja na področju osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni.

Dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo ustvarila stanovanjska gradnja na območju OPPN ne bodo potrebna. Bodo pa na dolgi rok potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte, za kar je potrebno izdelati podrobnejše analize v posebej za to namenjenih strokovnih podlagah (niso predmet tega OPPN).

Najbližje športne površine so pri OŠ Bršljin, sicer pa je po OPN na bližnjih Dolenjih Kamencah (EUP NM/6-OPPN-1 Dolenje Kamence – sever) predvidena gradnja nove osnovne šole, ki se naveže na območje za šport in rekreacijo namenjeno dejavnostim šole in območju Bučne vasi ter otroškega igrišča.

### 2.3.2

Kakšna je rešitev za celotno območje predvidenega OPPN-ja?

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Za celotno območje enote urejanja prostora s predvidenim OPPN so bile izdelane Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020), ki med drugim poleg stanovanjske in poslovne gradnje v vseh variantnih rešitvah predvidevajo tudi gradnjo športne infrastrukture. Območje je bilo namreč zasnovano v več variantah pozidave z različno tipologijo stavb ter v povezavi z namensko rabo prostora. Prepleta se namreč območje stanovanj in centralnih dejavnosti\*, skupaj z javnimi zelenimi površinami, medtem ko same otoke pozidave definira cestna mreža, ki poteka v prečnih in vzdolžnih smereh in znotraj katere je prostor rezerviran za različne infrastrukturne vode.

Varianti V1 in V2 sta zasnovani na podlagi Koncepta urejanja 1 z oblikovanjem dveh križišč z Ljubljansko cesto, varianti V3 in V4 pa na podlagi Koncepta urejanja 2 z oblikovanjem treh križišč, in sicer dveh z Ljubljansko cesto kot pri Konceptu 1, dodatno tretje pa je predvideno na južni strani z navezavo na priključek NM-Kamence. Pri vseh variantah je skupno, da se predmetna EUP deli na tri območja (severni, osrednji in južni del), kar je razvidno že iz sheme prometnega omrežja.

\* Dopustne dejavnosti za *območja centralnih dejavnosti (CD)* so: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti, pri čemer prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno pa je tudi bivanje.

Dopustne dejavnosti za *območja urbane večstanovanjske pozidave (SSv)* so: bivanje 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<sup>2</sup>), ki ne generirajo večjega tovarnega 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.

### ZASNOVA POZIDAVE – VARIANTNE REŠITVE

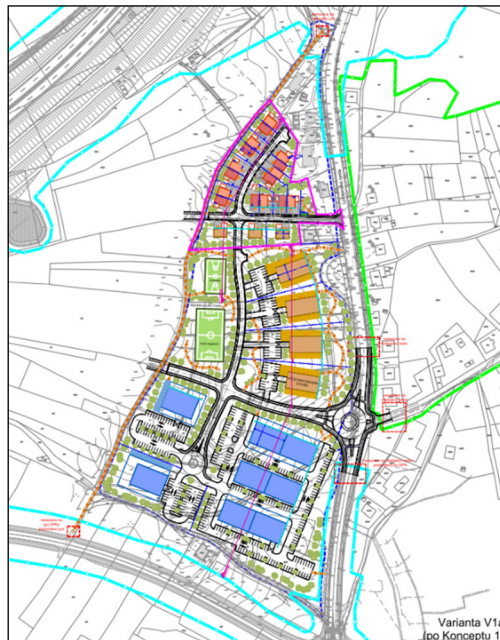
Varianta V1 v severnem delu predvideva gradnjo stanovanjskih stavb – dvojček (šest dvojčkov pri V1a in 7 dvojčkov pri V1b), gradnjo štirih hiš v nizu (le pri V1a) ter gradnjo treh stanovanjskih stavb – prostostojećih hiš. Pozidava delno lovi obcestno gradbeno linijo, delno

pa se pahljačasto odpira proti zahodu. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C2. Območje površin z igrali pa je locirano na vzhodni strani ob cesti C2.

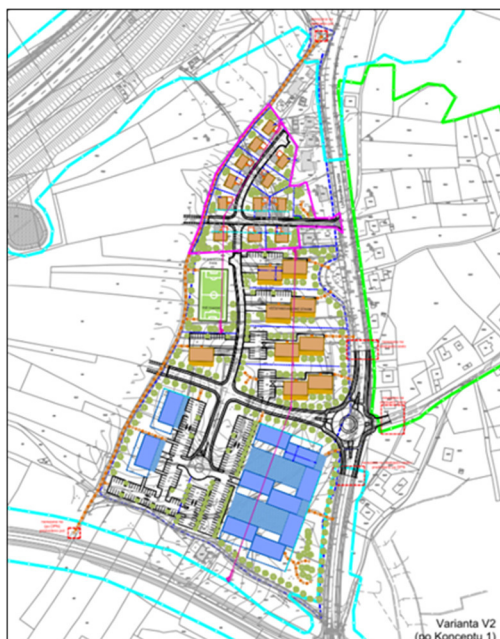
Osrednji del območja se deli na športno rekreacijski del, kjer se na zahodni strani lahko uredi športno igrišče (mali nogomet, košarka) oziroma rekreacijski park. Na vzhodni strani, ki je orientirano proti Ljubljanski cesti, pa so predvidene štiri lokacije z večstanovanjskimi stavbami, pri katerih se omogoči tako parkiranje na terenu kot tudi v podzemni garaži. Večstanovanjske stavbe so locirane tako, da se pahljačasto odpirajo proti Ljubljanski cesti. Območje je dostopno s ceste C1 in C3.

Južni del območja predmetne EUP je namenjen organizaciji centralnih dejavnosti. Predvideni objekti so večjih dimenzij. Lamele pravokotnega tlorisa lahko nastopajo samostojno ali pa se sestavijo v niz po dve in dve skupaj. Vmesni prostor med objekti je namenjen ureditvi parkirnih in manipulativnih površin, pri čemer se območje tudi ustrezno zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1 in C3, vzdolž katerih se objekti tudi orientirajo.

Varianta V2 v severnem delu predvideva gradnjo dvanajstih stanovanjskih stavb – prostostojećih hiš. Pozidava prav tako delno lovi obcestno gradbeno linijo, delno pa se pahljačasto odpira proti zahodu. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C2. Območje površin z igrali pa je locirano na vzhodni strani ob cesti C2.



varianta V1



varianta V2



Osrednji del območja se deli na športno rekreacijski del, kjer se na zahodni strani lahko uredi športno igrišče (mali nogomet) oziroma rekreacijski park, ki pa je nekoliko manjši kot pri V1. Na preostalih površinah je predvideno oblikovanje petih lokacij z večstanovanjskimi stavbami, ki jih predstavljajo lamele pravokotnega tlorisa, značilna pa je tudi njihova enotna orientacija v smeri vzhod-zahod. Večstanovanjske stavbe vzdolž Ljubljanske ceste so zasnovane z dvema medsebojno zamaknjenima lamelama. Tudi tu se pri stavbah omogoči parkiranje na terenu ter v podzemni garaži. Območje je dostopno s ceste C1 in C3.

Južni del območja predmetne EUP je namenjen organizaciji centralnih dejavnosti. Predvideni objekti so večjih dimenzij. Lamele pravokotnega tlorisa lahko nastopajo samostojno ali pa se jih združi po več skupaj. Vmesni prostor med objekti je namenjen ureditvi parkirnih in manipulativnih površin, pri čemer se območje tudi ustrezno zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1 in C3, vzdolž katerih se objekti tudi orientirajo.

Varianta V3 v severnem delu predvideva gradnjo sedmih stanovanjskih stavb – dvojček ter gradnjo treh stanovanjskih stavb – prostostoječih hiš. Pozidava je nanizana vzdolž cestnega omrežja. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C3. Območje površin z igrali pa je locirano na zahodni strani, kjer je tudi pot s katere se lahko dostopa do igral.

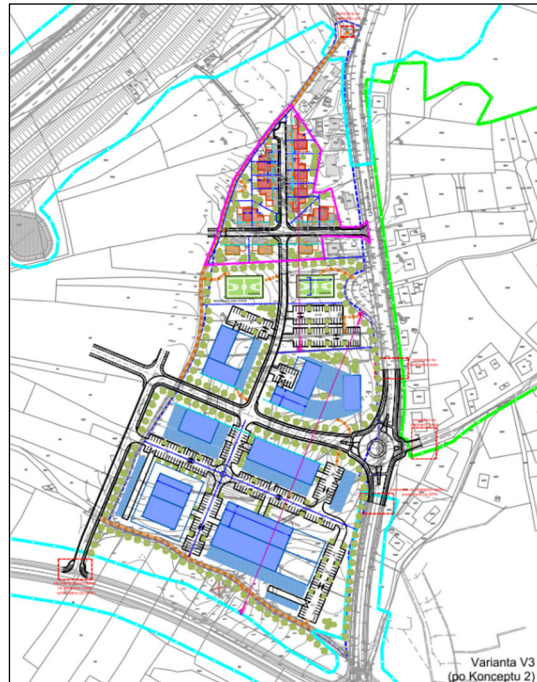
Tudi tu je v osrednjem delu predvidena športno rekreacijska površina, kjer se lahko uredi eno ali dve športni igrišči, hkrati pa zagotavlja zeleno bariero proti severno ležečemu stanovanjskemu območju. V neposredni bližini avtobusnega postajališča se uredi še dve večji parkirni površini za namen sistema P+R – parkiraj in se pelji. V nadaljevanju pa je pozidava proti jugu namenjena gradnji objektov za centralne dejavnosti, v sklopu katerih se sicer dopušča tudi bivanje. Orientacija teh stavb se ravna po internih cestah, cesti C1, C3 in C4. Predvidene so enostavne pravokotne lamele, ki se lahko združujejo glede na potrebe različnih investitorjev oziroma dejavnosti. Ob objektih se uredijo parkirne in manipulativne površine, okolica pa zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1, C3 in C4.

Na samem robu južnega dela predmetne EUP se uredi zelena bariera proti območju priključka NM-Kamence, in sicer s sprehajalno potjo ob kateri se zasadi linija dreves.

