

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Novi trg

faza: osnutek

Pripravljavec:

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

Investitor:

Trgograd d.o.o., Litija, Breg pri Litiji 56, 1270 Litija

Izdelaevalec občinskega podrobnega prostorskega načrta:



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

Novo mesto, december 2016

- Naslov naloge: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Novi trg**
- Številka: **P-2016/37**
- Faza: **OSNUTEK**
- Pripravljavec: **Mestna občina Novo mesto,
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto**
- Investitor: **Trgograd d.o.o., Litija, Breg pri Litiji 56, 1270 Litija**
- Izdelovalec: **GPI gradbeno projektiranje in inženiring, d.o.o.
Novo mesto, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**
- Odgovorni predstavnik podjetja: **Robert Radakovič, univ.dipl.inž.grad.**

- Datum: **december 2016**

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so sodelovali:

- Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta:

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

- Odgovorni projektanti:

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

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

- Sodelavci:

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

- Predstavnica pripravljavca: **Lidija Plut, podsekretarka za pripravo prostorskih
aktov in vodenje upravnih postopkov**

KAZALO VSEBINE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

BESEDILO

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN	6
2. OBMOČJE UREJANJA	7
2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA	7
2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA	7
3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR	7
3.1 UREDITVENE ENOTE	7
3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI 8	8
3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	8
3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov	8
3.3.2 Vrste dejavnosti.....	9
3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	10
3.4.1 Ožja območja urejanja.....	10
3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti.....	12
3.4.3 Glavni dostopi	12
3.4.4 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel.....	13
4. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO	14
4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	14
4.2 PROMETNO OMREŽJE	14
4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje	15
4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč.....	16
4.2.3 Železniško omrežje	17
4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE	17
4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN	17
4.5 PLINOVODNO OMREŽJE	18
4.5.1 Distribucijsko plinovodno omrežje	18
4.5.2 Prenosno plinovodno omrežje	18
4.6 OGREVANJE	18
4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ	18
4.8 VODOVODNO OMREŽJE	19
4.8.1 Pitna voda	19
4.8.2 Požarna voda	19
4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE	19
4.9.1 Odpadne komunalne vode.....	20
4.9.2 Odpadne padavinske vode	20
4.9.3 Vodnogospodarske ureditve.....	20
4.10 RAVNANJE Z ODPADKI	21
5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	21
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE	22
6.1 SPLOŠNI POGOJI	22
6.2 VARSTVO OKOLJA	22
6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom	22
6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka.....	22

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda	23
6.2.4 Varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč	23
6.2.5 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem	23
6.2.6 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem	24
6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV	24
6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin	24
6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti	24
6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal	25
6.4 OHRANJANJE NARAVE	25
7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	25
7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI	25
7.2 VARSTVO PRED POŽAROM	26
7.3 VARSTVO PRED POTRESOM	27
8. NAČRT PARCELACIJE	27
9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE	28
10. VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	28
11. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN	29
12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	29
12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV	29

GRAFIČNI DEL

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN MONM	M 1: 5000
a) – namenska raba	
b) – infrastruktura	
2. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Ureditvena situacija s prikazom ureditvenih enot	M 1: 1000
6. Prometna in komunalno - energetska infrastruktura (obstoječe stanje)	M 1: 1000

PRILOGE

1. IZVLEČEK IZ OPN
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA
3. STROKOVNE PODLAGE
4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. POVZETEK ZA JAVNOST

NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Pri pripravi OPPN s svojimi smernicami k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Novi trg (OPPN Novi trg) (Dolenjski uradni list RS, št. 35/16) sodelujejo naslednji nosilci urejanja prostora ter drugi udeleženci:

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 železnice, Kopitarjeva ulica 5, p.p. 551, 2102 Maribor
5. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, Adamičeva ulica 2, 8000 Novo mesto
6. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
7. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto
8. Elektro Ljubljana, d.d., DE Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
9. Komunala Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
10. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana
11. Istrabenz plini d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto
12. Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
13. Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celja – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
14. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj
15. Zavod za ribištvo Slovenije, Spodnje Gameljne 61a, 1211 Ljubljana – Šmartno
16. Mestna občina Novo mesto, Urad za gospodarske javne službe, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana na podlagi izdelanega gradiva izda Odločbo o potrebnosti izdelave Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO.

**IZJAVA ODGOVORNEGA VODJE IZDELAVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Odgovorni vodja izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Ksenija Avsec, univ.dipl.inž.arh.

I Z J A V L J A M,

da je občinski podrobni prostorski načrt izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

Št. projekta: P – 2016/37

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

Novo mesto, december 2016

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

Pomen izrazov

Območje urejanja: zaokroženo območje, ki zajema območje OPPN.

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

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

Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z eno stranico fasade postavljene nove stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, ki niso daljši od ene tretjine dolžine stranice fasade.

Gradbena meja je (navidezna) črta, ki je nove stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

Progovni pas je prostor med osema skrajnih tirov proge, razširjen na vsako stran od osi skrajnih tirov za 6 m v naselju ter prostor nad ravnino tirnic do višine 10 m in prostor pod ravnino tirnic do globine 30 m.

Varovalni progovni pas je 100 m širok zemljiški pas, ki poteka od meje progovnega pasu na obeh straneh proge.

Vodno zemljišče tekočih voda obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom-, do izrazite geomorfološke spremembe. Podatek o meji vodnega zemljišča se vodi v vodnem in zemljiškem katastru kot dejanska raba.

Priobalno zemljišče je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče. Zunanja meja priobalnega zemljišča sega na vodah 1. reda je petnajst metrov od meje vodnega zemljišča.

Koncept urejanja prostora

Območje urejanja z OPPN (v nadaljnjem besedilu: območje urejanja) je namenjeno gradnji objektov in ureditvi površin za različne poslovne dejavnosti ter tudi bivanje.

Predvidena je gradnja objekta z ustreznim dostopom na mestu porušene stavbe Novi trg 6 ter ureditev urbane ploščadi, ki se pridobijo z izvedbo arhitekturnega natečaja, določitev pogojev za gradnjo garažne hiše na brežini pod Upravno enoto Novo mesto ter določitev pogojev urejanja Športno rekreacijskega parka Loka. Sočasno bo potrebno predvideti tudi navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja ter ureditev tako zelenih površin kot tudi površin za pešce in kolesarje.

2. OBMOČJE UREJANJA

2.1 OBSEG IN MEJA OBMOČJA UREJANJA

Območje predvidenega OPPN se nahaja v središču Novega mesta in leži na robu starega mestnega jedra. Je del enote urejanja prostora EUP NM/14-OPPN-a, ki se razprostira med lokacijo Novi trg in Upravno enoto Novo mesto na vzhodni strani, med Seidlovo cesto na severni in vzhodni strani, Šmihelskim mostom na jugovzhodu ter reko Krko na jugu.

Velikost obravnavanega območja je približno 4,7 ha in obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami, ki so grafično določena na geodetskem načrtu s prikazanim stanjem zemljiških parcel: 1364, 1810, 1362, 1363, 1365, 1366, 1347, 1361, 1360, 1348, 1351, 1359, 1357, 1358, 1356, 1324, 1323, 1319, 1320, 1321, 1322, 1349, 1350, 1355, 1325, 1294/1, 1352, 1353, 1354, 1342, 1343, 1326/2, 1280/8, 1280/6, 1280/1, 1280/10, 1280/7, 1280/11, 1292, 1293, 1287, 1288, 1289, 581/2, 1290, 1291/3, 1291/4, 1291/5, 1291/7, 1291/6, 1281/9, 1281/10, 1280/9, 1280/4, 1283/1, 1283/2, 1281/4, 1281/5, 1285/1, 1286/1, 1282, 1283/1, 1283/2, 1286/2, 1284/1, 1284/2, 1284/4 (vse k.o. 1456 Novo mesto).

2.2 POSEGI IZVEN OBMOČJA UREJANJA

Zaradi izvedbe navezav na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, bodo predvidoma potrebni posegi izven območja urejanja, kot npr. za izvedbo morebitnih dodatnih pasov v križišču Seidlove (parc. št. 581/2) in Ljubljanske ceste (1303/1, 1303/2, 1318, 1304, 581/1, 552/2), vse k.o. 1456 Novo mesto;

Posegi izven območja urejanja bodo razvidni iz grafičnega načrta v fazi javne razgrnitve OPPN.

3. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

3.1 UREDITVENE ENOTE

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

- UE A - območje centralnih dejavnosti:
 - UE A1 - območje stanovanjsko-poslovne stavbe Novi trg;
 - UE A2 - območje Kulturnega centra Janeza Trdine in Visokošolskega središča;
 - UE A3 - Hiša Defranceschijeva 2;
- UE B - območje Športno rekreacijskega parka Loka;
- UE C - območje prometne infrastrukture:
 - UE C1 – cesta Na Loko;
 - UE C2 – Seidlova cesta;
- UE D - območje energetske infrastrukture (transformatorska postaja);
- UE E - območje okoljske infrastrukture (črpališče);

- UE F - območje voda (brežina ob reki Krki).

Ureditveni podenoti A1 in C1 predstavljata območje natečaja Novi trg.

3.2 OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

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

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

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

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

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

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

3.3 OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

3.3.1 Vrste gradenj in vrste objektov

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

- Stanovanjske stavbe:
 - 1110 - Enostanovanjske stavbe
 - 1121 - Dvostanovanjske stavbe
 - 1122 - Tri- in večstanovanjske stavbe
- Nestanovanjske stavbe:
 - 1211 - Hotelske in podobne gostinske stavbe
 - 122 - Poslovne in upravne stavbe
 - 12301 - Trgovske stavbe
 - 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 1242 - Garažne stavbe (garaže, pokrita parkirišča, čolnarna, kolesarnica in podobno)
 - 12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti
 - 1261 - Stavbe za kulturo in razvedrilo

- 1262 - Muzeji in knjižnice
- 1263 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 1265 - Stavbe za šport
- 12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja za nadstrešnice za potnike na avtobusnih postajališčih, za pomožne stavbe in zaklonišča)
- Gradbeni inženirski objekti:
 - 2112 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
 - 214 - Mostovi, viadukti, predori in podhodi
 - 2152 - Jezovi, pregrade in drugi vodni objekti (objekti za zaščito rečnih bregov, urejanje vodotokov in podobno)
 - 222 - Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 2411 - Športna igrišča (velja za igrišča za športe na prostem, agility poligone, adrenalinske in plezalne parke)
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (velja za otroška in druga javna igrišča ter za parke, trge, zelenice in druge urejene zelene površine)
 - 24205 - Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Dovoljena je še:

- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so določeni v podpoglavju 3.4.2 *Nezahtevni in enostavni objekti*;
- dozidava in nadzidava objekta, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta, vzdrževanje objekta (redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist);
- sprememba namembnosti;
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin (nasipavanje do ustrezne kote terena, oblikovanje brežin ipd.);
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

3.3.2 Vrste dejavnosti

Območje urejanja je predvideno za različne poslovne dejavnosti ter za bivanje. V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08 in nadaljnje spremembe) so v objektih dopustne spodaj navedene dejavnosti po posameznih ureditvenih enotah:

- TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL (le Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili)
- PROMET IN SKLADIŠČENJE (le Poštna in kurirska dejavnost)
- GOSTINSTVO
- INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI
- FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI
- POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
- STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI
- DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
- DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE; DEJAVNOST OBVEZNE SOCIALNE VARNOSTI
- IZOBRAŽEVANJE
- ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO (le Zunajbolnišnična zdravstvena in zobozdravstvena dejavnost, Druge dejavnosti za zdravje)
- KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI (Kulturne in razvedrilne dejavnosti, Športne in druge dejavnosti za prosti čas (razen Dejavnosti marin in smučarskih centrov))

- DRUGE DEJAVNOSTI (razen Pogrebne dejavnosti)
- DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO (le Dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem)
- DEJAVNOST EKSTERITORIALNIH ORGANIZACIJ IN TELES

Za pravilno funkcioniranje dejavnosti je potrebno (tudi za potrebe funkcionalno oviranih oseb pri objektih z javno rabo) na gradbeni parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest (v sklopu zunanega dvorišča in / ali znotraj stavbe) ter njihovo ureditev v skladu z OPN.