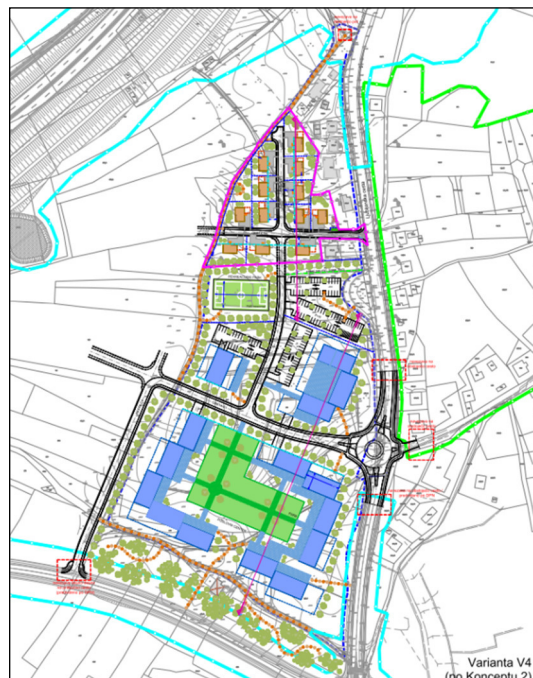
Varianta V4 v severnem delu predvideva gradnjo dvanajstih stanovanjskih stavb – prostostoječih hiš. Pozidava je nanizana vzdolž cestnega omrežja. Območje je dostopno s ceste C2 in C3. Lokacija ekološkega otoka je predvidena ob cesti C2. Območje površin z igrali pa je locirano na zahodni strani, kjer je tudi pot s katere se lahko dostopa do igral.

Osrednji del ima predvideno ureditev rekreacijske površine s športnim igriščem ter zelenim pasom (min. 10 m kot zelena bariera proti severno ležečemu stanovanjskemu območju), na sosednji površini pa zaradi bližini avtobusnega postajališča še ureditev parkirnih površin za namen sistema P+R – parkiraj in se pelji. V nadaljevanju proti jugu se pozidava nameni gradnji objektov za centralne dejavnosti, v sklopu katerih se sicer dopušča tudi bivanje. Ta varianta ima predvidenih več zelenih površin, saj te zajemajo velik del južnega območja predmetne EUP z osrednjo parkovno površino med predvidenimi stavbami. Orientacija samih stavb se prav tako ravna po internih cestah, cesti C1, C3 in C4, ki v odnosu do Ljubljanske ceste predstavljajo urejen niz pravokotnih stavbnih volumnov. Ob objektih se uredijo parkirne in manipulativne površine, okolica pa zazeleni. Območje je dostopno s ceste C1, C3 in C4.

Na samem robu južnega dela predmetne EUP se tako kot pri V3 uredi zelena bariera proti območju priključka NM-Kamence, in sicer s sprehajalno potjo, preostali del površin proti priključku pa se dodatno zasadi z drevesi in grmovjem ter uredi dodatne poti.



- varianta V3



- varianta V4

## 2.4 Peter Kostrevc

Ali se je mogoče preverjalo tudi območje na drugi strani Ljubljanske ceste, v smeri na vzhod, kjer je velika površina namenjena stanovanjski gradnji - območje Župnce? Tukaj naj se pozornost usmerja na skladnost in povezanost nove oziroma nadaljnje gradnje z že obstoječo gradnjo na tem območju.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Zazidalni načrt Župnce je bil sprejet v letu 2002 in je namenjen stanovanjski gradnji – prostostoječim hišam. Do danes še ni bil realiziran v celoti, gradnja je nekoliko zamrla, razlogi pa so bili predvsem lastniške narave.

Na območju predmetnega OPPN je lastnik pretežnega dela zemljišč podjetje CGP, d.d., ki želi realizirati predvideno gradnjo v celoti. Ostajajo tri gradbene parcele ob južni meji območja

OPPN, ki pa so v zasebni lasti, vendar so tudi tam lastniki izkazali interes za čim prejšnjo gradnjo stanovanjskih hiš ali morebitno prodajo parcel. Glede na velik interes po gradnji prostostoječih hiš v Novem mestu menimo, da tudi območje Župnce ne bo več dolgo ostalo nepozidano.

Glej tudi odgovor pod točko 2.2.

### 3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Občinski svet Mestne občine Novo je gradivo obravnaval na 20. redni seji, dne 27. 5. 2021. Člani Občinskega sveta so podali naslednje pripombe:

#### 3.1 Alenka Muhič

##### 3.1.1

Iz rezultatov simulacije izhaja, da bi bilo potrebno pred koncem planske dobe leta 2023 poleg priključka, ki je predviden v OPN, zgraditi tudi notranje cestno omrežje v območju urejanja Bučna vas – zahod in rekonstruirati krožno križišče KR 3, v priključku tudi za Ždinjo vas.

OPPN ne rešuje celovito prometne problematike, zato predlog, da se ta zadeva vključi tudi v OPPN oziroma se celovito reši, ker vemo, da je že danes promet na Ljubljanski cesti številčen.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Rekonstruiran priključek se nameni le dostopu do stanovanjskih objektov, ki so predvideni z OPPN. Sama lokacija ne bo generirala velikega števila prometa oziroma vozil, saj gre le za nekaj stanovanjskih hiš, prebivalci katerih lahko v največji možni meri koristijo tudi javni mestni promet, neposredno pa lahko dostopajo tudi na peš in kolesarske površine ob Ljubljanski cesti za dostop do trgovine, šole,...

Glej tudi odgovor pod točko 2.1.1.

##### 3.1.2

Sam priključek ne upošteva pravilnika o projektiranju priključkov, narejen je zelo ozko in brez košarastih krivin, kar bo povzročalo težave tako glede preglednosti, ki ni bila preverjana, kot tudi glede uvoza smetarskih ter manjših tovornih vozil.

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** Na grafičnih načrtih se popravi situacija priključka tako, da se zavijalni radiji prikažejo s košarastimi krivinami. Se pa v urbanističnem načrtovanju tako natančne rešitve običajno ne prikazujejo, saj je temu namenjena naslednja faza – faza projektiranja.

#### 3.2 Uroš Lubej

##### 3.2.1

Iz OPPN izhaja, da naj bi se stanovanjski program z vsemi pripadajočimi dejavnostmi razvijal predvsem na zahodni strani tega območja, na drugi strani pa poslovna dejavnost – iz tega izhaja več vprašanj: ali gre za javni interes ali za zasebno pobudo in kako lahko umik glavne vpadnice vpliva na smiselnost poslovnih prostorov ter ali so poslovni prostori smiselni samo ob glavni vpadnici? Če je občina ugotovila, da to območje ni več poslovno zanimivo, ali ni potrebno prekvalificirati celotnega območja Bučna vas - zahod iz centralno-poslovnega v nekaj drugega. OPN je tukaj definiral poslovne dejavnosti. Kako bo ta soseska živela in kakšne potrebe bo generirala?

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** V sklopu izdelanih strokovnih podlag za predmetno območje je predviden širši nabor dejavnosti, in sicer od centralnih, do stanovanjskih in športno-rekreativnih. Pri tem je nabor centralnih dejavnosti (CD), ki se na delu predmetnega območja še vedno ohranja, naslednji: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti, pri čemer prevladujejo centralne dejavnosti, dopustno pa je tudi je bivanje. Nabor različnih dejavnosti v sklopu stanovanjskih stavb pa dopušča tudi območja stanovanj, skladno z OPN za različno tipologijo stanovanj.

Glej tudi odgovor pod točko 2.3.2.

### 3.2.2

V 45. členu OPN je napisano, da bodo stanovanjska področja planirana tako, da bodo ustrezno oddaljena od dnevne oskrbe, zelenih površin itd. Kakšna je tukaj oddaljenost od dnevne oskrbe, kakšna je dostopnost do vrtca, do šole, do pravega otroškega in športnega igrišča? Občino mora zanimati, kaj se generira s tovrstnim načrtovanjem ter ali je ta gradnja skladna z OPN glede na 45. člen.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** 45. člen OPN glede razporeditve dejavnosti določa: »v Novem mestu se zagotavljajo nove površine za stanovanjsko gradnjo različnih oblik (enodružinsko, vrstno, bloki), prednostno v obliki kompleksne, organizirane gradnje. Na južnem in severnem delu mesta se načrtujejo večje širitve stanovanjske pozidave, predvsem v Bučni vasi, Regrči vasi in Šmihelu ter v Žabji vasi in Gotni vasi. Prioritete za stanovanjsko gradnjo so v Bučni vasi v navezavi na novo urejeno Ljubljansko cesto...«

Glej tudi odgovor pod točko 2.3.1.

### 3.2.3

V OPN je za območje Bučna vas – vzhod predvideno, da se storitvene dejavnosti, rekreativne površine, ki so potrebne za stanovanjsko sosesko, izvedejo na vzhodni strani ceste, zato vprašanje, ali bodo te predvidene površine služile tudi zahodnemu delu ter kako se bo zagotovil varen prehod čez to cesto, ki bo še vedno agresivna glede prometa; ali je investitor kje izrazil, kakšna skupina prebivalcev je predvidena za to stanovanjsko sosesko; ali bo celo zahodno območje prekvalificirano glede na ugotovitve, da je tukaj smiselna stanovanjska gradnja.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Na območju Bučna vas – zahod se bodo urejale dodatne potrebne površine za oskrbo območja, odvisno od vrste dejavnosti pa se lahko koristijo tudi dejavnosti, ki so predvidene oziroma urejene v vzhodnem delu.

Glej tudi odgovor pod točko 2.3.2.

## 3.3 Srečko Vovko

### 3.3.1

Podpira projekte za ljudi, s katerimi se rešuje stanovanjski problem, izboljšuje življenjski prostor ter varnost. Ima pomislek glede vhoda v to stanovanjsko sosesko.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Vhod v stanovanjsko sosesko je oblikovan na mestu sedanjega makadamskega priključka z Ljubljansko cesto, ki se po določilih OPPN rekonstruira tako, da bo prometno varen in pregleden tudi za nove uporabnike.

Glej tudi odgovor pod točko 1.5.

### 3.3.2

Moti ga arhitekturna rešitev za ravno streho, ki je na tem področju kritična in ne sodi v ta pokrajinski prostor.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Glej odgovor pod točko 2.2.

## 4. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI OPPN

Na javni obravnavi pripomb ni bilo.

## 5. PRIPOMBE, PODANE V KNJIGO PRIPOMB IN PREDLOGOV

### 5.1

#### 5.1.1

Pripomba na višino ceste

Glede na padanje silnic reliefa proti JZ delu OPPN-ja se je potrebno dogovoriti o višini cestišča oziroma urejanju brežine in nasipov (parc. št. 195/1).

Predvsem skrajno JZ parcela ima padec zaradi katerega bi z dvigom cestišča parcelo močno oškodovali. Potrebno je preveriti nivo ceste in dostop do parcele.

**Stališče:** Pripomba se upošteva.

**Obrazložitev:** OPPN že prikazuje optimalen vzdolžni potek cestnega omrežja, ki je najbolj smiseln in sicer na cesti C1 poteka ravninsko in se nato v nadaljevanju (v križišču s cesto C2) proti severu začne vzpenjati. Na zahodni strani, kjer teren začne padati (v križišču in na zemljišču g. Debevca, bo potrebno nasipavanje terena, zato se z OPPN predvidijo brežine. Poudarjamo pa, da ne glede na to, lokacija omogoča podkletitev, s čimer se višinske razlike tudi lahko deloma premoščajo.

Glej tudi odgovora pod točko 1.1.1 in 1.1.2.

#### 5.1.2

Če so potrebni veliki posegi s to parcelo (A3-1) izstopam iz področja urejanja.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva.

**Obrazložitev:** Posegi na zemljišče g. Debevca bodo potrebni že zaradi urejanja cestnega omrežja v sklopu vplivov na sosednje gradbene parcele.

Glej tudi odgovora pod točko 1.1.1 in 1.1.2.

#### 5.1.3

Pripomba glede elaborata ekonomike

Delitev stroškov investicije v komunalno infrastrukturo ni pravična, če se stroški delijo na kvadrato zemljišča. Zemljišča z dvema enotama plača enako kot zemljišče z enostanovanjsko zgradbo.

**Stališče:** Na pripombo se poda pojasnilo.

**Obrazložitev:** Sestavni del elaborata ekonomike je prikaz ocene stroškov gospodarske javne infrastrukture, pri čemer je prikaz tako v skupnem znesku (v EUR, po posameznih postavkah) kot na enoto mere (v EUR/m<sup>2</sup> gradbene parcele, v EUR/m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine predvidenih objektov).

Elaborat ekonomike v ničemer ne opredeljuje načina delitve stroškov, ampak zgolj prikazuje njihovo (ocenjeno) višino. Če bo infrastrukturo zgradila občina, bo za ta namen izdelala program opremljanja stavbnih zemljišč, v katerem bo podrobneje opredelila merila za odmero komunalnega prispevka, ki je po vsebini povrnitev stroškov komunalnega opremljanja. Merila za odmero komunalnega prispevka so bruto tlorisna površina objektov, velikost gradbene parcele, razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Če bo infrastrukturo zgradil zasebni investitor na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju bo vse stroške komunalnega opremljanja nosil sam in tako v naravi poravnal komunalni prispevek za zgrajeno novo komunalno opremo za zemljišče, ki ga bo opremil.

## 6. PRIPOMBE, PODANE OSEBNO NA URADU ZA PROSTOR IN RAZVOJ

Pripomb podanih osebno na Uradu za prostor in razvoj ni bilo.

Stališča do pripomb in predlogov pripravila:

GPI, d.o.o.

Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor



  
mag. Gregor Macedoni  
župan

**faza: ~~DOPOLNJEN OSNUTEK~~ USKLAJEN PREDLOG**

Na podlagi 119. člena v povezavi z petim odstavkom 117. člena in drugo alinejo 282. člena ~~in~~ter drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 14/19 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne .....sprejel

**ODLOK**

**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – zahod/1**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

**(podlaga za OPPN)**

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu 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., 13/18, 13/18-obv.razl., 15/18 ~~in~~, 16/18-;, 6/19-LP 1103 in 12/21-LP 2177; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1634.

**2. člen**

**(sprememba podrobnejše namenske rabe prostora PNRP in prostorsko izvedbenih pogojev OPN)**

Z dnem uveljavitve tega odloka se na območju urejanja spremeni podrobnejša namenska raba prostora iz CD - območja centralnih dejavnosti v SSo - urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije in dopolnijo podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji OPN, in sicer tako, da se v 123. členu, v tabeli pod vrstico EUP NM/6-OPP-n-j, v stolpcu Posebni PIP in druga določila, besedilo dopolni tako, da se doda naslednje besedilo: »Na območju SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije se vzhodno od Ljubljanske ceste - regionalne cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Nov mesto (Bučna vas) na prostih stavbnih zemljiščih v severnem delu EUP NM/6-OPP-n-j, ki na dan uveljavitve OPPN še niso uporabljena za gradnjo, dopusti gradnja in oblikovanje gradbenih parcel za stanovanjske stavbe-~~«.«.~~

**3. člen**

**(vsebina in oblika OPPN)**

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

**4. člen**

**(priloge spremljajoče gradivo OPPN)**

- (1) Priloge Spremljajoča gradiva OPPN so:
1. Izvleček iz OPN
  2. Prikaz stanja prostora
  3. Strokovne podlage
  4. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
  5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7. Povzetek za javnost

(2) ~~Priloge~~Spremljajoča gradiva OPPN so sestavine vezane mape OPPN razen Strokovnih podlag iz 3. točke prejšnjega odstavka, ki so shranjene v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

## II. TEKSTUALNI DEL OPPN

### 5. člen (pomen izrazov)

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

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

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

(4) Vrstna hiša ~~/dvojček: enostanovanjska; stanovanjska~~ stavba, v kateri je eno stanovanje, ki ima svojo streho ~~in nad primarnim delom in ločeno streho nad sekundarnim delom ter~~ lasten vhod iz pritličja. Zgrajena je v nizu štirih zaporednih hiš.

(5) Dvojček: prostostoječa stanovanjska stavba, ki jo sestavljata dve enostanovanjski hiši, ki stojita druga ob drugi in imata ločeni gradbeni parceli ter ločena vhoda. Posamezno hišo sestavlja primarni in sekundarni del, pokrita z ločenimi strehami.

(6) Gradbena linija je črta, na razvidna iz grafičnega načrta 7 – Načrt parcelacije in predstavlja črto, katero v smeri javnega prostora stanovanjske stavbe ne smejo presegati. V UE A3 mora biti stanovanjska stavba ob tej črti umeščena s celotnim najbolj izpostavljenim robom umeščena stanovanjska stavba, ki in daljšo stranico. Postavitev ob gradbeno linijo ne velja za kletno etažo v UE A3, ki lahko odstopa od te črte. V primeru dvojčkov, na gradbenih parcelah A1-9 do A1-12, se gradi ob tej črti na gradbeno linijo s svojim najbolj izpostavljenim delom primarnega dela umesti najmanj eno od obeh enostanovanjskih hiš, pri čemer se druga stanovanjska hiša zamakne v notranjost gradbene parcele.

(67) Objekt GJI 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.

### 6. člen

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- ~~MO~~NM~~MONM~~ – Mestna občina Novo mesto,
- UE – ureditvena enota/podenota,
- TP – transformatorska postaja,
- EKK – elektrokabelska kanalizacija,
- GJI – gospodarska javna infrastruktura.

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 7. člen (koncept urejanja prostora)

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



(2) Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb različnih tipologij, ureditev zazelenjenih površin z igrali ter večnamenske poti. Zgradi se tudi vsa potrebna prometna in komunalno – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

(3) Podlaga za pripravo OPPN so Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020) in idejna zasnova Naselje Bučna vas (IDZ, izdelal: Projektant d.o.o., št. proj. 2021-10, Škofljica, april 202). Izdelan je tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021).

## 8. člen

### (obseg in meja območja urejanja)

(1) Lokacija se nahaja na severnem delu območja Novega mesta in v severnem delu enote urejanja prostora EUP NM/6-OPPN-j (OPPN Bučna vas – zahod), ki jo v naravi predstavljajo pretežno kmetijske površine. Vzhodno od nje se nahaja Ljubljanska cesta, kategorizirana kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novovo mesto (Bučna vas) (v nadaljnjem besedilu: regionalna cesta), v bližini pa je severno od predmetne lokacije tudi avtocestni priključek Novo mesto – zahod.

(2) Velikost obravnavanega območja je približno **9394** arov in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 134/4, 134/5, 134/6, 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 135/1, 135/2, 194/1, 194/2, 194/3, 194/4, 194/5, 195/1, 197/1, 197/2, 197/4, 197/5, 1135/18, 1139, vse k. o. 1454-Daljnji Vrh.

(3) Meja območja urejanja po zahodni strani poteka po robu kmetijskih zemljišč vse do severa, kjer se zalomi in proti jugu poteka po zahodnem robu parcel z obstoječo pozidavo vse do Ljubljanske ceste, se nato spet zalomi in poteka proti zahodu po severnem robu pozidane parcele. V nadaljevanju na jugu meja poteka po robu kmetijskih površin in se na jugozahodu naveže nazaj na izhodiščno točko.

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

## 9. člen

### (posegi izven območja urejanja)

Zaradi izvedbe navezav na GJI in grajeno javno dobro bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja. Prikazani so na grafičnem načrtu 10 – Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, in sicer:

- ureditev priključka ceste C1 z Ljubljansko cesto (za urejanje brežin na sosednja zemljišča ter za izvedbo prometnih ukrepov za zmanjšanje hitrosti na Ljubljanski cesti);
- priključek na obstoječo kanalizacijo komunalnih odpadnih in padavinskih voda ob Ljubljanski cesti;
- priključek na obstoječo transformatorsko postajo TP Župnca 2004 v naselju Župnca, jugovzhodno od območja urejanja;
- navezava na obstoječo poljsko pot, ki poteka na zahodni strani območja urejanja in se na severu in jugu navezuje na obstoječo nekategorizirano pot.

## 10. člen

### (ureditvene enote in podenote)

Območje urejanja je razdeljeno na:

- UE A — območje stanovanj (UE A1 – dvojčki, UE A2 – vrstne hiše, UE A3 – samostojne hiše);
- UE B — območje zelenih površin (~~UE B1 — otroška igrala, UE B2 — večnamenska pot~~);
- UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2, UE C3 – večnamenska pot).