Razporeditev posameznih prostorov v stavbi mora biti taka, da v primeru dejavnosti omogoča njeno normalno izvajanje. V primeru sočasne poslovne in stanovanjske rabe velja, da se poslovni program lahko umesti v katerokoli etažo, prostori stanovanj pa le v etaže nad pritličjem, medtem ko so pomožni prostori stanovanj (shrambe, stopnišča ipd.) lahko tudi v kletni in pritlični etaži.

3.4 LOKACIJSKI POGOJI TER USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

3.4.1 Ožja območja urejanja

UE A1

Na območju je predvidena izvedba javnega arhitekturnega natečaja, in sicer za gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta ter ureditev urbane ploščadi. Slednja se oblikuje s členitvami s spremembami tlakov ter drugimi oblikovalskimi elementi, vključno z vso pripadajočo urbano opremo. Dodatne ureditve ob robu ploščadi obsegajo tudi zazelenitev. Ureditve zunanjih parkirnih mest ni predvidena, ohranja se le enostranska linija obstoječih parkirnih mest vzdolž obstoječe poslovne stavbe Novi trg.

V sklopu kletnih prostorov je predvideno parkiranje s približno 240 PM (končno število PM je lahko tudi večje in mora ustrezati potrebam poslovne dejavnosti in številu stanovanj).

Sočasno z gradnjo novega stanovanjsko – poslovnega objekta je predvidena tudi gradnja uvozno / izvozne klančine za dvosmerni promet v podzemne garaže ter možnost dostave s tovornim vozilom v nivoju pritličja. Dostop v podzemne garaže in dostava sta dovoljeni le na jugozahodni oziroma južni strani stavbe, čim bližje dostopu z javne ceste. Pri tem se morata maks. integrirati v zasnovo stavbe in okolice s čim manj vidnimi površinami.

Stanovanjsko – poslovni objekt

- *Horizontalni gabariti:*
 - linijska zasnova vzdolž Seidlove ceste z območjem zunanje pozidave 1800 – 2300 m². Možna je izvedba povezave poslovnega dela v pritličju in v prvem nadstropju z obstoječo poslovno stavbo na Novem trgu (npr. z nadkrito pasažo – prehodom med stavbama) v maks. velikosti 600 m². Tolerance so možne le znotraj območja zunanje pozidave, ki predstavlja maks. velikost zunanjega vidnega dela objekta v vseh etažah. Velikost podzemnih (kletnih) etaž je lahko večja, in sicer je dovoljena velikost do meje gradbene parcele stanovanjsko – poslovnega objekta ob soglasju mejnih sosedov. Pri tem ne smejo biti ogroženi sosednji objekti in naprave oziroma poseg ne sme povzročiti prekomernih vplivov na okolico. Možna je povezava garažnih prostorov z garažno hišo pod obstoječo poslovno stavbo Novi trg.
- *Vertikalni gabariti in oblikovanje volumna stavbe:*
 - oblikovanje stavbe z etažnostjo, ki praviloma ne sme presegati višinske kote +203,0 m nadmorske višine oziroma ima vsaj 2K (kletni etaži) + P (pritličje) + maks. 4N (število nadstropij), izjemoma pa je možno tudi oblikovanje višinskega poudarka na severovzhodni strani (orientirano proti križišču Seidlove ceste in Rozmanove ulice) z dodatno etažo do maks. 5N.

- **Streha:** osnovna streha je ravna;

Fasada:

- uporaba fasadnih tonov v različnih (med seboj usklajenih) barvnih kombinacijah in materialih;
- dopustne so tudi večje zasteklitve;
- na strešni etaži je možna gradnja teras stanovanj;
- dopustno je oblikovanje več vhodov v stavbo.

UE A2

Za stavbo Kulturnega centra Janeza Trdine je predvidena gradnja prizidka na zahodnem pročelju.

UE A3

Predvidena je gradnja vkopane garaže za 2 PM.

Za vse posege na gradbeni parceli stavbe Defranceschijeva 2 se upoštevajo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji - PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta (CU), skladno z OPN.

Investitor mora za vse posege predhodno pridobiti pozitivno soglasje pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.

UE B

Urejanje v območju 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.

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

Poleg navedenega so dopustni še naslednji posegi:

- urejanje tlakovanih ali z naravnimi materiali utrjenih večnamenskih poti (za pešce, kolesarje), namestitve urbane opreme (igral, klopi za sedenje, stojal za kolesa, ambientalnih (nizkih) svetilk ter košev za smeti ipd.), ureditev otroških igral in zunanjega fitnesa, travnatih površin za igre na prostem, športnih igrišč in igriščnih ograj);
- gradnja (odprtih) tribun (lahko tudi zatravljenih, do maks. deset vrst in dolžine 40 m) na severni strani igrišč;
- gradnja podzemne garaže (z dvema vkopanima etažama in maks. 180 PM ter s povezavo z višje ležečim platojem pred stavbo Upravne enote) nad tribunami in z ravno streho, ki se jo lahko zazeleni ali delno tlakuje za namen multifunkcijske rabe, izpostavljene vidne dele pa se zazeleni s plezalkami;
- gradnja nove stavbe (ene ali dveh) za potrebe »Mladinskega centra« oziroma Športno rekreacijskega centra Loka na parc. št. 1357 in 1358 in / ali na parc. št. 1322 in 1325 (vse k.o. Novo mesto), zaradi oblikovanja nove stavbe z etažnostjo P + 1, z dvokapno streho naklona 35-40° in z orientacijo slemena vzdolž stavbe ali ravno streho ter v velikosti do 150 m².

Na brežini reke Krke s tangenco UE B, UE F in območja voda VC (izven območja urejanja; EUP NM/14-n) je na parc. št. 1364 in 1810 (k.o. Novo mesto) predvidena gradnja čolnarne. Vertikalni gabarit je P – pritličje, horizontalni gabarit pa je velikosti do 100 m² in pravokotnega tlorisa. Streha je predvidena kot dvokapnica, naklona 35-40°, z orientacijo slemena vzdolž stavbe in vzdolž toka reke Krke. Objekt čolnarne je predviden na tradicionalen način z leseno konstrukcijo na fiksnih stebrih z notranjim plavajočim lesenim podom s privezi.

3.4.2 Nezahtevni in enostavni objekti

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

Oblikovni pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave:
 - oblikovno se prilagodijo / uskladijo z glavno poslovno stavbo na gradbeni parceli, ki ji pripadajo;
 - dopustna je dvokapna, enokapna ali ravna steha (lahko oblikovana tudi kot nepohodna zelena streha (zazelenjena - pokrita z rastlinjem in prstjo na vodonepropustni membrani));
- ograja:
 - kovinska oziroma žičnata v sivi, rjavi ali zeleni barvi (velja tudi za manj zahtevne igriščne ograje);
 - lesena: enostavno oblikovana, v nevsiljivih, toplih oziroma sonaravnih barvah v medsebojno usklajenih barvnih kombinacijah;
- podporni zid: vidna površina se reliefno obdela / obloži s kamnom / ozeleni s plezalkami;
- pergola: enoetažna skeletna konstrukcija, lahko ozelenjena s plezalkami za namen senčenja;
- objekt za oglaševanje: upošteva se Odlok o oglaševanju na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/12).

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

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

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

3.4.3 Glavni dostopi

UE A

Glavna dostopa sta možna preko novega priključnega kraka v križišču s Seidlovo cesto na zahodni strani, s katerega bo možen dostop tudi v podzemno garažo ter na vzhodni strani z javne poti JP, odsek 799413 Na Loko. Možen je tudi peš in kolesarski dostop.

UE B

Glavni dostop do območja zelenih površin je možen po javni poti JP, odsek 799413 Na Loko. Za pešce in kolesarje je možnosti več, saj lahko do območja dostopajo tudi preko sprehajalnih poti.

UE C

Glavno prometno in dostopno žilo predstavlja občinsko prometno omrežje - glavna mestna cesta LG, odsek 299261 Ljubljanska cesta - Seidlova cesta in javna pot JP, odsek 799413 Na Loko.

Za dobro prehodnost in prevoznost območja urejanja se uredijo hodniki za pešce, površine za kolesarje. Višinske razlike se premoščajo s pomočjo klančin in stopnic.

UE D

Dostop do transformatorskih postaj je možen preko javnega prometnega omrežja na območju urejanja.

UE E

Dostop do črpališča je možen z javne poti JP, odsek 799413 Na Loko.

UE F

Dostop do brežine ob reki Krki je možen neposredno s sprehajalne poti Župančičevo sprehajališče.

3.4.4 Usmeritve za ureditev gradbenih parcel

Znotraj območij urejanja so površine razdeljene na več gradbenih parcel. Na eni gradbeni parceli je dopustna gradnja več stavb in največ po en istovrsten nezahteven objekt - majhna stavba ter največ po en istovrsten enostaven objekt - majhna stavba kot dopolnitve obstoječe pozidave.

Na gradbeni parceli se uredijo (zunanje, lahko pa tudi v sklopu objekta) parkirne in manipulativne površine ter tudi zasaditev in zatravitev. Zasaditev v obcestnem pasu ne sme ovirati preglednosti oziroma zmanjševati prometne varnosti.

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

Ograje (velja tudi za manj zahtevne ograje) in podporni zidovi morajo biti od meje sosednje gradbene parcele odmaknjeni najmanj 0,5 m, nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) pa najmanj 1,5 m, s tem da se lahko (ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča) ta odmik tudi zmanjša oziroma se ti objekti lahko postavijo na mejo gradbene parcele.

Nezahtevni in enostavni objekti (majhne stavbe in majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave) se zgradijo podrejeno v odnosu do glavne stavbe.

Poslovna stavba na lokaciji natečaja v UE A1 se s svojim najbolj izpostavljenim delom gradi vzdolž gradbene linije in znotraj gradbene meje, ki se nanašata na zunanji (vidni) del stavbe. Prva poteka vzdolž Seidlove ceste, druga pa je od meje sosednje gradbene parcele odmaknjena najmanj 3 m.

Kota pritličja nove stavbe se na posamezni parceli določi z odstopanjem do največ ± 1 m od utrjene kote zunanjih površin pri glavnem vhodu v objekt.

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

4.1 SPLOŠNI POGOJI PRI POSEGANJU V VAROVALNE PASOVE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Gradnja gospodarske javne infrastrukture je dopustna v vseh ureditvenih enotah.

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

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

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

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

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

Trase infrastrukturnih vodov se v čim večji meri načrtujejo v koridorjih javnih cest. V koridorju regionalne ceste morajo biti načrtovane izključno v podzemni izvedbi.

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

4.2 PROMETNO OMREŽJE

Območje urejanja se navezuje na obstoječe prometno omrežje preko občinskega prometnega omrežja, in sicer lokalnih cest (LG – glavne mestne ceste; varovalni pas 8 m) ter javnih poti (JP; varovalni pas 6 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta).

Glavno prometno žilo, na katero se navezujejo prometni tokovi z območja, predstavlja Seidlova cesta – glavna mestna cesta LG, odsek 299261 Ljubljanska cesta - Seidlova cesta, ki poteka v smeri sever - jug. Ta se v križišču pri Kulturnem centru Janeza Trdine zalomi v smeri proti severozahodu proti Bršljinu, od nje pa se proti jugu odcepi trasa glavne mestne ceste LG 299271 Šmihelski most, ki prečka reko Krko in se na desnem bregu naveže v križišče državnih (regionalnih) cest.