## 2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### 2.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

#### 11. člen

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

(2) V času izvajanja gradbenih del se zagotovi varen promet in nemoteno komunalno-energetsko oskrbo objektov na območju urejanja in tudi izven njega. Dovozi in dostopi do soslednjih 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.

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

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

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

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

### 2.2 Rešitev načrtovanih objektov in površin

#### 12. člen

##### (vrste gradenj in objektov)

(1) V območju urejanja je v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) in izdano Tehnično smernico TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov dovoljeno graditi naslednje nove stavbe, gradbene inženirske objekte in druge gradbene posege:

- Stavbe:

11100 - Enostanovanjske stavbe (le kot manj zahtevne samostojne hiše, dvojčki ali vrstne hiše v UE A)

12420 - Garažne stavbe (garaže ~~le v UE A3~~, lope za parkiranje koles in pokrita parkirišča kot enostavni in nezahtevni objekti le v UE AA3)

12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (skladiščne stavbe (drvarnica ~~le v UE A3~~, lopa za shranjevanje različnih predmetov, in nadstrešek, ki pokriva skladiščno površino) kot enostavni objekti in kot nezahtevni objekti (velikosti največ 50 m<sup>2</sup>) le v UE AA3, rezervoarji za vodo/plin kot enostavni objekti v UE A, nadstrešek kot enostavni objekt pa tudi v UE C nad ekološkim otokom

12711 - Stavbe za rastlinsko pridelavo (zimski vrtovi kot rastlinjaki za vrtnine in okrasne rastline ali kot zunanji pokriti dnevni prostori - kot enostavni objekti le v UE AA3)

12712 - Stavbe za rejo živali (pesjaki kot enostavni objekti v UE A)

12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (nadstrešnice kot pripadajoči objekti h glavnemu objektu brez opredeljenega namena kot enostavni in nezahtevni objekti le v UE AA3)

- Gradbeni inženirski objekti:

- 21112 - Regionalne ceste (površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti ter prometna signalizacija in oprema kot enostavni objekti, in sicer le na priključku ceste C1 z regionalno cesto)
- 21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (ceste, ulice in poti kot manj zahtevni objekti, površine za pešce in kolesarje v cestišču kot nezahtevni objekti, prometna signalizacija in prometna oprema kot enostavni objekti v UE C ter pešpoti in kolesarske poti kot enostavni in nezahtevni objekti v UE B in UE C)
- 21520 - Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (vkopani zadrževalniki kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 22210 - Lokalni (distribucijski) plinovodi (kot nezahtevni objekti)
- 22221 - Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (kot nezahtevni in manj zahtevni objekti)
- 22231 - Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija) - kot nezahtevni in manj zahtevni objekti
- 22241 - Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi (kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 22242 - Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja (kot enostavni in nezahtevni objekti)
- 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (bazeni za kopanje kot enostavni objekti le v UE A3, otroško igrišče z igrali kot enostaven in nezahteven objekt v UE B4B)
- 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograde kot enostavni objekti in oporni zidovi ~~(le v UE A3)~~ kot enostavni in nezahtevni objekti)

- Drugi gradbeni posegi:

- 31110 - Nasipi
- 31120 - Izkopi in odkopi
- 31130 - Utrjene površine (kot enostavni in nezahtevni objekti v UE A)
- 31140 - Utrjene brežine (armirane brežine in kamnite zložbe)
- 32110 - Ekološki otoki (kot enostaven objekt v UE C)
- 32130 - Objekti za oglaševanje (kot enostavni objekti v UE A)
- 33110 - Grajeni prostori na drevesu (kot enostavni objekti v UE A in UE B)

(2) Dovoljena je še:

- prizidava objekta ~~v horizontalni smeri v UE A1 in UE A2 ter~~ v horizontalni in vertikalni smeri v UE A3, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela; ~~sprememba namembnosti;~~
- sprememba namembnosti (Za sekundarne dele v UE A1 in v UE A2 sprememba namembnosti, ki jo določa 14. člen, ni dovoljena. V primeru, da sekundarni deli niso funkcionalno in konstrukcijsko povezani s primarnimi deli, se jih lahko izvede kot enostavne oziroma nezahtevne objekte, v nespremenjenih gabaritih in z enako namembnostjo.);
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost;
- nezahtevni objekti, ki so kot celota dani na trg kot proizvod, vendar le za potrebe v času gradnje.

~~(3) Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:~~

- ~~garažne stavbe, skladiščne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki in nadstrešnice: horizontalni gabariti pravokotne ali kvadratne oblike, oblikovno (barve, materiali) usklajeni s stanovanjsko stavbo; streha nadstreškov (pokrita parkirišča ~~12420 Garažne stavbe in nadstrešnice~~ ~~12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje~~) je v UE A3 lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho enakega naklona kot pripadajoča stanovanjska stavba, v UE A1 in UE A2 pa le ravna;~~
- ~~ograde: v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena s stanovanjsko stavbo;~~
- ~~oporni zid: vidna površina se reliefno obdela/obloži s kamnom/ozeleni s plezalkami.~~

~~(4) Postavitve certificiranih kontejnerjev/kontejnerske zloženske/šotorov kot nezahtevnih objektov in kot proizvodov, ki so dani na trg kot celota, je dovoljena le v času gradnje za namen gradbišča pisarne, sanitarije, skladišče ipd.~~

~~(5) Ostali prostorsko izvedbeni pogoji glede načina gradnje, postavitve in oblikovanja, ki jih ta OPPN ne določa, se urejajo skladno z določbami OPN.~~

### 13. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je v osnovi namenjeno za stanovanjsko rabo. Objekti z vplivi na okolje niso dovoljeni. Dovoljene so le mirne in nemoteče spremljajoče dejavnosti, ki ne bodo prekomerno obremenjevale okolja oziroma ne bodo povzročale večjega tovarnega ali osebnega prometa in ob upoštevanju ~~določil~~določb OPPN.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v stanovanjskih stavbah v UE A dopustne naslednje dejavnosti:

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI (Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, Druge informacijske dejavnosti)
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI (Poslovanje z nepremičninami)
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI (Pravne in računovodske dejavnosti, Podjetniško in poslovno svetovanje, Arhitekturno in tehnično projektiranje, Znanstvena raziskovalna in razvojna dejavnost, Oglaševanje in raziskovanje trga, Druge strokovne in tehnične dejavnosti)
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI (Zaposlovalne dejavnosti, Dejavnost potovalnih agencij, organizatorjev potovanj in s potovanji povezane dejavnosti, Varovanje in poizvedovalne dejavnosti, Dejavnost oskrbe stavb in okolice, Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti)
- 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).

(3) Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno na gradbeni parceli poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce zagotoviti ustrezno število parkirnih mest tudi za izvajanje dejavnosti skladno z ~~določil~~določbami OPN.

(4) Razporeditev posameznih prostorov v stanovanjski 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 etažah, poslovni prostori pa se lahko organizirajo le v sklopu kletnih in pritličnih prostorov.

## 2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

### 14. člen

(1) Nove enostanovanjske stavbe so predvidene kot prostostoječi objekti, dvojčki in vrstne hiše. V njih je možno opravljati mirne, nemoteče dejavnosti skladno z ~~določil~~določbami 13. člena.

#### (2) ~~UE A1 in UE A3~~

URBANA PROSTOSTOJEČA STANOVANJSKA POZIDAVA

- Tipologija zazidave: dvojček ~~v UE A1, enostanovanjska prostostoječa hiša v UE A3;~~
- Merila in pogoji za oblikovanje:
  - obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih/vrstah;
  - znotraj ~~posamezne~~ UE je pri stanovanjskih stavbah dovoljen le en tip (naklon) streh;
  - Volumen posamezne hiše:

- sestavljata ga primarni in sekundarni del, pri čemer se primarna dela obeh stanovanjskih hiš povezujeata vzdolž daljše stranice, sekundarni del pa je lahko s primarnim delom povezan z isto ali ločeno konstrukcijo;
- primarni del predstavlja stanovanjska enota kot glavni volumen;
- sekundarni del predstavljajo pomožne enote – nadstrešek za avto, nadstrešek ob objektu in lopa, ki se postavijo eden zraven drugega, vsi skupaj pa so povezani tudi s primarnim stanovanjskim delom;
- podrobnejša shema primarnega in sekundarnega dela je razvidna iz grafičnega načrta 7 – Načrt parcelacije;
- Tlorisni gabariti:
  - primarni del pravokotne oblike v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, izjema je dvojček, ki je lahko tudi kvadraten. Dopustno je dodajanje širini do največ 7,5 m in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris v dolžini do največ 11 m. Površina prostorov za dejavnost je dopustna le do 80 m<sup>2</sup>;
  - v UE A1 je dopustna prizidava sekundarnih delov – volumnov (nadstrešek, lopa) v skupni velikosti do 60 m<sup>2</sup>;
  - sekundarni del (nadstrešek za avto v velikosti do največ 5,0 x 5,0 m, nadstrešek ob objektu L oblike v širini do največ 1,5 m in v skupni dolžini do največ 16,9 m ter lopa v širini do največ 2,1 m in v dolžini do največ 4,2 m);
  - dopustno je horizontalno in vertikalno zamikanje dvoječkova stiku primarnih delov, in sicer v horizontalni smeri na razdalji, ki ni daljša od 2,0 m ter v vertikalni smeri na razdalji, ki ni večjavišja od 21,0 m;
- Višinski gabarit:
  - v UE A1 je dopustna popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov primarnega dela (K - klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + 1N - nadstropje, pri čemer gradnja kletne etaže ni obvezna;
  - v UE A1 je dopustna prizidava pritličnih (P) sekundarnih delov – volumnov (nadstrešek, lopa);
  - v UE A3 je klet vsaj delno vkopana, dopustna etažnost do največ K – klet + sekundarnega dela le P - pritličje + M – mansarda pri strehi z naklonom ter K – klet + P – pritličje + 1N – nadstropje pri ravni strehi;
  - dopustna so odstopanja ±0,5 m od kot pritličij (Kp), ki so razvidne iz grafičnega načrta 7 – Načrt parcelacije;
- Streha:
  - dopustne so dvokapne in enokapne strehe ter ravne strehe v UE A3 ter le ravne strehe v UE A1. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, pri čemer je kolenčni zid objekta skrit pod kapjo strehe, lahko tudi kot zelene;
  - dopustno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov, nadstreškov za avto in pred vhodom ter drugih dozidav;
  - dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enake oblike odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade;
  - dopustna so strešna okna;
- Fasade:
  - oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtín in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni;
  - uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;
  - barva fasade mora biti skladna z barvo stavbnega pohištva;
  - dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov).
  - dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.