Drugo pomembnejše križišče se prav tako nahaja na Seidlovi cesti, in sicer pri stavbi banke NLB, severno od lokacije Novi trg. V njem se na glavno mestno cesto LG, odsek 299261

Ljubljanska cesta - Seidlova cesta navežeta dva kraka, in sicer trasa glavne mestne ceste LG, odsek 299004 Rozmanova ulica, ki prihaja iz mestnega jedra ter trasa javne poti JP, odsek 799402 Kettejev drevored, ki prihaja z Marofa.

Tretje križišče, ki je pomembno z vidika prometnega napajanja obravnavanega območja, se nahaja na Rozmanovi ulici, in sicer pri Hotelu Krka. Tam se z glavne mestne ceste LG, odsek 299004 Rozmanova ulica odcepita javni poti JP, odsek 799412 Novi trg in JP, odsek 799411 Trubarjeva ulica. Prva se nadaljuje mimo lokacije Novi trg in se pred stavbo Pošte Slovenije konča, in sicer v križišču z javno potjo JP, odsek 799415 Dalmatinova ulica, ki se usmeri proti višjeležeči lokaciji Kapiteljskega hriba ter z javno potjo JP, odsek 799413 Na Loko, ki se v nadaljevanju spusti vse do Športno rekreacijskega parka Loka ter gostinskega lokala in lesene brvi »Loški most«.

4.2.1 Pogoji pri posegih v prometno omrežje

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

Pri gradnji novih cest, križišč ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah cestnega 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. Predvidene ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale.

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

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15).

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

Parkirne ploščadi in manipulativne površine ob objektih se opremijo s peskolovi in lovilci olj. Uredi se ustrezno odvodnjavanje ter zazelenitev / zasaditev robov in vmesnih pasov. Parkirišča v javni rabi, ki so na nivoju terena se oblikujejo tako, da se zasadi po eno drevo na 5 PM, lahko tudi po robu parkirišča (kot npr. drevored). Pri določanju števila parkirnih mest za stavbe, namenjene javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti 5% PM za funkcionalno ovirane osebe. V primeru, da je PM v objektu manj kot 20, je treba zagotoviti 1 PM za funkcionalno ovirane osebe.

Na gradbenih parcelah večstanovanjskih stavb in stavb, namenjenih javni rabi, je treba zagotoviti parkirna mesta tudi za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Parkirna mesta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

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

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

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

Izdelana je Kapacitetna prometna študija optimalne rešitve priključevanja OPPN Novi trg v obstoječe križišče Ljubljanska – Seidlova – Šmihelski most v Novem mestu (št. študije 06-11/2016, izdelal: dr. Tomaž Maher Prometno inženirstvo, s.p., Ljubljana, november 2016).

Zaključek elaborata podaja naslednje predloge, ki so upoštevani v OPPN:

- Predlagamo, da MO Novo mesto začne pospešeno uvajati in izvajati ukrepe prometne politike, ki so (bodo) pripravljene v okviru Celostne prometne strategije. Prometnih zastojev v mestnem središču Novega mesta brez tega ne bo mogoče zmanjšati niti z izgradnjo prepotrebne obodnega sistema v okviru izgradnje 3. razvojne osi. Potrebni so ukrepi, ki bodo prerazporedili izbiro prometnega sredstva v korist trajnejših oblik mobilnosti. Povečati je potrebno delež uporabe MJP na daljših razdaljah in delež potovanj s kolesom ter peš na krajših razdaljah znotraj mestnega središča.
- Predlagamo tudi restriktivno politiko na področju mirujočega prometa (plačljivo parkiranje in dosleden nadzor nad kršitelji). Samo tako se bo zmanjšalo povpraševanje po prometni infrastrukturi za individualni motorni promet v samem mestnem središču.
- Območje OPPN Novi trg je potrebno navezati na primarno mestno cestno mrežo. Po našem mnenju je to mogoče izvesti le preko križišča Ljubljanska-Seidlova – Šmihelski most. Četrti krak, preko katerega se bo navezoval program OPPN mora omogočati razvrščanje vozil za vožnjo levo in naravnost + desno v minimalnih dolžinah $l_a \geq 20$ m.
- Program oziroma dejavnosti znotraj območja OPPN je potrebno prilagoditi tako, da se generacija prometa ne bi neseromerno povečala.
- Predlagamo delno razširitev križišča oziroma preureditev prometnih pasov:
 - razširitev priključka Seidlove ceste za posebni levi pas dolžine $l_a \geq 20$ m v okviru prostorskih možnosti;
 - ohranitev posebnega desnega pasu na Ljubljanski cesti;
 - kombiniran levi pas za vožnjo skupaj naravnost na Ljubljanski cesti, ki ga je potrebno podaljšati (predlagamo iz 60 m na 80 m);
 - ohranitev načina semaforizacije (fazna struktura, dolžina ciklusa), vendar z optimizacijo porazdelitve zelenih časov (split optimization);
 - ostali elementi križišča se ne spreminjajo.

4.2.2 Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditev križišč

Zaradi novih gradenj in ureditev so predvideni novi posegi na obstoječem prometnem omrežju, in sicer:

- obstoječe križišče Seidlove in Ljubljanske ceste se dogradi z novim (četrtim) priključnim krakom za dostop v natečajno območje;
- na Seidlovi cesti se uredi nov pas za levo zavijanje dolžine vsaj $l_a \geq 20$ m v okviru prostorskih možnosti, pri čemer je posledično potrebna prestavitev avtobusnega postajališča ter poteka poti za pešce in kolesarje v smeri natečajnega območja;
- pas za levo zavijanje se preoblikuje v kombiniranega s puščico za vožnjo naravnost in podaljša predvidoma iz 60 na 80 m v okviru prostorskih možnosti, pri čemer se posledično razširi koridor Ljubljanske ceste na predmetnem odseku;
- ohrani se le linija parkirnih prostorov vzdolž obstoječe poslovne stavbe Novi trg ob interventni poti in vzdolž stavbe Pošte Slovenije;
- preoblikovanje obstoječega priključka na južni strani stavbe Pošte Slovenije;
- ureditev dostopa z novimi priključki v predvideno garažno hišo ob cesti Na Loko;
- rekonstrukcija oziroma dograditev ceste Na Loko z enostranskim pločnikom širine 1,7 m ter voznima pasovoma 2 x 2,50 m;
- cesta Na Loko se od priključka na parkirišče Visokošolskega središča oblikuje v zožanem profilu širine 3,00 m ter z enostransko večnamensko potjo s tlakovano muldo v širini 2,75 m, ki omogoča srečevanje vozil ter dvosmerni promet.

4.2.3 Železniško omrežje

Upošteva se varovalni progovni pas regionalne železniške proge Metlika - Novo mesto (varovalni pas 200 m, merjeno od osi skrajnih tirov) ter naslednje predpise:

- Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 56/13 – uradno prečiščeno besedilo, 91/13, 82/15 in 84/15 – ZZelP-J);
- Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/87, Uradni list RS, št. 85/00 – ZVZP in 61/07 – ZVZelP).

Objekte in naprave visoke:

- do 3 m je dovoljeno graditi oziroma postavljati na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira;
- od 3 – 15 m je dovoljeno graditi oziroma postavljati na oddaljenosti najmanj 12 m od osi skrajnega tira;
- nad 15 m, je dovoljeno graditi oziroma postavljati tako, da se za vsak meter višine doda 0,5 m k minimalni oddaljenosti 12 m od osi skrajnega tira.

4.3 ELEKTRIČNO OMREŽJE

Zgradi se ena ali več novih transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP), ki se locirajo na vedno dostopnih mestih in se lahko vključijo tudi v zasnovano nove stavbe. Število TP se določi glede na potrebe dejavnosti. TP se zgradi moči glede na dejanske potrebe odjemalcev, v kabelski kompaktni izvedbi, velikosti glede na inštalirano moč in z notranjim posluževanjem.

Površine ob novi transformatorski postaji se delno tlakujejo oziroma se izvedejo kot monolitne. Lokacija se lahko ogradi, pri čemer se upravljavcu elektroenergetskega omrežja zagotavlja neoviran dostop

Priključitev na obstoječe srednjenapetostno (SN) omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavca omrežja.

Napajanje območja urejanja z električno energijo je predvideno preko nizkonapetostnih 0,4 kV razvodov v elektrokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) od novih TP do posameznih odjemnih mest. Ta naj bodo v prostostojećih omaricah in locirane na vedno dostopnih mestih. Število in velikost omaric sta odvisna od števila odjemnih mest in moči odjema. Možna je tudi gradnja skupinskih omaric za več odjemnih mest.

Nova EKK se izvede s cevmi ter z jaški standardnih dimenzij na ustrezni medsebojni razdalji. Na vseh uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi. Kablovod se pod povoznimi površinami zaščiti z obbetoniranimi PVC cevmi.

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

4.4 RAZSVETLJAVA JAVNIH POVRŠIN

Z novimi ureditvami je predvideno urejanje razsvetljave javnih površin (ceste, poti). Ta je sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celotni dolžini trase, napajalno-krmilnega in merilnega dela, vodnikov in drogov s svetilkami ter kabelskih vodnikov in ozemljitve.

Priključitev razsvetljave javnih površin je predvidena na obstoječe omrežje na območju urejanja.

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

4.5 PLINOVODNO OMREŽJE

4.5.1 Distribucijsko plinovodno omrežje

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe distribucijsko (maks. 1 bar, varovalni pas 2 x 5 m od osi) plinovodno omrežje. Priključitev se izvede na obstoječe omrežje v območju urejanja.

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

Priključitev na plinovodno omrežje je obvezna za stavbe, ki jih predpisuje Odlok o izvajanju izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti systemskega operaterja distribucijskega omrežja in dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem (Uradni list RS, št. 35/06 in nadaljnji).

4.5.2 Prenosno plinovodno omrežje

Po Seidlovi cesti in preko Šmihelskega mostu poteka trasa obstoječega plinovoda, kjer velja Odlok o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu – 2. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/91 in 11/91-popr.).

Pri nadaljnjem načrtovanju uporabe prostora in projektiranju (objekti s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo) se upošteva plinovodno omrežje z omejitvami v pripadajočem varovalnem (2 x 30 m od osi) pasu.

4.6 OGREVANJE

Ogrevanje stavb je možno na lahko kurilno olje, na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem drugih virov energije.

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

4.7 OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Za potrebe oskrbe območja urejanja se dogradi obstoječe oziroma zgradi novo omrežje elektronskih komunikacij. Točke navezav določi posamezni upravljavec omrežja.

Omrežje se gradi iz cevi ustreznih kapacitet. Pri potekih tras v cestah oziroma v drugih povoznih površinah se cevi dodatno ščiti. Priključki do objektov se zaključijo z omarico ali prebojem zidu v objekt. Pri križanju z ostalimi infrastrukturnimi vodi se upoštevata vzporedni horizontalni in vertikalni odmik.

Upošteva se 10. člen Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1) (Uradni list RS, št. 109/12) ter ostali 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 (npr. jaškov).

4.8 VODOVODNO OMREŽJE

Za navezavo novih objektov na vodovodno omrežje je predvidena gradnja novih cevovodov in priključitev na obstoječe vodovodno omrežje na območju urejanja.

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

Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele, čim bližje glavni trasi cevovoda.

Sočasno z gradnjo vodovodnega omrežja je predvidena tudi izvedba nadzemnih hidrantov.