### (3) UE A2

## URBANA STRNJENA STANOVANJSKA POZIDAVA

- Tipologija zazidave: ~~hiše v nizu~~/vrstne hiše;
- Merila in pogoji za oblikovanje:
  - obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih/vrstah;
  - na celotnem nizu/vrsti stanovanjskih stavb je dovoljena le en tip (naklon) streh;
- Volumen objekta:
  - sestavljata ga primarni in sekundarni del, pri čemer se primarna dela povezujeta vzdolž daljše stranice, sekundarni del pa je lahko s primarnim delom povezan z isto ali ločeno konstrukcijo;
  - primarni del predstavlja stanovanjska enota kot glavni volumen;
  - sekundarni del predstavljajo pomožne enote – nadstrešek za avto, nadstrešek ob objektu in lopa, ki se pri dveh krajnih hišah postavijo eden zraven drugega, pri dveh notranjih hišah pa na obeh straneh hiše, vsi skupaj pa so povezani s primarnim stanovanjskim delom;
  - podrobnejša shema primarnega in sekundarnega dela je razvidna iz grafičnega načrta 7 – Načrt parcelacije;
- Tlorisni gabariti:
  - primarni del pravokotne oblike v osnovi podolgovat tlorisširini do največ 7,5 m in v dolžini do največ 11 m, površina prostorov za dejavnost je dopustna le do 30 m<sup>2</sup>;
  - dopustna je prizidava sekundarnih delov – volumnov (nadstrešek, lopa) v skupni velikosti do 60 m<sup>2</sup>;
  - sekundarni del pri dveh krajnih hišah (nadstrešek za avto v velikosti do največ 5,0 x 5,0 m, nadstrešek ob objektu L oblike v širini do največ 1,5 m in v skupni dolžini do največ 16,9 m ter lopa v širini do največ 2,1 m in v dolžini do največ 4,2 m);
  - sekundarni del pri dveh notranjih hišah (nadstrešek za avto v velikosti do največ 5,0 x 5,0 m, nadstrešek ob objektu v širini do največ 1,5 m in v skupni dolžini do največ 4,4 m ter lopa v širini do največ 2,1 m in v dolžini do največ 4,2 m;
  - dopustno je ~~horizontalno in vertikalno~~ zamikanje hišna stiku primarnih delov, in sicer v horizontalni smer na razdalji, ki ni večjadaljša od 2,0 m ter v vertikalni smeri na razdalji, ki ni višja od 1,0 m;
- Višinski gabarit:
  - dopustna je etažnost primarnega dela (K - klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + 1N - nadstropje. Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet.;, pri čemer gradnja kletne etaže ni obvezna;
  - dopustna prizidava pritličnih (P) sekundarnih delov – volumnov (nadstrešek, lopa);
  - etažnost sekundarnega dela le P - pritličje;
  - dopustna so odstopanja ±0,5 m od kot pritličij (Kp), ki so razvidne iz grafičnega načrta 7 – Načrt parcelacije;
- Strehe:
  - dopustne so le ravne strehe; , lahko tudi zelene;
  - kritina celotnega niza je enotna;
  - dopustna so strešna okna;

- Fasade:

- ~~oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni;~~
- ~~uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;~~
- ~~barva fasade mora biti skladna z barvo stavbnega pohištva;~~
- dopustna je uporaba tudi sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov).

**(4) UE A3**

**URBANA PROSTOSTOJEČA STANOVANJSKA POZIDAVA**

- ~~Tipologija zazidave: enostanovanjska prostostoječa hiša;~~
- ~~Volumen objekta:~~
  - ~~sestavlja ga glavni volumen stanovanjske hiše, ki pa se lahko zaradi strmega terena oblikuje tudi terasasto z zamikom kletne etaže;~~
- ~~Tlorisni gabariti:~~
  - ~~v osnovi podolgovat tloris, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,2, pri čemer se lahko kletna etaža spreminja (zmanjša/poveča od osnovnega tlorisa ali zamakne v enaki velikosti) iz osnovne linije objekta na razdalji, ki ni večja od polovice širine objekta in/ali ni večja od tretjine dolžine objekta. Površina prostorov za dejavnost je dopustna le do 80 m<sup>2</sup>;~~
- ~~Višinski gabarit:~~
  - ~~etažnost do največ (K – klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + M - mansarda pri strehi z naklonom ter (K – klet; delno ali v celoti vkopana) + P - pritličje + 1N - nadstropje pri ravni strehi;~~
  - ~~objekt se lahko gradi tudi brez kletne etaže;~~
  - ~~na gradbeni parceli A3-1 je izjemoma dopustna tudi gradnja dveh kletnih etaž;~~
  - ~~kota pritličja se določi z odstopanjem ±0,5 m od kote ceste na meji s hišnim dovozom;~~
- ~~Streha:~~
  - ~~dopustne so dvokapne ter ravne strehe, lahko tudi zelene in v kombinaciji. Naklon dvokapnih streh je od 30° do 45°, s kolenčnim zidom višine do največ 1,2 m;~~
  - ~~sleme pri dvokapni strehi se orientira s potekom vzdolž daljše stranice;~~
  - ~~streha nad zamaknjeno etažo se lahko zasuje ali oblikuje kot tlakovana terasa;~~
  - ~~dopustni so strešna okna, enokapne (pravokotne oziroma dvignjene) frčade, lahko tudi dvokapne frčade z enakim naklonom kot osnovna streha. Frčade na eni strehi imajo enako obliko odprtine in strehe. Na eni strešini so lahko največ tri frčade; dopustno je tudi oblikovanje strešnih izzidkov (ravnih in izbočenih), pri čemer lahko slednji sega nad spodnjo etažo za 1/6 širine tlorisa osnovne stavbe. Na eni strešini je lahko največ en strešni izzidek, ki lahko skupaj zavzame do največ 1/3 površine strešine. Če se izzidka oblikujeta na obeh strešinah strehe morata imeti skladno obliko odprtine in streho;~~
  - ~~frčade in strešni izzidki morajo biti vsaj 1,0 m nižji od slemena osnovne strehe;~~
- ~~Fasade:~~
  - ~~uporaba signalnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna;~~
  - ~~barva fasade mora biti skladna z barvo strehe (v primeru dvokapne strehe) in stavbnega pohištva;~~
  - ~~dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami.~~

**UE B**

(45) Zelene površine se ne smejo pozidati s stanovanjskimi stavbami, razen z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti skladno z 4412. členom odloka.

~~(5) V UE B1 se namesti otroška igrala, v UE B2 pa se po trasi sedanje poljske poti na parc. št. 1139, k.o. 1454 Daljnji Vrh uredi večnamenska pot z uporabo naravnih materialov. Otroško igrišče se zaradi zagotavljanja varnosti in higiene ogradi.~~

(6) Za ureditve v UE ~~B4~~**B** se izdelata idejna zasnova, ki mora biti potrjena s strani MONM in upoštevana v programu opremljanja zemljišč. Predvidena je namestitev otroških igral ter

ograditev območja otroškega igrišča zaradi zagotavljanja varnosti in higiene. Na severni in na vzhodni strani UE B je zaradi višinske razlike dopustna gradnja opornega zidu višine do največ 1,5 m ter oblikovanje brežin (lahko tudi armiranih).

(7) 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 se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo.

### **UE C**

(8) Pogoji urejanja prometne infrastrukture so podrobneje podani v 21. in 22. členu odloka.

### **15. člen (glavni dostopi)**

(1) Na območje urejanja se dostopa preko javnega prometnega omrežja, in sicer preko rekonstruiranega križišča z Ljubljansko cesto, v nadaljevanju pa po interni cestni mreži, in sicer po cesti C1 z orientacijo vzhod – zahod, nato pa po cesti C2 z orientacijo sever – jugovzhod, ki se zaključi kot slepa ulica z obračališčem na koncu. Dostop v območje urejanja je z Ljubljanske ceste urejen tudi za pešce in kolesarje, v neposredni bližini (jugovzhodno, izven območja urejanja) pa se ob Ljubljanski cesti nahaja še avtobusno postajališče mestnega prometa.

(2) Ob obeh internih cestah se uredi ~~enostranski pločnik~~ enostranska površina za pešce s katerega katere se lahko dostopa do posameznih gradbenih parcel v UE A. ~~Dostop, medtem ko je dostop~~ v območje UE B ~~pa je~~ možen le s ceste ~~C2-C1~~.

(3) V območje večnamenske poti v UE C3 se dostopa s ceste C1, preko hišnega priključka do gradbene parcele A3-1 ter v nadaljevanju po stopnišču s klančino (namenjena le za potisk kolesa ali vozička in ne za vožnjo).

### **16. člen (javne površine)**

(1) Javne površine na območju urejanja so prikazane na grafičnem načrtu 7 – *Načrt parcelacije*. Obsegajo območje UE ~~B1B~~ z igrali in ~~UE B2 z večnamensko potjo~~ ter območje UE C, ki predstavlja prometno infrastrukturo s cestama C1 in C2 ~~in~~ dvema stojnima površinama zabojnikov za odpadke ter večnamensko potjo C3.

(2) Pri izbiri urbane opreme za urejanje javnih površin se upoštevajo smernice Kataloga urbane opreme za urejanje javnih površin v MONM.

## **2.4 Parcelacija in gradbene parcele**

### **17. člen**

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

(2) Parceli z oznako A3-2 in A3-3 se lahko združita v eno gradbeno parcelo, kjer se dopusti gradnja le ene samostojne stanovanjske stavbe po pogojih tega odloka.

(3) Do realizacije gradnje cestnega koridorja na parcelah ~~parceli z oznako C2-2, gradnja katerega se podrobneje definira z drugim podrobnim prostorskim aktom, ki bo obravnaval območje južno od predmetnega OPPN, se lahko to vmesno zemljišče med parcelama~~ z oznako A3-1 in A3-2 ~~se lahko vmesni cestni koridor z oznako parcele C2-2~~ parcelira delno k eni in delno k drugi ~~parceli~~. ~~Gradnja sosednji parceli v UE A3. Pri tem pa velja, da gradnja~~ stavb v tem koridorju ni dovoljena, lahko pa se ~~začasno uredijo nasipi, oblikujejo brežine ter zazeleni območje.~~ Izjemoma se vzdolž južne meje parcele dopusti tudi gradnja opornega zidu po pogojih določenih v 18. členu.

(3) Pri določanju in urejanju gradbenih parcel so možna tudi odstopanja v skladu z ~~določili~~ določbami 46. člena odloka.



## 18. člen (usmeritve za ureditev gradbenih parcel)

### Splošni pogoji

(1) Za premostitev višinskih razlik je možna gradnja ~~podpornih opornih~~ zidov, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo ~~podpornih opornih~~ zidov.

~~(2) Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m (ne velja za gradnjo prometne in komunalno-energetske infrastrukture). Izjema so nezahtevni in enostavni objekt, ki so stavbe oziroma sekundarni deli (nadstrešek, lopa) – prizidave k osnovnemu stanovanjskemu objektu, ki morajo biti odmaknjeni najmanj 1,5 m od sosednje gradbene parcele. Za odmik se šteje razdalja med najbolj izpostavljenim delom objekta in mejo gradbene parcele. Za vse objekte, omenjene v tem odstavku, pa velja, da se lahko v primeru gradnje vrstnih hiš le ti postavijo na mejo gradbene parcele gradnje prometne in komunalno-energetske infrastrukture.~~

~~(3) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, se zgradijo podrejeno v odnosu do glavne (stanovanjske) stavbe.~~

~~(2) Kaskadni zidovi za premoščanje višinskih razlik niso dovoljeni, so pa dovoljene kombinacije opornih zidov za terasaste ureditve terena, lahko tudi v kombinaciji z alternativnimi elementi urejanja kot npr. armirane brežine, kamnite zložbe, lesenimi tramovi, visokimi gredami ipd.~~

~~(3) Terasaste ureditve terena so dovoljene kadar se zaradi večje višinske razlike terena izvede več vzporednih zidov, pri čemer mora biti razdalja med njimi najmanj enaka višini najvišjega izmed izvedenih zidov.~~

~~(4) Utrjeno brežino predstavlja armirana brežina ali kamnita zložba, nagnjena proti višjeležečemu terenu. Naklon armirane brežine mora omogočati zazelenitev s pokrovnimi rastlinami, vidna višina kamnite zložbe pa je lahko do največ 2 m. Pri tem velja, da se utrjene brežine gradijo skladno z določbami 42. člena odloka. Gradnja utrjenih brežin po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.~~

### UE A

~~(45) Znotraj območja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja ene stanovanjske stavbe.~~

~~(5) Na eni gradbeni parceli je poleg samostojne stanovanjske stavbe dopustna največ po ena istovrstna stavba kot nezahtevni ali enostavni objekt. Izjema so nadstreški (nadstrešek za avto – 12420 Garažne stavbe in nadstrešnica kot pripadajoč objekt h glavnemu objektu brez opredeljenega namena – 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje), ki jih je lahko več, vendar v skupni površini ne smejo presežati 50 m<sup>2</sup>.~~

(6) Na gradbeni parceli se uredijo parkirne in manipulativne površine, tlakovane ali drugače utrjene površine ob objektih ter zasaditev in zatravitvev.

(7) Stanovanjska stavba s svojim najbolj izpostavljenim delom ~~(brez prizidave)~~ se gradi orientirano skladno s shemo pozidave, in vzdolž gradbene linije, kjer je to določeno (praviloma s potekom vzdolž dovozne ceste ta določena ter z odstopanji pri nekaterih parcelah) in kot je to razvidno iz grafičnega načrta. Od 7 – Načrt parcelacije. Stanovanjska stavba mora biti od meje sosednje gradbene parcele mora biti odmaknjena:

- v UE A1: najmanj 4 m, za primarni del (razen pri dvoječkih in vrstnih hišah na delih, ki se stikajo stiku dveh hiš na parcelnih mejah. parcelni meji) ter najmanj 1,5 m za sekundarni del;

~~(8) Podporni zidovi, ki so višji od 1,5 m ter brežine, zaradi katerih je potrebno izvesti ukrepe za zagotovitev stabilnosti, so dopustni le v UE A3 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 ozelenitev skladno z oblikovanjem obcestnega prostora oziroma okoliških ureditev in pozidave.~~

~~(9) - v UE A2: najmanj 4 m za primarni del (razen na stiku dveh hiš na parcelni meji) ter najmanj 1,5 m za sekundarni del (ne velja pri notranjih vrstnih hišah, kjer je lahko na parcelni meji);~~

- v UE A3: najmanj 4 m, kar velja tudi za odmik od rezerviranega prometnega koridorja južnega kraka ceste C2.

(8) Faktor zazidanosti in faktor izrabe na gradbeni parceli:

- UE A1 in UE A2 - faktor zazidanosti do največ 0,5, faktor izrabe pa do 1,00;
- UE A3 – faktor zazidanosti do največ 0,4, faktor izrabe pa do 0,75.

(109) Delež zelenih površin je vsaj 20%.

### Nezahtevni in enostavni objekti

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

- garažne stavbe, skladiščne stavbe, zimski vrtovi, pesjaki in nadstrešnice: horizontalni gabariti pravokotne ali kvadratne oblike, oblikovno (barve, materiali) usklajeni s stanovanjsko stavbo; streha nadstreškov (pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje) je lahko le ravna ali enokapna naklona do 10°, ostale stavbe pa imajo lahko tudi simetrično dvokapno streho naklona od 30° do 45°;
- ograja:
  - v leseni ali žični izvedbi, oblikovno usklajena s stanovanjsko stavbo,
  - zidane ograje niso dovoljene;
  - na gradbeni parceli stanovanjske stavbe ne sme presegati višine 1,80 m, z izjemo dvometrskega pasu ob javnem cestnem prostoru, kjer je dopustna max višina 1,0 m;
  - zaradi varnosti se namesti povelje tam, kjer je nevarnost padca;
- oporni zid: vidna površina se reliefno obdela, obloži s kamnom ali ozeleni s plezalkami;
- objekt za oglaševanje lastne dejavnosti: oglasne površine (npr. oznaka na objektu, usmerjevalna tabla na objektu ali na parceli), velikosti do vključno 1,5 m<sup>2</sup> in višine do vključno 2 m z upoštevanjem občinskih predpisov o oglaševanju ter omejitev v varovalnem pasu javne ceste.

(11) Oporni zidovi se praviloma gradijo v višini do največ 1,0 m, še posebej na stiku parcelnih mej vrstnih hiš in dvočkov ter ob cesti C1. Na lokacijah, kjer bi prilagajanje višini terena povzročilo rušenje koncepta oblikovno skladne pozidave, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin ali je to potrebno zaradi zagotovitve geološke stabilnosti terena, se dopusti max. svetlo višino opornega zidu do 1,5 m (predvsem na zahodni in južni strani UE A1 in UE A3 ter na severni meji gradbenih parcel A1-9 do A1-12 in UE B, kjer so lahko visoki do največ 1,5 m in zazelenjeni). Gradnja opornih zidov po robu ureditvene (pod)enote se oblikuje poenoteno.

(12) Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m (ne velja za gradnjo prometne in komunalno-energetske infrastrukture ter za urejanje na parcelni meji na stiku dvočeka ali vrstnih hiš, kjer je lahko na parcelni meji). Izjema so nezahtevni in enostavni objekt, ki so stavbe, ki morajo biti odmaknjeni najmanj 1,5 m od sosednje gradbene parcele, pri čemer je izjema nadstrešek nad ekološkim otokom v UE C, ki se lahko postavi z 0,5 m odmikom. Za odmik se šteje razdalja med najbolj izpostavljenim delom objekta in mejo gradbene parcele.

(13) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so stavbe, se zgradijo podrejeno v odnosu do glavne (stanovanjske) stavbe. Na eni gradbeni parceli v UE A3 je dopustna največ po ena istovrstna stavba kot nezahtevni ali enostavni objekt. Izjema so nadstreški (pokrita parkirišča - 12420 Garažne stavbe in nadstrešnice - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje), ki jih je lahko več, vendar v skupni površini ne smejo presegati 60 m<sup>2</sup>.

(14) Ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča se lahko odmik nezahtevnih in enostavnih objektov tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele. Izjema velja za določanje odmika opornega zidu od meje javnega dobra na zemljišču parc. št. 1139, k.o. Daljni vrh, kjer se upošteva pogoje upravljavca javnega dobra.

(15) Gradnja ograj je dopustna za ograditev ekoloških otokov ter, če je to potrebno, zaradi varovanja objekta na sosednjem zemljišču (npr. dveh pomožnih stavb ob cesti C1 na parc. št. 197/1 in 197/2, obe k. o. 1454-Daljnji Vrh.

(16) Postavitev certificiranih kontejnerjev/kontejnerske zloženke/šotorov kot nezahtevnih objektov in kot proizvodov, ki so dani na trg kot celota, je dovoljena le v času gradnje za namen gradbišča – pisarne, sanitarije, skladišče ipd.

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

#### **19. člen**

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

Zaradi novih gradenj in ureditev se odstrani manjši pomožni objekt v UE B na zemljišču s parc. št. 134/11, k.o. 1454-Daljnji Vrh ter del kaskadnega opornega zidu v UE C1 na zemljišču s parc. št. 135/1 in 135/2, k.o. 1454-Daljnji Vrh.

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

#### **20. člen**

##### **(splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove GJI)**

(1) Gradnja GJI je dopustna v vseh UE.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Objekti se lahko priključijo na GJI, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja GJI, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.