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

4.8.1 Pitna voda

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

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

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

4.8.2 Požarna voda

Požarno varnost se zagotavlja z ustreznim številom hidrantov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 52/00-ZGPro, 83/05 – prenehajo veljati 13., 14. in 24. do 38. člen). Hidranti morajo biti nameščeni na medsebojni razdalji do največ 80 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

4.9 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Na območju urejanja je predvidena gradnja ločenega kanalizacijskega sistema, in sicer za odpadno komunalno vodo in odpadno padavinsko vodo.

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno, iz kvalitetnih materialov.

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.

4.9.1 Odpadne komunalne vode

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

4.9.2 Odpadne padavinske vode

Predvidena je ureditev sistema odvajanja čistih padavinskih voda, ki se lahko pred tem uporabijo tudi za sanitarno vodo, vodo za zalivanje ipd., višek vode pa po kanalizacijskem sistemu z iztokom v naravni odvodnik.

V primeru, da geološka sestava tal omogoča ponikanje, se lahko izvedejo kapnice in ponikalnice, ki se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin na posameznih gradbenih parcelah.

Onesnažene padavinske vode se odvajajo preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Prav tako se pred izpustom v kanalizacijski sistem ustrezno očistijo morebitne tehnološke vode.

Odvodnjavanje s prometnih površin se lahko spelje v drenažni sistem s prečnimi in vzdolžnimi nakloni, z navezavo na predvideno kanalizacijsko omrežje.

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.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13).

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

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

4.9.3 Vodnogospodarske ureditve

Pri načrtovanju objektov in pripadajočih ureditev se upoštevajo omejitve v vodnem in priobalnem zemljišču. Omogočen mora biti nemoten dostop do vodotoka ter dela, ki so potrebna za njegovo vzdrževanje.

Izpust očiščenih (padavinskih) voda iz kanalizacijskega omrežja ne sme segati v pretočni profil vodotoka. V območju izpustov se predvidi ustrezno protierozijsko zaščito struge vodotoka. Za posege v pretočni profil vodotokov se po potrebi izdelata hidrološke raziskave glede vpliva na odtočni režim ob nastopu visokih voda.

Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavni prostor vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

4.10 RAVNANJE Z ODPADKI

Med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 103/11) in Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) oziroma veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki.

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

Odlaganje odpadnega gradbenega in izkopanega materiala ni dovoljeno na občutljiva območja (npr. na brežine, kjer lahko pride do zdrsa ali erozije).

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

Stojna površina zabojnikov za odpadke se uredi (npr. asfaltira ali tlakuje, ogradi z enostavno oblikovano ograjo ter nadkrije z nadstreškom), lahko pa celo integrira v zasnovano posamezno stavbo.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 30/16) so z območjem urejanja tangirani naslednji kulturni spomeniki:

- Novo mesto – Mestno jedro (območje naselbinske dediščine, spomenik in vplivno območje, EVID. ŠT. 492);
- Novo mesto – Drevored drevored ob Rozmanovi ulici (objekt vrtnoarhitekturne dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 14403);
- Novo mesto – Šance (objekt profane stavbne dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 8761).
Poleg tega pa so na območju urejanja še naslednja varovanja:
- Novo mesto – Arheološko najdišče Mestno jedro – Kandija (območje arheološke dediščine, arheološko najdišče, EVID. ŠT. 493);
- Novo mesto – Hiša Defranceschijeva 2 (objekt profane stavbne dediščine, stavbna dediščina, EVID. ŠT. 14395);
- Novo mesto – Ženska bolnišnica (objekt profane stavbne dediščine, stavbna dediščina, EVID. ŠT. 14407);
- Novo mesto – Železniški most in predor (objekt profane stavbne dediščine, stavbna in druga dediščina, EVID. ŠT. 14406).

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

6.1 SPLOŠNI POGOJI

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

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

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

6.2 VARSTVO OKOLJA

6.2.1 Varstvo pred prekomernim hrupom

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

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

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

6.2.2 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Na podlagi Uredbe o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15) sodi območje urejanja v Mestni občini Novo mesto v območje onesnaženja z oznako SI 3, ki obsega Območje Gorenjske, osrednje Slovenije in jugovzhodne Slovenije brez območja Mestne občine Ljubljana. Omenjeno območje je bilo po Odredbi o določitvi območja in razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 50/11) uvrščeno v II. stopnjo onesnaženosti, ki je bila določena za območje, na katerem raven onesnaževala ne presega mejne ali ciljne vrednosti.

Nov poseg v okolje ali rekonstrukcija objekta ali naprave ne sme povzročiti povečanja onesnaženosti zraka. Obremenitev zunanjega zraka mora slediti standardom kakovosti zunanjega zraka in ne sme presegati dovoljenih koncentracij oziroma mejnih vrednosti glede

kakovosti zunanjega zraka z namenom, da bi se izognili škodljivim učinkom na zdravje ljudi in okolje, jih preprečili ali zmanjšali po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15). Pri tem je potrebno upoštevati tudi Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 108/13).

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

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

6.2.3 Varstvo pred onesnaženjem voda

Odvodnjavanje odpadnih komunalnih voda in odpadnih padavinskih voda je na območju urejanja predvideno v ločenem in vodotesno grajenem sistemu.

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

Padavinske vode s streh se odvajajo v kapnice in ponikalnice (če geološka sestava tal to omogoča), višek vode pa po kanalizacijskem sistemu z iztokom v naravni odvodnik.

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

Onesnažene padavinske vode se pred iztokom očistijo preko peskolovov in lovilcev olj.

Pri posegih na vodna in priobalna zemljišča je potrebno upoštevati zakonodajo in ostale predpise, ki urejajo varstvo voda.

6.2.4 Varstvo ribjega habitata, ribjih vrst in drstišč

Vsak poseg v ribiški okoliš mora biti načrtovan in izveden na način, ki v največji mogoči meri zagotavlja ohranjanje rib, njihove vrstne pestrosti, starostne strukture in številčnosti (19. člen Zakona o sladkovodnem ribištvu (ZSRib); Uradni list RS, št. 61/06) tako, da se struge, obrežja in dna vodotokov ohranja v čim bolj naravnem stanju, da se ohranja obstoječa dinamika, hidromorfološke lastnosti in raznolikost vodotokov, da se objekti gradijo na način, ki ribam omogoča prehod ter da se ohranja naravna osenčenost oz. osončenost struge in brežin.

Dela naj bodo načrtovana in izvedena tako, da se ohranja povezanost oziroma celovitost vodnega prostora.

Prepovedano je posegati oziroma vznemirjati ribe na drstiščih rib med drstenjem in v varstvenih revirjih. Dela na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, se mora načrtovati in opraviti izven drstnih dob ribjih vrst, ki poseljujejo vodni prostor ter v koordinaciji s pristojno ribiško družino.

Neposredni vnos onesnaževal v vodotok in vodne habitate (izpust neprečiščenih komunalnih odplak) zaradi ogrožanja ribjih populacij in njihovih habitatov ni dovoljen.

6.2.5 Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati Uredbo o

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

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

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

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

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

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

6.2.6 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

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

Osvetlitev objektov ne sme negativno vplivati na udeležence v cestnem prometu.

6.3 VAROVANJE NARAVNIH VIROV

6.3.1 Osončenje fasad in odprtih površin

Oblikovanje novih stavb ter notranja organizacija prostorov morata biti načrtovana tako, da v največji možni meri zagotavljata dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov.

Ohranjati je potrebno naravno osončenost oziroma osončenost brežin ob reki Krki.

6.3.2 Varstvo krajinskih značilnosti

Urejanje okolice stavb in ostalih zelenih površin, vključno s premostitvami višinskih razlik in utrjevanjem brežin, naj bo čim bolj sonaravno. Ureditev brežin ima prednost pred gradnjo podpornih zidov. Podporni zidovi se gradijo le tam, kjer je to res potrebno in še to po možnosti v čim večji meri v kombinaciji z brežinami ter z zazelenitvijo. Pri urejanju območja je potrebno upoštevati tudi geološke in hidrološke značilnosti terena.

Pri zasaditvi in zatratitvi površin na območju urejanja se upošteva krajinske značilnosti (npr. naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti) ter uporabi avtohtono vegetacijo.

Na območju urejanja je potrebno v čim večji meri ohranjati obstoječo, predvsem pa kvalitetno zasaditev.

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

6.3.3 Varstvo plodne zemlje in tal

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

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

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

6.4 OHRANJANJE NARAVE

Pri urejanju območja bo tangirano območje ob reki Krki, ki ima z vidika ohranjanja narave naslednja varovanja:

- naravna vrednota državnega pomena: Krka (hidrološka, geomorfološka (podzemeljska geomorfološka., geološka, zoološka));
- Natura 2000: Krka s pritoki;
- Natura – vrste (mehkužci, plazilci, ribe in raki, sesalci b.n.) in Natura – habitatni tipi: Krka;
- Ekološko pomembno območje (EPO): Krka – reka (ID 65100).

Poleg južnega dela obravnavanega območja pa je zavarovan tudi del območja severno od lokacije Novi trg, in sicer Kettejev drevored*, ki predstavlja naravno vrednoto lokalnega pomena (kostanjev drevored; spomenik oblikovane narave).

* *Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 38/92)*

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

7.1 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na področju hidrologije je območje urejanja označeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi.

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

Za zagotavljanje varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami se upošteva določbe Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB1, 97/10) ter ostale predpise glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Upoštevalo se tudi določbe Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15). Če je namembnost objekta taka, da je gradnja zaklonišča potrebna, se stropna konstrukcija nad kletjo gradi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

Za območje predvidene podzemne garaže v UE B je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo (št. poročila 3543-173/2016-01, izdelal: Geologija d.o.o. Idrija, Idrija, november 2016). V njem so podani osnovni pogoji temeljenja, glede na predvideno zasnovo objekta in izvedene raziskave. Natančna analiza temeljenja se izdelava pri projektiranju, ko bodo znani podatki o obtežbah objekta na temeljna tla. Zaključek elaborata podaja naslednje predloge:

- Bodoči objekt je potrebno v celoti temeljiti na raščeno kamninsko podlago iz apnenca, ki se nahaja na različnih globinah, pred tem pa odstraniti glinasto gruščnate sloje. Pri temeljenju na kamninski podlagi iz apnenca namreč ne bo posebkov oziroma bodo ti zanemarljivi.
- Pri izvajanju terenskih del se je na območju vrtnice V-1 nakazala možnost izrazite poglobitve, kar kaže na možno lokacijo zasute vrtače ali celo jame/brezna, na kar je potrebno računati v nadaljnjih fazah načrtovanja in pri izvedbi. Podobne poglobitve se lahko pojavljajo tudi drugod na obravnavanem območju. Iz tega razloga bo ponekod za doseg kamninske podlage iz apnenecv potrebna izvedba na pilotih, ki pa morajo biti vpeti vsaj 2,0 m v raščeno podlago.
- Začasne delovne vkopne brežine (gradbene jame) v zgornjih glinastih slojih (višine do 2 - 4 m) je možno izvajati v varnih naklonih do 1:1 do 2:3, vendar zaradi bližine objektov na pobočju v zaledju, varnih izkopov brez zaščite ne bo možno izvajati. Potrebna bo zaščita gradbene jame po posebnem načrtu (npr. pilotna stena).
- Izvedbo zemeljskih del je potrebno predvideti v sušnem obdobju.
- Vse padavinske vode z objektov in drugih površin je obvezno kontrolirano neprepustno odvajati v meteorno kanalizacijo, saj ponikanje v zgornjih glinastih in peščeno meljastih slojih ni možno zaradi slabo prepustnosti in slabega vpliva na tla (plazenje).