### 3.1 Prometna infrastruktura

#### 21. člen

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

(1) Območje urejanja se naveže na obstoječe prometno omrežje, in sicer v križišču z Ljubljansko cesto na odseku od približno km 1,225 do km 1,245 na desni strani v smeri stacionaže državne ceste oziroma cestnim priključkom predvidoma v km 1,240 državne ceste, ki je kategorizirana kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novovo mesto (Bučna vas).

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

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

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

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

(6) Predvideni objekti in ureditve morajo biti morajo načrtovani tako, da ni ovirana preglednost, varna uporaba državne ceste ter njena stabilnost in nosilnost.

(7) 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. Ob urejanju obcestnega pasu je dopustno oblikovanje brežin ter gradnja ~~podpornih~~ opornih zidov, skladno s pogoji v 18. členu, katerih gabariti se detajlno določijo v projektni dokumentaciji.

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

(9) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu ceste ter za izvajanje del v območju regionalne ceste in občinskih cest se pridobi soglasje oziroma pozitivno mnenje upravljavcev.

#### 22. člen

##### (nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišča)

##### UE C

(1) Glavni priključek v območje urejanja je predviden na vzhodni strani z regionalne ceste. Ker je obstoječ priključek neprimeren, je predvideno oblikovanje novega oziroma rekonstruiranega priključka ~~–, in sicer kot nesemaforiziranega in brez razširitve regionalne ceste. Dodatno se pred križiščem izvedejo še optične opozorilne naprave – optične zavore, lahko pa tudi postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite«, ki lahko še dodatno vpliva na spoštovanje omejitve hitrosti 50 km/h na Ljubljanski cesti.~~

(2) Cesta C1 se uredi v smeri vzhod – zahod in se od priključka z regionalno cesto do večnamenske poti na zahodni strani križišča s cesto C2 uredi v skupni širini 6,075 m ter v profilu: bankina 1 x 0,7525 m, vozni pas 2 x 2,250 m (4,50 m), enostranski pločnik mulda 1 x 0,5 m, površine za pešca 1,50 x 1,2 m in bankina 1 x 0,125 m. Od križišča s cesto C2 do večnamenske poti na zahodni strani pa se uredi priključni krak do stanovanjske stavbe v UE A3-1 v širini vozišča 3,5 m–, v nadaljevanju pa stopnišče s klančino, ki premošča višinsko razliko.

(3) Pri urejanju priključka ceste C1 z Ljubljansko cesto se na zemljišču s parc. št. 135/1 in 135/2, k. o. 1454-Daljnji Vrh, zaradi rušitve dela obstoječega kaskadnega opornega zidu, le-ta

nadomesti ali z novim, vendar brez kaskadnega oblikovanja in v kombinaciji z (armirano) brežino, ali pa le z (armirano) brežino. Pri tem se zagotovi upoštevanje ukrepov prometne varnosti in preglednosti.

(4) Cesta C2 se uredi v smeri sever – jug ter z oblikovanjem ~~štirikrakega~~ križišča na cesti C1. Severni krak predstavlja slepo ulico z obračališčem na koncu v enakem profilu kot cesta C1, južni pa predstavlja le rezervacijo prometnega koridorja vza cesto z enostranskim pločnikom v skupni širini 7,75 m za eventualno kasnejšo povezavo območja OPPN s preostalim delom predmetne EUP.

(5) V UE C3 se po trasi obstoječe poljske poti na parc. št. 1139, k. o. 1454-Daljnji Vrh uredi večnamenska pot z uporabo naravnih materialov. 4Pot se na severu naveže na obstoječo nekategorizirano pot, na jugu pa na obstoječo poljsko pot (obe navezavi že izven območja urejanja). Gradnja opornih zidov ni dovoljena. Ob soglasju upravljavca javnega dobra se v parcelo večnamenske poti lahko posega s podzemnim konstrukcijskim delom (peto temelja) opornega zidu, ki se ga gradi na gradbeni parceli stanovanjske stavbe.

(6) Z obeh cest se do predvidenih stanovanjskih stavb oblikujejo hišni priključki.

## 3.2 Energetska infrastruktura

### 23. člen (električno omrežje)

(1) Obstoječe elektroenergetsko omrežje se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno dogradi, skladno s potrebami novih naročnikov po električni energiji ter ob upoštevanju pogojev upravljavca omrežja. Predvidoma bo potrebna gradnja novega (lastnega) tokokroga iz transformatorske postaje TP Župnca 2004.

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

(3) Nova EKK se (skupaj s kabli za potrebe informatike) izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij. Na vseh uvozi/povoznih površinah se EKK dodatno mehansko ojača/zaščiti (npr. z obbetoniranimi cevmi, jaški z zaklepom pokrova) skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

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

### 24. člen (razsvetljava javnih površin)

(1) Obstoječe omrežje razsvetljave javnih površin se zaradi novih gradenj in ureditev ustrezno dogradi z novo razsvetljavo s svetilkami.

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

### 25. člen (plinovodno omrežje)

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, skladno s predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov ter ostalimi predpisi, ki urejajo to področje.

### 26. člen

### **(raba energije)**

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

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

## **3.3 Komunikacijska infrastruktura**

### **27. člen**

#### **(omrežje elektronskih komunikacij)**

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

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

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

## **3.4 Okoljska infrastruktura**

### **28. člen**

#### **(vodovodno omrežje)**

(1) Za navezavo novih objektov je predvidena razširitev javnega vodovodnega omrežja (JVO), na mestih tangenc pa se zagotovi ustrezno zaščito/prestavitev ter prilagoditve novim gradnjam in ureditvam. Navezava na javno omrežje je predvidoma možna na obstoječe JVO ob Ljubljanski cesti.

(2) Nove cevovode se projektira iz cevi ustreznih dimenzij, z vso pripadajočo armaturo ter ob zagotavljanju kritičnega pretoka ( $Q_{kri}$ ). Predvidi se tudi nove vodovodne priključke (VP) do posameznih stavb.

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

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

### **29. člen**

#### **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO) na območju urejanja se ustrezno prestavi in dogradi s kanalizacijo za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

(2) Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

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

#### **Odpadne komunalne vode**

(4) Območje urejanja se naveže na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO), in sicer preko predvidenega javnega kanalizacijskega omrežja (PJKO), s katerega se preko predvidenih (hišnih) kanalizacijskih priključkov (PKP) napajajo posamezni objekti. Predvidene prestavitve obstoječih kanalizacijskih vodov je potrebno izvesti pred gradnjo objektov.

### **Odpadne padavinske vode**

(5) Predvidena je ureditev sistema odvajanja odpadnih padavinskih voda v zbiralnike deževnice (za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd.) ~~in ponikalnice ter odvajanje viška padavinskih voda v kanalizacijski sistem in ponikovalnice izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah.~~

(6) V primeru, da geološka sestava tal ne omogoča ~~ponikanje~~ponikanja, se ~~le to izvede izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah~~viški padavinskih vod odvajajo v kanalizacijski sistem.

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

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

(9) Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja se predvidi v skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva voda, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok s pozidanih površin ter tako, da z gradbenih parcel posameznih objektov padavinske vode ne pritekajo na javno površino.

### **30. člen (ravnanje z odpadki)**

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

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

(3) 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 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.

(4) Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, zazeleni okolico, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom).

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

### **31. člen**

Na območju urejanja ni objektov ali območij, ki bi bili varovani na področju kulturne dediščine. Kljub temu pa 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 določbami arheološke stroke.

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

### **32. člen**

### **(splošni pogoji)**

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

### **33. člen**

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

(1) V času gradnje in po končanju del emisije hrupa ne smejo presegati dovoljenih mejnih ravni hrupa, ki so določene za posamezne površine podrobnejše namenske rabe prostora v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

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

(3) Pri gradnji stanovanjskih stavb se uporabijo ustrezni zvočno izolativni materiali za zmanjšanje eventualnih hrupnih vplivov na bivalne prostore. Inštalacijske naprave (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje), ki povzročajo hrup, pa se namesti tako, da so (vidni, slišni) vplivi na (bivalno) okolje čim manj moteči in ne povzročajo dodatnih obremenitev s hrupom.

### **34. člen**

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

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

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

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

### **35. člen**

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

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

(2) Odpadne komunalne vode se vodijo v obstoječo kanalizacijo odpadnih voda.

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

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

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

### **36. člen**

#### **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

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



### **37. člen**

#### **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

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

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

### **38. člen**

#### **(osončenje fasad in odprtih površin)**

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

### **39. člen**

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

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

(2) Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo ~~podpornih~~ opornih zidov, ki se gradijo le tam, kjer je to res potrebno (npr. zaradi zavarovanja terena ob večjih višinskih razlikah) in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo.

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

### **40. člen**

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

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

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

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

### **41. člen**

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

Območje urejanja se ne nahaja v območju, ki bi bil varovan na področju naravnih vrednot.

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

### **42. člen**

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

(1) Območje urejanja ni poplavno in tudi ne plazljivo (zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov), prav tako pa tudi ni opredeljeno kot erozijsko ali ogroženo z visoko podtalnico.

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

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

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

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

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

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

(4) Odmiki med objekti in odmiki od meje parcel določeni v 18. členu odloka oziroma potrebna protipožarna ločitev objektov mora ustrezati požarnovarstvenim predpisom, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

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

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

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

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

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

#### **45. člen**

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

(2) Gradnja objekta(ov) in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar mora biti vsa predvidena GJI in javne zelene površine v UE **B4B**, ki je potrebna za funkcioniranje objektov oziroma posameznih funkcionalno zaključenih celot, zgrajena ter predana v last in upravljanje **MONM** oziroma pristojnim upravljavcem pred priključitvijo stanovanjskih stavb oziroma pred pridobitvijo uporabnih dovoljenj za njih.

(3) Javne zelene površine v UE **B4B** morajo biti urejene in predane v last ter upravljanje **MONM** sočasno z izgradnjo in predajo v upravljanje GJI. Ureditve javnih zelenih površin v UE **B4B** se izvajajo sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov v UE A1 in UE A2.

(4) Obveznost investitorja ceste C1 je, da z gradnjo te ceste ter do realizacije gradbenih parcel v UE A3, zagotovi ustrezen nasip (izravnavo terena), ki bo omogočal tudi začasni uvoz na zemljišča v UE A3, hkrati pa tudi zagotavljal najmanj vzdrževalna dela oziroma prvotno rabo zemljišč.

(5) Gradnja ceste C1 predstavlja, skupaj s hišnim priključkom do gradbene parcele A3-1 in stopniščem s klančino, ki vodita do UE C, eno etapo oziroma fazo.

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

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

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

### 46. člen

#### (velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v 14. in 18. členu, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v 13. členu odloka, če za to obstajajo prostorske možnosti, ob upoštevanju ~~določil~~določb tega OPPN predvsem glede hrupa in ostalih dovoljenih emisij v okolje;
- 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 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~~določb in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel. Zaradi odstopanj v velikosti parcel ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih 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~~določb OPPN):
  - odstopanja od določitve dovozov na gradbeno parcelo, pri čemer se lahko dva dovoza tudi združita;
  - ~~— pri izvedbi pritlične etaže v UE A3, ki ima lahko zaradi prilagajanja obstoječemu terenu delno ali v celoti zasuto »fasadno« ploskev na strani višjeležečega terena;~~
  - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti parcel posameznih stanovanjskih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih parcel.

(2) Odstopanje od pogojev za gradnjo GJI, določenih v tem OPPN, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektna dokumentacije ali med gradnjo za to pojavijo utemeljeni razlogi

zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.

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

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

### 47. člen

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

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

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

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

## 10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 48. člen

#### (dodatne obveznosti)

(1) Investitorji so poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma etap/faz gradnje dolžni sočasno izvesti tudi vso potrebno GJI (po pogojih upravljavcev in skladno z vsemi določbami tega odloka), ki bo omogočila funkcioniranje celotnega območja, ne glede na etapno izvedbo prostorske ureditve, skladno z določbami 45. člena odloka in nositi s tem povezane stroške ter izvesti prometne ukrepe na Ljubljanski cesti (kot npr. optične opozorilne naprave, postavitve aktivnega radarskega opozorilnega znaka »vi vozite« ipd.).

(2) Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitve GJI poteka v dogovoru med investitorji, upravljavci in ~~MO-NM~~MONM ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določbami tega odloka. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (prometno omrežje s hodnikom za pešce in cestno razsvetljavo, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, stojne površine zabojnikov za odpadke in javne zelene površine v UE B4B), se na podlagi ~~določil~~določb ZUreP-2 izdela program opremljanja in sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(3) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja GJI, grajenega javnega dobra ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(4) Poleg vseh obveznosti, navedenih v odloku, investitor in izvajalci med gradnjo in po njej zagotovijo tudi upoštevanje naslednjih pogojev:

- ustrezno zaščito objektov in infrastrukturnih vodov ter naprav med gradnjo, po končani gradnji pa obnovo oziroma sanacijo, če se med gradnjo poškodujejo zaradi izvajanja del;
- organizacijo prometa na obstoječih cestah in poteh med gradnjo tako, da ni zastojev, ob morebitnem oviranju prometa pa za delne zapore pridobiti dovoljenje upravljavcev cest oziroma pristojne službe;
- izvajanje vzdrževalnih in drugih del na območju urejanja.

### 49. člen

#### (organizacija gradbišča)

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

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

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

### **50. člen** **(prostorski ukrepi)**

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

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

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

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

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

## **III. GRAFIČNI DEL OPPN**

### **51. člen** **(vsebina grafičnega dela)**

1.a Izsek iz OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Pregledna situacija	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: <del>1000</del> <u>500</u>
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: <del>1000</del> <u>500</u>
5. Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot	M 1: <u>500</u>
6. Prečni prerez terena	M 1: 500
7. Načrt parcelacije	M 1: 500
8. Načrt gospodarske javne infrastrukture	M 1: 500
9.a Prometno omrežje – profili cest	M 1: <del>1000</del> <u>750</u>
9.b Pregledni vzdolžni prerez ceste C1	M 1: 1000/100
9.c Pregledni vzdolžni prerez ceste C2	M 1: 1000/100
<u>9.d Karakteristični prerez ceste C1 in C2</u>	<u>M 1: 50</u>
10. Vplivi in povezave s sosednjimi območji	M 1: <del>1000</del> <u>2500</u>

## **IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **52. člen**

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

### **53. člen** **(hramba OPPN)**

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

**54. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

Številka: 350-13/2019  
Novo mesto, dne .....

Župan  
Mestne občine Novo mesto  
Gregor Macedoni l. r.

## A. POSTOPEK PRIPRAVE

### OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- izdelava izhodišč za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (marec 2020) in pridobivanje splošnih smernic nosilcev urejanja prostora;
- objava Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Bučna vas – zahod/1 (Dolenjski uradni list, št. 7/20; april 2020);
- izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-118/2020/8 z dne 13. 7. 2020, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti na varovana območja;
- izdelava elaborata Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (november 2020);
- priprava osnutka OPPN Bučna vas – zahod/1 (del EUP NM/6-OPPN-j) (februar 2021) in pridobivanje prvih mnenj nosilcev urejanja prostora;
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN (maj 2021);
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN (20. 5. – 21. 6. 2021) in javna razprava (2. 6. 2021);
- prva obravnava na Odboru za okolje, prostor, komunalo in promet ter na seji Občinskega sveta MONM (maj 2021);
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in priprava predloga OPPN (januar 2022);
- pridobivanje končnih mnenj nosilcev urejanja prostora in priprava usklajenega predloga OPPN (februar 2022);
- druga obravnava na Odboru za okolje in prostor, komunalo in promet, sprejem na Občinskem svetu in objava v Dolenjskem uradnem listu.

## B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Lokacija se nahaja na severnem delu območja Novega mesta in v severnem delu enote urejanja prostora EUP NM/6-OPPN-j (OPPN Bučna vas – zahod), ki jo v naravi predstavljajo pretežno kmetijske površine.

Vzhodno od nje se nahaja Ljubljanska cesta, kategorizirana kot regionalna cesta R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novomesto (Bučna vas), v bližini pa je severno od predmetne lokacije tudi avtocestni priključek Novo mesto – zahod.

Velikost obravnavanega območja je približno 94 arov. Meja območja urejanja po zahodni strani poteka po robu kmetijskih zemljišč vse do severa, kjer se zalomi in proti jugu poteka po zahodnem robu parcel z obstoječo pozidavo vse do Ljubljanske ceste, se nato spet zalomi in poteka proti zahodu po severnem robu pozidane parcele. V nadaljevanju na jugu meja poteka po robu kmetijskih površin in se na jugozahodu naveže nazaj na izhodiščno točko.

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

Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb različne tipologije, ureditev zazelenjenih površin in igrali ter večnamenske poti. Zgradi se tudi vsa potrebna prometna in komunalna – energetska infrastruktura, ki je potrebna za funkcioniranje območja urejanja.

Podlaga za pripravo OPPN so Strokovne podlage za pripravo OPPN Bučna vas – zahod/1 (izdelovalec: GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto, november 2020) in idejna zasnova Naselje Bučna vas (IDZ, izdelal: Projektant d.o.o., št. proj. 2021-10, Škofljica, april 2021). Izdelan je tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt Bučna vas – zahod/1 (izdelal: Espri d.o.o., Novo mesto, maj 2021).

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

- UE A - območje stanovanj (UE A1 – dvojčki, UE A2 – vrstne hiše, UE A3 – samostojne hiše);
- UE B - območje zelenih površin (otroška igrala);
- UE C – območje prometnih površin (UE C1 – cesta C1, UE C2 - cesta C2, UE C3 – večnamenska pot).

Z dnem uveljavitve OPPN se na območju urejanja spremeni podrobnejša namenska raba prostora iz CD - območja centralnih dejavnosti v SSo - urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije in dopolnijo podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji OPN, in sicer tako, da se v 123. členu, v tabeli pod vrstico EUP NM/6-OPPN-j, v stolpcu Posebni PIP in druga določila, besedilo dopolni tako, da se doda naslednje besedilo: »Na območju SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije se vzhodno od Ljubljanske ceste - regionalne ceste R3-651, odsek 0252 priključek Novo mesto zahod-Novomesto (Bučna vas) na prostih stavbnih zemljiščih v severnem

delu EUP NM/6-OPPN-j, ki na dan uveljavitve OPPN še niso uporabljena za gradnjo, dopusti gradnja in oblikovanje gradbenih parcel za stanovanjske stavbe.«.

## C. faza: USKLAJEN PREDLOG

Gradivo je bilo poslano naslednjim nosilcem urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Novo mesto, Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto
5. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
6. Elektro Ljubljana d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
7. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana
8. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto
9. Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
10. Telemach, d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče
11. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj
12. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
13. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

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

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-118/2020/8 z dne 13. 7. 2020, da v postopku priprave OPPN ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti na varovana območja.

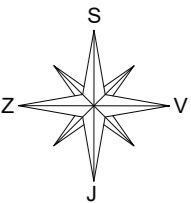
Pripravljaavec:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Investitor:	CGP, d.d. Ljubljanska cesta 36 8000 Novo mesto
Izdelovalec:	GPI, d.o.o., Novo mesto Kočevarjeva ulica 31 8000 Novo mesto

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Bučna vas – zahod/1

- USKLAJEN PREDLOG -

## POVZETEK ZA JAVNOST

Merilo:	M 1: 750
Kartografska podlaga:	Geodetski načrt
Datum:	februar 2022



LEGENDA:

	meja območja OPPN Bučna vas - zahod/1
	obstoječi objekti
	obstoječ objekt, ki se odstrani
	predvidena stanovanjska stavba - dvojček, vrstna hiša
	predvidena stanovanjska stavba - prostostoječa hiša
	dvorišče, vhod
	sekundarni del stavbe
	število etaž (K-klet, P-pritličje, M-mansarda, 1N-nadstropje)
	večnamenska pot
	zasaditev (drevesa, grmovje)
	zelenica
	predvidena parcelna meja - shematski prikaz
	EKO ekološki otok
	oporni zid - shematski prikaz (detaljno v proj. dokumentaciji)
	oporni zid z ograjo ob cesti - shematski prikaz (detaljno v projektni dokumentaciji)
	brežina - shematski prikaz (detaljno v proj. dokumentaciji)



# UREDITVENA SITUACIJA

## M 1:750

faza: USKLAJEN PREDLOG, februar 2022