7.2 VARSTVO PRED POŽAROM

Za zagotavljanje požarne varnosti ter mehanske odpornosti in stabilnosti objektov se upošteva določbe Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, 3/07-UPB1, 9/11, 83/12), Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13), Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05), Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 - prenehajo veljati 9., 11., 12., drugi, tretji in četrti odstavek 13. člena in 14. člen ter prilogi 1 in 3) in ostale predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov ter naprav, njihovo rabo in vzdrževanje.

Ob načrtovanih objektih na območju urejanja morajo biti zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru požara (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču) ter urejeno hidrantno omrežje, ki mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 52/00-ZGPro, 83/05 – prenehajo veljati 13., 14. in 24. do 38. člen). Hidranti se namestijo na medsebojni razdalji največ 80 m oziroma tako, da je požar na objektu možno gasiti z najmanj dveh zunanjih hidrantov.

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

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

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

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije oziroma zasnove požarne varnosti, in sicer za tiste objekte, za katere je to določeno s predpisi. Študija oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

7.3 VARSTVO PRED POTRESOM

Načrtovani objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla. Pri projektiranju potresoodpornih konstrukcij se upošteva karto Potresna nevarnost Slovenije - projektni pospešek tal in določbe Slovenskega standarda SIST EN 1998-1 Evrokod 8 ter Nacionalnega dodatka k SIST EN 1998-1.

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

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

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

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

8. NAČRT PARCELACIJE

Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličbo bo prikazan na grafičnem načrtu v fazi javne razgrnitve OPPN.

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

Tabela zakoličbenih točk (koordinat) bo priložena v končni fazi izdelave OPPN.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvajanje posegov v posameznih ureditvenih enotah se lahko izvaja neodvisno od urejanja druge ureditvene neote Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

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

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

Znotraj območja urejanja so poleg odstopanj, navedenih v podpoglavju 3.4.1 *Ožja območja urejanja* in 3.4.4. *Usmeritve za ureditev gradbenih parcel*, dopustna, dopustna tudi naslednja odstopanja:

- odstopanja od dejavnosti, določenih v podpoglavju 3.3.2 *Vrste dejavnosti*, če za to obstajajo prostorske možnosti in če ni v nasprotju z določbami OPN za posamezno namensko rabo prostora ter ob upoštevanju določil tega OPPN glede varstva okolja;
- postopna izvedba, zakoličba ali parcelacija s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev, vendar v sklopu zaključenih funkcionalnih celot;
- gradnja objektov na območju urejanja brez predhodno izvedene parcelacije v primeru, da se zakoličba objekta izvede po pogojih tega OPPN, da se s postavitvijo tega objekta ne ruši koncepta pozidave, da obstaja prometna, komunalna in energetska infrastruktura za obratovanje tega objekta oziroma bo le ta zgrajena skupaj z objektom, vendar dimenzionirana po pogojih tega OPPN;
- odstopanja od zakoličbenih točk ob upoštevanju določil in meril tega OPPN, ki se nanašajo na gradnjo objektov in ureditev gradbenih parcel;
- v primeru, da gre za izboljšanje funkcionalne zasnove stavb oziroma območja ali ugotovljene naravne omejitve (ob upoštevanju geoloških in hidroloških značilnosti in ostalih določil OPPN):
 - odstopanja od določitve mesta in števila dovozov na gradbeno parcelo;
 - odstopanja od prikazane sheme postavitve, velikosti in oblike stavb;
 - odstopanja od prikaza velikosti in oblike ureditvenih enot ob pogoju, da se ne spreminja koncepta urejanja območja;
 - odstopanja od prikazane sheme poteka cest ob zagotavljanju tehničnih elementov ter skladno s predpisi o projektiranju cest;
 - odstopanja od predlagane sheme oblik in velikosti gradbenih parcel posameznih poslovnih in proizvodnih stavb, ki se lahko zmanjšajo ali povečajo, pri čemer velja, da

zaradi odstopanj v velikosti ne sme biti ogrožena funkcionalnost posameznih (zlasti sosednjih) gradbenih parcel.

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

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

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

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

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

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega OPN.

12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

12.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

Investitorji so dolžni (če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica), poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma izven območja urejanja, ki predstavljajo posamezne etape / faze gradnje, sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z določili v poglavju 9. *Etapnost izvedbe prostorske ureditve*), ki bo omogočila funkcioniranje takega območja.

Financiranje gradnje ter zaščit in prestavitev infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto ob upoštevanju obveznosti investitorjev v skladu z določili tega OPPN. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju na podlagi 78. člena ZPNačrt, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

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

GRAFIČNI DEL

PRILOGE

1. IZVLEČEK IZ OPN
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA
3. STROKOVNE PODLAGE
4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE
5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
7. POVZETEK ZA JAVNOST

1. IZVLEČEK IZ OPN

Na območju urejanja je veljaven Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15; v nadaljnjem besedilu: OPN MONM).

Območje urejanja z OPPN je določeno z enoto urejanja prostora EUP NM/14-OPPN-a. Zaradi možnosti izvedbe posegov izven območja urejanja sta lahko tangirani še EUP NM/10-OPPN-a (rekonstrukcija križišča Seidlove in Ljubljanske ceste) in NM/14-n (gradnja čolnarne).

Prevladujoča namenska raba na območju so centralne dejavnosti in zelene površine. Tangirano pa bo tudi prometno omrežje ter vodne površine.



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

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

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

(1) Na območju vseh EUP na območju urbanističnega načrta Novo mesto se na kmetijskih površinah v oddaljenosti do 150 m od stanovanjskih, turističnih in pristočasnih objektov in ureditev ne uporabljajo fitofarmaceutska sredstva, ki bi lahko bila nevarna ali škodljiva za zdravje ljudi ali živali, in se ne razliva gnojevka.

(2) Posebni PIP za reko Krko in njen obvodni prostor (določila veljajo za enote NM/14-OPPN-a, NM/14-n, ...): - Na območju vodnega in obvodnega zemljišča Krke so dopustne gradnje objektov in naprav, ki so potrebne za izvajanje določil veljavnih predpisov o določitvi plovbnih režimov na vodotokih in niso v nasprotju z veljavnimi režimi varstva narave, kulturne dediščine in okolja ter varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij narave. Dopustna je splošna raba vode, kot so čolnarjenje, kopanje, plavanje. Obvezni sta obojestranska ureditev in vzdrževanje pešpoti ob Krki, ki se opremijo z drobno urbano opremo. Dopustna je tudi ureditev gostinskih vrtov v navezavi na gostinsko dejavnost v obstoječih objektih, in sicer v okviru obstoječih vrtov, kjer je to v posamezni EUP posebej dopustno.

- Za plovila na nemotorni pogon se v čolnarnah in na pomolih dopusti privezovanje ter ureditev vstopnoizstopnih mest. Čolnarne in pomoli se uredijo na lokacijah, ki so usklajene s pristojnimi službami z varstvo narave, kulturne dediščine in voda. Novogradnje teh objektov so dopustne le na

- podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta. Na obstoječih lokacijah čolnarn in pomolov so dopustne rekonstrukcije, odstranitve in nadomestne gradnje.
- Oblikovanje pomolov in čolnarn mora biti poenoteno na celotnem območju, ob smiselnem upoštevanju oblikovanja tradicionalnih čolnarn v Novem mestu in ob upoštevanju določil uredbe o plovbnem režimu. Zagotovita se dovoz do pristana in čolnarne za dostavo čolnov in utrjena manipulacijska površina.
 - Pomoli, čolnarne, pristanišča in vstopno-izstopna mesta so v medsebojni razdalji vsaj 100 m.
 - Pri prenovah, rekonstrukcijah in novogradnjah mostov in brvi prek Krke se zagotavlja kakovostno oblikovanje in tipološka skladnost z drugimi tovrstnimi objekti in z arhitekturo v vidnem stiku. - Dovoljenje za gradnjo pomolov, čolnarn, pristanišč, vstopno-izstopnih mest ter gostinskih vrtov se v primerih, ko je gradnja dopustna brez podlage v občinskem podrobnem prostorskem načrtu, izda na podlagi ustrezne projektne rešitve, ki mora biti usklajena s predhodno izdelano zasnovo umeščanja teh objektov v prostor.
 - Obvezno je ohranjanje in vzdrževanje obstoječe obrežne vegetacije. V primerih dopustnih novih posegov in ob vzdrževanju je treba odstranjeno vegetacijo nadomestiti z novo, z uporabo avtohtonih vrst. - Pri vseh posegih se pridobi soglasje pristojnih služb za varstvo narave, upravljanje z vodami in varstvo kulturne dediščine.

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

oznaka EUP	ime EUP	POSEBNI PIP in druga določila
NM/14	Historično jedro	
NM/14-OPPN-a	Novi trg v Novem mestu	Ureditveni načrt Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06) - ostane v veljavi do preklica. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato se pri načrtovanju in gradnji upoštevajo določila PIP varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
NM/10-OPPN-a	UN centralnega dela Bršljina	Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07)- ostane v veljavi do preklica, razveljavi se na delih območja urejanja, ki se bodo urejali s PIP oz. z NM/10-OPPN-e in NM/10-OPPN-f, v skladu z določili tega odloka.
NM/14-n	Reka Krka	Veljajo določila skupnih pogojev za reko Krko in njen obvodni prostor, poleg tega pa še: po predhodni strokovni prostorski preveritvi se lahko izvedejo pešmostovi na lokacijah nekdanjega mostu v izteku Resljeve ulice, na lokaciji ob izlivu Težke vode v Krko in na lokaciji med Ragovim logom in stanovanjsko sosesko Plava laguna. Na delu zemljišč je evidentirano poplavno območje, zato se pri načrtovanju in gradnji upoštevajo določila PIP varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.



- Ureditvena situacija - izsek iz grafičnega dela veljavnega Ureditvenega načrta
 Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15 – teh. popr.) -

111. člen (Podrobnejši PIP za območja centralnih dejavnosti)

(1) *Območja centralnih dejavnosti – C, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.*

(2) *Podrobnejši PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti – mestno jedro Novega mesta (CU):*

+-----+
|11. CU - osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro |
|Novega mesta |
+-----+

|1 Tipologija zazidave: Eno ali večstanovanjske hiše v nizu ali |
|prostostoječe hiše ter stavbe, namenjene javni rabi, v tipologiji |
|historične zazidave. |
+-----+

2 Faktor izrabe in	FZ, FI: obstoječa izraba, dopustno je
faktor zazidanosti na	povečanje v okviru dopustne rekonstrukcije
gradbeni parceli:	stavb in povečanje v primerih urejanja z
	OPPN, če je rešitev pridobljena skladno s
	predpisi o javnih arhitekturnih natečajih.
+-----+

|3 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne dejavnosti |
|trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, |
|poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, |
|zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, |
|rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti. |
|Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih stavb je |
|dopustna pod pogojem, da se v stavbi ohranja vsaj eno stanovanje |
|- praviloma v nadstropju ali v mansardi oziroma v duhu |
|tradicionalne razporeditve funkcij prostorov in v skladu z |
|dopustnimi dejavnostmi v okviru PNR. Izjemoma se dopusti |
|odstopanje, da se za javno dejavnost nameni tudi cela stavba, |
|vendar le v primeru, ko gre za izrazito mestotvorno dejavnost, ki |
|povečuje prepoznavnost mestnega jedra in privablja obiskovalce - |
|praviloma tam, kjer je stavba že v celoti poslovna oziroma javna. |
|Sem spadajo kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, kot |
|galerija, hotel, knjigarna, izobraževalne dejavnosti in podobno. |
+-----+

|4 Dopustni objekti: stanovanjski objekti, nestanovanjski objekti, |
|gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v |
|območju. |
+-----+

|5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih |
|gradenj in drugih del. |
|Za gradnje, ki so posegi v kulturni spomenik, posegi v vplivno |
|območje kulturnega spomenika ali posegi v varstveno območje |
|kulturnega spomenika (če obveznost določa akt o razglasitvi), je |
|treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje. |
+-----+

|6 Merila in pogoji za oblikovanje |
|Gabariti: |
|- ni dopustno posegati v prostor prek obstoječih horizontalnih in |
|vertikalnih gabaritov, razen v EUP, kjer je to posebej predpisano |
|in če gre za povečave objektov, ki so usklajene s pogoji varstva |
|kulturne dediščine; |
|- na celotnem območju urejanja ni dopustno postavljati novih |
|dominant v prostoru. |
|Streha: |
|- streha mora biti v naklonu 38-49 stopinj, kritina pa opečni |
|zareznik ali bobrovec, izjemoma so dopustna odstopanja - odvisno |
|od statusa in lastnosti objekta, kar se določi s |
|kulturnovarstvenimi pogoji; |
|- snegolovi so praviloma linijski in ne točkovni; |
|- dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za |
|prekrivanje nizkih naklonov, frčad ipd.; |
|- pri določanju tipa, naklona in smeri slemena oziroma strehe in |
|kritine se upoštevajo obstoječi kakovostni objekti na območju |
|EUP; |
+-----+

| - na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah |
| objektov (npr. cerkev, samostan, proštija, sodišče) je dopusten |
| drugačen naklon strehe in kritina z bakreno ali drugo pločevino |
| ustrezne barve. |

| Fasade: |

| - pri obdelavi fasad historičnih objektov se uporabljajo izvorni |
| materiali, pri novih fasadah pa materiali, ki so skladni z |
| okolico (avtohtona gradiva: dolenski kamen, ometi). Ohranja se |
| ustrezne dekorativne elemente, če ti niso prisotni, se fasado |
| ustrezno oblikuje v sodobnem duhu, v skladu z objekti znotraj |
| posamezne EUP. Novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni |
| kamen) ne smejo predstavljati prevladujočega elementa na fasadi, |
| razen v primerih, če to dopušča kulturnovarstveno soglasje; |

| - fasade historičnih objektov se prenovijo v skladu s smernicami |
| službe za varstvo kulturne dediščine in tako, da se ohranijo |
| fasadna členitev, razmestitev in velikost odprtín ter barve in |
| materiali. Stavbno pohištvo na objektih, ki pomembno soustvarjajo |
| zgodovinsko podobo jedra, mora biti izvedeno v originalnih |
| oblikah, dimenzijah, materialih in barvah. |

+-----+
| 7 Druga merila in pogoji: |

| Za območje naselbinske dediščine se pripravi načrt prenove. |
| Območje ali del območja se lahko ureja tudi z OPPN, če je za |
| območje urejanja pripravljen konservatorski načrt za prenovo. |

| Za vse večje posege v območju jedra je treba rešitve pridobiti z |
| variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z |
| javnimi natečaji in delavnicami glede na pogoje za posamezno EUP. |

| Drugi pogoji: |

| - oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, |
| klopi, korita za cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora. |
| Njihova postavitve in oblikovanje morata upoštevati urbanistično- |
| arhitektonske in krajinske značilnosti prostora; |

| - namestitve zabojnikov za odpadke na za to označena mesta ne sme |
| razvrednotiti spomeniško-varstvenih in drugih kvalitét prostora; |

| - dopustni so reklamni izveski in zložljivi senčniki, oblikovani |
| skladno s stavbo, na katero so nameščeni. Minimalna svetla višina |
| do izveskov oziroma senčnikov, ki segajo v ulični prostor, je |
| 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika; |

+-----+
| - plakatiranje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih |
| stebrih in panojih ter na posebej rezerviranih mestih; |

| - umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske |
| in druge antene, pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, |
| stojnice, lokacije in oblika posod za odpadke, gostinski vrtovi, |
| druga urbana oprema, omarice za plin, zunanji deli klimatskih |
| naprav, oglasne in info table, zračni vodi elektrike in ostale |
| inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje |

| arhitekturnih in urbanističnih ter dediščinskih kakovosti |
| mestnega jedra Novega mesta. V ta namen se za umeščanje teh |

| objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno |
| izpostavljene in ki ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno |
| jedro in znotraj njega. Dimenzije, oblike, materiali in barve teh |
| elementov naprav in objektov morajo upoštevati obstoječe |

| kvalitete v mestnem jedru, ki jih je treba ohranjati in |
| nadgrajevati. Za oblikovanje in umeščanje urbane opreme se |
| pripravi katalog urbane opreme. V mestnem jedru se ob Krki uredi |
| sklenjeno sprehajališče. |

+-----+

114. člen (Podrobnejši PIP za zelene površine)

(1) *Območja zelenih površin – Z, ki so namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem ter izboljšavi kakovosti bivanja.*

(2) *Podrobnejši PIP za površine za rekreacijo in šport (ZS):*

24. ZS - površine za rekreacijo in šport	
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: F Z	
gradbenih parcel objektov, ki dopolnjujejo rekreacijske in	
športne površine, je do 0,20.	
3 Dopustne dejavnosti: rekreacijske in športne dejavnosti ter	
kot spremljajoče dejavnosti kulturne, razvedrilne,	
izobraževalne in gostinske dejavnosti.	
4 Dopustni objekti:	
- objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem,	
vključno z nadstreški za balinišča, shrambami za športne	
rekvizite, klubskimi in društvenimi prostori, garderobami in	
sanitarijami;	
- enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v	
preglednicah EO in NO v prilogi tega odloka;	
- zabavišni parki, čolnarna, dostopi do vode;	
- začasni objekti, kot so paviljoni, stojnice;	
- namestitev klopi, ureditev počivališč ter postavitev	
objektov in naprav za opazovanje narave;	
- če služijo dejavnostim na področju oddiha, rekreacije in	
športa, so dopustne tudi gostilne, točilnice, manjše	
okrepčevalnice in podobno, ki služijo obiskovalcem in	
zaposlenim v območju, površina prostorov za dejavnost pa je	
do 60 m ² ;	
- nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so	
namenjeni dejavnostim v območju.	
Na območjih niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo	
večje spremembe prostorskih značilnosti območja (zlasti	
zemeljska dela), trajno izgubo večjega deleža naravnih prvin	
in javne dostopnosti. Travnata ali peščena igrišča se lahko	
uredijo na naravno ravnem prostoru oziroma na prostoru, ki ga	
je možno primerno urediti (zravnati, samo delno nasuti,	
urediti in sanirati brežine) brez večjih zemeljskih del.	
5 Dopustne gradnje in druga dela: sk ladno s splošnimi PIP o	
vrstah dopustnih gradenj in drugih del.	
7 Druga merila in pogoji: ured itve, objekti, naprave in	
ograje morajo biti na celotnem kompleksu oblikovno poenoteni	
ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih	
območij. Pri urejanju novih površin se v največji možni meri	
ohranjajo neurtjene, raščene površine.	

115. člen (Podrobnejši PIP za površine GJI)

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

30. PC - površine cest	
PŽ - površine železnic	
PO - druge prometne površine	
3 Dopustne dejavnosti: promet in skladiščenje, od tega	
kopenski promet in spremljajoče storitvene dejavnosti v	
kopenskem prometu. Dopustna je tudi trgovina na drobno z	
lastnimi motornimi gorivi. Na avtobusnih in železniških	
postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti,	
trgovina in gostinstvo.	

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

|5 Dopustne gradnje: skla dno s splošnimi PIP o vrstah |
|dopustnih građenj in drugih del. |
+-----+

|6 Merila in pogoji za oblikovanje: |
|Pri oblikovanju objektov in površin je obvezno: |
|- upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih |
|značilnosti širšega območja; |
|- oblikovna poenotenost, skladnost objektov in naprav. |
+-----+

120. člen (Podrobnejši PIP za vodna zemljišča)

+-----+
|47. VC - celinske vode |
+-----+

|3 Dopustne dejavnosti: dejavnosti, vezane na rabo in varstvo |
|površinskih voda, varstvo okolja, ohranjanje narave, |
|ribištvo, vodni promet, oddih in preživetje prostega časa |
|ter dejavnosti, ki niso v neskladju s predpisi o vodah. |
+-----+

|4 Dopustni objekti: |
|- gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v |
|območju; |
|- enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v |
|preglednicah EO in NO v prilogi tega odloka; |
|- pregrade in jezovi, plovne poti; |
|- objekti, potrebni za rabo voda, prenosni vodovodi, objekti |
|za črpanje, filtriranje in zajem vode; |
|- objekti, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem, cevovodi |
|za odpadno vodo; |
|- objekti za vodne športe na prostem, ureditve dostopov do |
|vode, privezov in pristanov za čolne ter drč za spuščanje |
|čolnov na obstoječih jezovih; |
|- objekti za zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev |
|varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih; |
|- objekti, namenjeni obrambi države, zaščiti in reševanju |
|ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije; |
|- ureditve manjših zajemališč požarne vode; |
|- postavitev objektov in naprav za opazovanje narave. |
|Na vodotokih in območjih vodnih zemljišč je izven strnjeno |
|pozidanih območij dopustna gradnja objektov, funkcionalno |
|vezanih na vodotok na podlagi predhodne prostorske |
|preveritve, hidrološko-hidravlične analize, pozitivne ocene |
|vplivov na okolje in soglasja pristojnih služb. Gradnja |
|ribogojnic in zajem vode za namakanje kmetijskih zemljišč sta |
|dopustna pod pogojem, da se zagotovi ekološko sprejemljivi |
|pretok. |
+-----+

|5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah |
|dopustnih građenj in drugih del ter: |
|- dopustni so posegi v zvezi z ukrepi, ki se nanašajo na |
|izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti |
|površinskih voda, ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave |
|ter ukrepi za oživljanje reguliranih vodotokov; |
|- za obstoječe objekte in naprave na vodnem ali priobalnem |
|zemljišču velja, da je na teh objektih in napravah mogoča |
|rekonstrukcija ali obnova, ki bistveno ne spreminja |
|namembnosti in velikosti objekta in ki ne vpliva negativno na |
|kakovost vode in vodni režim; |
+-----+

| - na parcelah, ki so v naravi in po določenih tega odloka
| opredeljene kot vodno zemljišče, v neažuriranem zemljiškem
| katastru pa so vpisane kot stavbišče objektov, ki s tem
| členom niso določeni kot dopustni, gradnja novih objektov ni
| dopustna;
| - premostitve voda in gradnje na vodnem ter priobalnem
| zemljišču je treba načrtovati tako, da je zagotovljena
| poplavna varnost, da se ne poslabšujeta stanje voda in vodni
| režim ter je zagotovljen ekološko sprejemljivi pretok;
| - pri urejanju in obratovanju objektov in naprav mlinov, žag
| in ribogojnic ter malih hidroelektrarn odvzem vode ne sme
| ogroziti kakovosti voda ter ekološko sprejemljivega pretoka.
| Če je to potrebno zaradi ohranitve življenjskih razmer v
| vodotoku, mora investitor zagotoviti ustrezen prehod za ribe;
| - spremembe mlinov in žag za potrebe turizma in za urejanje
| MHE so dopustne ob zagotavljanju varstva naravnih vrednot in
| obstoječih ekoloških razmer prisotnih rastlinskih in
| živalskih vrst oziroma kvalifikacijskih rastlinskih in
| živalskih vrst ter habitatnih tipov;
| - spremembe mlinov in žag za potrebe turizma in za urejanje
| malih hidroelektrarn so dopustne pod pogojem, da objekti
| ohranijo bistvene morfološke značilnosti in kvalitete
| vodotokov ter obvodnega prostora; pri poseganju v območje
| celinskih voda je prepovedano povzročanje ovir za pretok
| visokih voda in zmanjševanje retenzijskega območja;
| - dopustna so tekoča vzdrževalna dela, rekonstrukcije,
| gradnje in nove gradnje na mestih obstoječih ali nekdanjih
| jezov, mlinov in žag.

+-----+
| 7 Druga merila in pogoji:

| - pridobivanje gramoza in proda, utrjevanje brežin z gradnjo
| opornih zidov, betoniranje dostopnih ramp in posegi, ki
| onemogočajo dostop do vodotokov, niso dopustni;
| - pri gradnjah in drugih delih znotraj priobalnega zemljišča
| se v največji možni meri zagotavljajo sonaravne ureditve z
| uporabo avtohtonih hidrofilnih vrst in ohranjanje obstoječe
| vegetacije;
| - zavarovanja brežin se prioritetno izvajajo sonaravno, z
| vegetacijskimi materiali;
| - zacevljanje ali prekrivanje vodotokov ni dopustno, razen na
| krajših razdaljah za potrebe ureditve dostopa oziroma prehoda
| prek vodotoka ali ko gre za objekt javne prometne
| infrastrukture (most, prepust na javnih cestah in poteh);
| - gradnja mostov in cest na območju vodotokov mora biti taka,
| da ne posega v pretočni profil, zagotovljena pa mora biti
| varnost objektov pred visokimi vodami z minimalno varnostno
| višino;
| - zagotavlja se redno vzdrževanje vodotokov, vključno s
| sanitarnimi sečnjami obvodne zarasti, ki se izvajajo izven
| gnezdilne sezone ptic.

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 OPIS ŠIRŠEGA OBMOČJA

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



- prikaz območja (Vir: www.geopedia.si) -

Kamnine, površje in vode

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

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

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

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



- pogled z brežine čez reko Krko -

Podnebje, prst in rastje

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

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

2.2 OPIS OŽJEGA OBMOČJA

Ustvarjene razmere

Obravnavano območje se nahaja v neposredni bližini starega mestnega jedra Novega mesta oziroma na njegovem robu. Lokacija je dobro dostopna tako za vozila, in sicer iz smeri Šmihela in Bršljina, kakor tudi iz smeri mestnega jedra, kakor tudi za pešce in kolesarje, saj je urejenih več poti tako ob cestah kot tudi ob reki Krki ter iz smeri Kapiteljskega hriba na vzhodni strani.

Teren je razgiban. Pretežno raven plato na natečajnem območju Novega trga, med makadamskim parkiriščem in Kulturnim centrom Janeza Trdine se proti Športno rekreacijskem parku Loka spusti na nižjeležeči teren ob reki Krki.

Razporeditev objektov

Na območju urejanja ni veliko stavb. Na zgornjeležečem platuju med Seidlovo cesto in cesto Na Loko se nahaja Kulturni center Janeza Trdine z manjšo parkovno površino. V nadaljevanju parka je trenutno na mestu porušene stavbe Novi trg 6 oblikovan makadamski plato, kjer je možno parkiranje.



- makadamsko parkirišče na mestu porušene stavbe Novi trg 6 -



- Kulturni center Janeza Trdine –



- park pred Kulturnim centrom Janeza Trdine -



- spomenik v parku pred Kulturnim centrom Janeza Trdine -

Od stavbe Pošte Slovenije se nato cesta spusti proti Loki. Z nje je možen dostop do stanovanjske hiše Defranceschijeva 2 ter do Visokošolskega središča Novo mesto.



- Hiša Defranceschikeva 2 -



- vhod v stavbo Visokošolskega središča Novo mesto -

Ko cesta Na Loko pride do nižjeležečega terena pri igriščih na Loki se z obeh strani ceste nahajata dva manjša objekta, in sicer starejša stanovanjska stavba ter pomožni objekt v funkciji igrišč. Igrišča ob reki Krki so ograjena in predstavljajo športni kompleks, ki je oblikovan vzdolž Župančičevega sprehajališča ter reke Krke. Znotraj tega območja se ob reki Krki nahajata še dve stavbi.



- pogled proti obstoječima stavbama ob Župančičevem sprehajališču -



- pogled proti obstoječi stanovanjski stavbi in stavbi v funkciji igrišča na Loki -

Večja zelena površina s sprehajalno potjo Šance se nad športnimi igrišči dviguje proti Kapiteljskemu hribu, kjer dominira Kapiteljska cerkev. Pogled na njo je možen z več lokacij na območju urejanja.



- pogled preko igrišč na Loki in sprehajalne poti proti Kapitlju -

2.3 PROMETNA, ENERGETSKA IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ

Prometno omrežje (ceste, železnica, kolesarske in peš poti)

Območje SP obsega občinsko prometno mrežo s cestami različnih kategorij, in sicer lokalnih cest (LG – glavne mestne ceste; varovalni pas 8 m) ter javnih poti (JP; varovalni pas 6 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta).

Glavno prometno žilo, na katero se navezujejo prometni tokovi z območja, predstavlja Seidlova cesta – glavna mestna cesta LG, odsek 299261 Ljubljanska cesta - Seidlova cesta, ki poteka v smeri sever - jug.



- križišče Seidlove in Ljubljanske ceste -

Ta se v križišču pri Kulturnem centru Janeza Trdine zalomi v smeri proti severozahodu proti Bršljinu, od nje pa se proti jugu odcepi trasa glavne mestne ceste LG 299271 Šmihelski most, ki prečka reko Krko in se na desnem bregu naveže v križišče državnih (regionalnih) cest.



- pogled na Šmihelski most -

Drugo pomembnejše križišče se prav tako nahaja na Seidlovi cesti, in sicer pri stavbi banke NLB, severno od lokacije Novi trg. V njem se na glavno mestno cesto LG, odsek 299261 Ljubljanska cesta - Seidlova cesta navežeta dva kraka, in sicer trasa glavne mestne ceste LG, odsek 299004 Rozmanova ulica, ki prihaja iz mestnega jedra ter trasa javne poti JP, odsek 799402 Kettejev drevored, ki prihaja z Marofa.

Tretje križišče, ki je pomembno z vidika prometnega napajanja obravnavanega območja, se nahaja na Rozmanovi ulici, in sicer pri Hotelu Krka. Tam se z glavne mestne ceste LG, odsek 299004 Rozmanova ulica odcepita javni poti

JP, odsek 799412 Novi trg in JP, odsek 799411 Trubarjeva ulica. Prva se nadaljuje mimo lokacije Novi trg in se pred stavbo Pošte Slovenije konča, in sicer v križišču z javno potjo JP, odsek 799415 Dalmatinova ulica, ki se usmeri proti višjeležeči lokaciji Kapiteljskega hriba, ter z javno potjo JP, odsek 799413 Na Loko, ki se v nadaljevanju spusti vse do Športno rekreacijskega parka Loka ter gostinskega lokala in lesene brvi »Loški most«.



- cesta Na Loko -

Območje je dostopno tudi preko železniške infrastrukture. Pri Kulturnem centru Janeza Trdine se na nasprotni strani križišča nahaja regionalna železniška proga Metlika - Novo mesto (varovalni pas 200 m, merjeno od osi skrajnih tirov) z manjšo železniško postajo »Center«. Trasa te proge v nadlajevanju poteka proti jugu in prečka reko Krko vzporedno s Šmihelskim mostom.

Samostojne kolesarske steze so urejene le vzdolž Seidlove ceste, in sicer kot obojestranske ter jasno označene z rdeče obarvanim pasom vzdolž ceste in hodnika za pešce.

Poti kolesarjev na preostalem območju se mešajo z motornim prometom, razen na Župančičevem sprehajališču, ob reki Krki vse do Športno rekreacijskega parka Loka, ki ima funkcijo večnamenske poti in jo lahko koristijo tudi kolesarji.



- Župančičevo sprehajališče -

Območje je preprejeno s potmi za pešce, še posebej na lokaciji Novi trg, dobra prehodnost pa je tudi čez park pri Kulturnem centru Janeza Trdine. Glavne smeri pešcev potekajo na odseku med Rozmanovo ulico v starem mestnem jedru proti obema križiščema na Seidlovi cesti. Na slednji so urejeni hodniki za pešce skupaj s kolesarskimi stezami. Glavne peš poti so dokaj jasno urejene, čeprav se ponekod mešajo z ostalimi prometnimi tokovi (npr. pri prehodih preko parkirnih površin). Še najbolj moteča je pot pešcev med Novim trgom proti Športno rekreacijskemu parku Loka, kjer ni urejenih poti pešcev ne na vozišču niti ne z višinsko ločenim hodnikom za pešce. Ambientalno najlepša je pot vzdolž severne strani stavbe »Novi trg«, ki poteka skozi obojestranski kostanjev drevored. Temu sledi sprehajalna pot Župančičevo sprehajališče, kjer pa bi bilo potrebno dograditi razsvetljavo z dodatnimi svetilkami, saj so zaradi privlačnosti ambienta ob reki Krki tam sprehajalci tudi v večernih urah.

Omrežje energetske infrastrukture (elektrika, razsvetljava, plin)

Preko območja Novega trga in v smeri proti Kapiteljskemu hribu potekajo podzemni srednjenapetostni (SN) vodi napetosti 20 kV, medtem ko so do posameznih objektov razpeljani podzemni nizkonapetostni (NN) elektroenergetski vodi napetosti 0,4 kV. Najbližja transformatorska postaja se nahaja vzhodno od stavbe Upravne enote, in sicer ob Dalmatinovi ulici.

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

Območje je opremljeno s sistemom javne razsvetljave, še posebej ob Seidlovi cesti, Rozmanovi ulici, pred Kulturnim domom Janeza Trdine in na območju Novega trga, medtem ko je Župančičevo sprehajališče pomanjkljivo opremljeno s svetilkami, kar povzroča težave sprehajalcem v večernih urah.

Preko območja poteka plinovodno omrežje dveh upravljavcev. Prvo poteka vzdolž Seidlove ceste v smeri sever – jug in prečka Šmihelski most. Zgrajeno je iz jeklenih cevi, zemeljski plin v njih pa ima obratovalni tlak min. 6 barov z varovalnim pasom 30 m, merjeno od osi voda.

Drugi distribucijski plinovod pa je zgrajen iz polietilenskih cevi maks. obratovalnega tlaka 1 bar z varovalnim pasom 5 m, merjeno od osi voda. Razpeljan je do posameznih objektov, sicer pa glavne trase potekajo v koridorjih cest – Rozmanove ulice, Na Loko ter po Dalmatinovi ulici v smeri proti Kapiteljskemu hribu.

Omrežje elektronskih komunikacij

Območje je preprejeno s komunikacijskimi vodi različnih upravljavcev. Na stavbi Pošte Slovenije in Hotela Krka se nahajajo antenski oddajniki (radio, televizija, mobilna telefonija).

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

Vodovodno omrežje

Preko območja potekajo trase vodovoda, in sicer primarnega in sekundarnega omrežja. Primarni vod poteka ob Seidlovi cesti ter nato preko parkirišč oziroma po zahodni strani poslovne stavbe »Novi trg«. Pri stavbi Pošte Slovenije se zalomi proti vzhodu in nato zavije na Dalmatinovo ulico v smeri Kapitlja.

Sestava cevi je iz različnih materialov (PVC, jeklo, nodularna litina, lito železo, armirane centrifugirane poliestrske cevi), medtem ko azbestnih cevi ni več.

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

Kanalizacijsko omrežje

Območje SP v pretežni meri pokriva mešano (gravitacijsko) omrežje odpadnih komunalnih voda, ki poteka ob Sedilovi cesti, Rozmanovi ulici, mimo Novega trga in nato po cesti Na Loko do črpališča odpadnih voda, ki se nahaja po mostom. Trasa kanalizacije je nato od slednjega speljana po sprehajalni poti Župančičevega sprehajališča, ob reki Krki ter v nadaljevanju vse do Centralne čistilne naprave za Novo mesto v Ločni.

Ločeno omrežje za odpadne komunalne in padavinske vode je urejeno le okrog Upravne enote Novo mesto, sicer pa padavinske vode večinoma ponikajo.

Sestava cevi je iz različnih materialov (PVC, beton, azbest). Varovalni pas kanalizacije znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

Odpadki

Komunalno podjetje odvažajo odpadke na deponijo v skladu z občinskim odlokom. Območje je opremljeno tako s koši za smeti kot tudi s kontejnerji za ločeno zbiranje odpadkov. Stojna mesta kontejnerjev niso posebej urejena (npr. z ograjo, nadstreškom).

2.4 VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVNIH VREDNOT IN OKOLJA

Območje je po dejanski rabi delno v kmetijski rabi kot travnik, sicer pa je delno tudi že pozidano, delno pa so na njem urejeni vrtovi v podaljšku pozidanih parcel.

Varstvo kulturne dediščine

Z vidika varovanja kulturne dediščine so na ožjem območju SP opredeljeni naslednji varstveni režimi:

- Novo mesto – Mestno jedro* (območje naselbinske dediščine, spomenik in vplivno območje, EVID. ŠT. 492);
- Novo mesto – Drevored drevored ob Rozmanovi ulici* (objekt vrtnoarhitekturne dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 14403);
- Novo mesto – Arheološko najdišče Mestno jedro – Kandija (območje arheološke dediščine, arheološko najdišče, EVID. ŠT. 493);
- Novo mesto – Šance* (objekt profane stavbne dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 8761);
- Novo mesto – Hiša Defranceschijeva 2 (objekt profane stavbne dediščine, stavbna dediščina, EVID. ŠT. 14395);
- Novo mesto – Ženska bolnišnica (objekt profane stavbne dediščine, stavbna dediščina, EVID. ŠT. 14407);
- Novo mesto – Železniški most in predor (objekt profane stavbne dediščine, stavbna in druga dediščina, EVID. ŠT. 14406).

Na sosednjih območjih pa so opredeljeni še naslednji varstveni režimi:

- Novo mesto – Območje Kapitlja* (območje sakralno profane stavbne dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 9331);
- Novo mesto – Cerkev sv. Nikolaja* (objekt sakralne stavbne dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 494)
- Novo mesto – Arheološko najdišče Marof* (območje arheološke dediščine, spomenik, EVID. ŠT. 8710);
- Novo mesto – Občina Seidlova 1 (objekt profane stavbne dediščine, stavbna dediščina, EVID. ŠT. 8563).

* *Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 30/16)*

Ohranjanje narave

Pri urejanju območja bo tangirano območje ob reki Krki, ki ima z vidika ohranjanja narave naslednja varovanja:

- naravna vrednota državnega pomena: Krka (hidrološka, geomorfološka (podzemeljska geomorfološka., geološka, zoološka));
- Natura 2000: Krka s pritoki;
- Natura – vrste (mehkužci, plazilci, ribe in raki, sesalci b.n.) in Natura – habitatni tipi: Krka;
- Ekološko pomembno območje (EPO): Krka – reka (ID 65100).

Poleg južnega dela obravnavanega območja pa je zavarovan tudi del območja severno od lokacije Novi trg, in sicer Kettejev drevored*, ki predstavlja naravno vrednoto lokalnega pomena (kostanjev drevored; spomenik oblikovane narave). Omenjeni drevored poteka vzdolž Rozmanove ulice in se nato nadaljuje preko Marofa vse do Bršljina.

* *Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti in nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 38/92)*

Varstvo voda

Območje SP sodi v hidrografska območje Krka (ID 18, povodje 1).

Pretežni del ožje lokacije je opredeljen kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Del zemljišč v ozkem pasu ob reki Krki, ki ležijo na višinsko najnižjem terenu, pa je evidentiran kot poplavno območje, za katerega so značilne redke poplave.

Varstvo gozdov

Na območju SP ni z gozdom poraslih površin oziroma varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Značilna so le posamezna drevesa, skupine dreves in grmičevje. Pred Kulturnim centrom Janeza Trdine je manjša parkovna površina. Severno od stavbe »Novi trg« je vzdolž Rozmanove ceste oblikovan večji (enojni dvostranski) kostanjev drevored, medtem ko je manjši oziroma krajši (enojni enostranski) drevored zasajen pri Hotelu Krka. Nižje ležeče območje ob reki Krki je na segmentu gozdov opredeljeno le kot cona C (jahanje in vožnja s kolesi po označenih vlakah).

Varstvo tal

Ker gre za območje urbanih površin mesta, je pretežni del površin po dejanski rabi opredeljen kot Pozidano in sorodno zemljišče (3000). Le travnik in brežina pod Upravno enoto in nad igrišči na Loki sta po dejanski rabi opredeljena kot Trajni travnik (1300) in Drevesa in grmičevje (1500).

V nadaljevanju so priloženi izseki iz spletnega naslova

http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO (v nadaljnjem besedilu: PISO), ki prikazujejo stanje prostora na območju v merilu 1: 5000, in sicer za naslednje vsebine:

- a) dof
- b) ttn
- c) dkn,
- d) lastništvo parcel pravnih oseb,
- e) stavbe po določenih kriterijih,
- f) poslovni subjekti,
- g) promet,
- h) gospodarska javna infrastruktura – energetika,
- i) gospodarska javna infrastruktura – komunala,
- j) gospodarska javna infrastruktura – elektronske komunikacije,

- k) kmetijska zemljišča (raba),
- l) varstvo narave,
- m) gozdovi s posebnim režimom,
- n) hidrografija (vode),
- o) kulturna dediščina,
- p) veljavni prostorski akti,
- q) cestno omrežje,
- r) urbana oprema,
- s) kolesarske steze.

3. STROKOVNE PODLAGE

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

- Geodetski načrt (izdelal: Geoinženiring Marijo Ličina, s.p., Novo mesto, M 1: 500)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15 - teh. popr.)
- Elaborat Prometna študija (izdelal: APPIA, d.o.o., št. proj. AP006-06, Ljubljana, februar 2006)
- Izdelava sprememb in dopolnitev Odloka o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu (izdelal: Arhitekton, d.o.o., Novo mesto, št.: 379/2005, faza: idejna zasnova, marec 2006)
- Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (izdelal: Arhitekton, d.o.o., Novo mesto, št.: 379/2005, faza: javna razgrnitev predloga, marec 2006)
- Odlok o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu – 2. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/91 in 11/91-popr.)
- Odlok o Ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02 in 40/07 – obv. razl., 42/14)
- Kapacitetna prometna študija optimalne rešitve priključevanja OPPN Novi trg v obstoječe križišče Ljubljanska – Seidlova – Šmihelski most v Novem mestu (št. študije 06-11/2016, izdelal: dr. Tomaž Maher Prometno inženirstvo, s.p., Ljubljana, november 2016);
- Geološko geomehansko poročilo (št. poročila 3543-173/2016-01, izdelal: Geologija d.o.o. Idrija, Idrija, november 2016)
- podatki o obstoječih in predvidenih infrastrukturnih vodih in napravah
- topografski in orto-foto načrt ter drugi podatki iz uradnih evidenc
- pobude investitorjev in Mestne občine Novo mesto
- <http://www.geoprostor.net/piso/>
- <http://www.geopedia.si/>
- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>

Že izdelane strokovne podlage in pripravljene podatki se po potrebi dopolnijo ali izdelajo na novo v tistih sestavinah (npr. geologija, promet,...), ki so glede na vrsto načrtovane prostorske ureditve in značilnost prostora relevantne za OPPN.

4. ODLOČBA GLEDE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana bo na podlagi predmetnega gradiva (faza: osnutek) izdalo Odločbo o potrebnosti izdelave Okoljskega poročila v okviru postopka CPVO.

5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.1 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Smernice bodo priložene v naslednjih fazah izdelave OPPN.

5.2 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mnenja bodo priložena v naslednjih fazah izdelave OPPN.

6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Območje predvidenega OPPN se nahaja v središču Novega mesta in leži na robu starega mestnega jedra. Je del enote urejanja prostora EUP NM/14-OPPN-a, ki se razprostira med lokacijo Novi trg in Upravno enoto Novo mesto na vzhodni strani, med Seidlovo cesto na severni in vzhodni strani, Šmihelskim mostom na jugovzhodu ter reko Krko na jugu.

Za navedeno območje je že sprejet prostorski akt, in sicer Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15 - teh. popr.), vendar je zaradi novih programskih rešitev potrebna izdelava novega izvedbenega akta – občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Razpoložljiva zemljišča predstavljajo površino v velikosti okrog 4,7 ha, ki zajema območje porušene stavbe Novi trg 6, območje Kulturnega centra Janeza Trdina z Visokošolskim središčem Novo mesto, stanovanjsko stavbo Defranceschijeva ulica 2 s travnikom in brežino pod Upravno enoto Novo mesto ter celoten Športno rekreacijski park Loka s športnimi igrišči. Območje urejanja je določeno okvirno in se lahko na podlagi rešitev in ugotovitev iz SP razširi tudi na druga sosednja zemljišča z namenom, da se zagotovijo celovite urbanistične, arhitekturne, funkcionalne, prometne ter infrastrukturne ureditve.

Glavni cilj priprave SP in v nadaljevanju OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih pogojev za gradnjo objekta z ustreznim dostopom na mestu porušene stavbe Novi trg 6 ter ureditev urbane ploščadi, ki se pridobijo z izvedbo arhitekturnega natečaja, določitev pogojev za gradnjo garažne hiše na brežini pod Upravno enoto Novo mesto ter določitev pogojev urejanja Športno rekreacijskega parka Loka. Sočasno bo potrebno predvideti tudi navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja ter ureditev tako zelenih površin kot tudi površin za pešce in kolesarje.

Postopek izdelave OPPN se je začel z objavo Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Novi trg (OPPN Novi trg) št. 35006-2/2016, ki ga je dne 12.7.2016 potrdil župan Mestne občine Novo mesto in je bil dne 19.7.2016 objavljen v Dolenjskem uradnem listu RS, št. 35/16).

V nadaljevanju pa bo priprava OPPN Novi trg potekala v naslednjih fazah:

- izdelava strokovnih podlag in osnutka OPPN;
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora in pridobitev odločbe o ne/potrebosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje;
- izvedba arhitekturnega natečaja in objava zaključnega poročila, skupaj z morebitnimi dodatnimi usmeritvami Občinske uprave;
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN in javna razgrnitev / razprava;
- 1. obravnava na odborih in na seji Občinskega sveta MONM;
- proučitev pripomb, priprava predloga stališč do podanih pripomb in predlogov ter sprejem stališč do pripomb;
- izdelava predloga OPPN;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora;
- izdelava usklajenega predloga OPPN;
- 2. obravnava na odborih in na seji Občinskega sveta MONM;
- objava v Dolenjskem uradnem listu;
- priprava končnih elaboratov.

V primeru poteka postopka CPVO se aktivnosti s tega področja smiselno vključijo v faze izdelave OPPN ter izvajajo skladno z določili Zakona o varstvu okolja (ZVO-1) in ZPNačrt, posledično pa se podaljšajo roki izdelave in sprejema OPPN Novi trg.

Kopija Sklepa o začetku postopka priprave je priložena v nadaljevanju.

7. POVZETEK ZA JAVNOST

Povzetek za javnost bo priložen v naslednjih fazah izdelave OPPN.