



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

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

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

Številka: 350-5/2018 (615)
Datum: 17. 6. 2020

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Zadeva:** DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK (SDZN 2)
- Namen:** 1. obravnava dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev prostorskega akta
- Pravna podlaga:** Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor
- Izdelovalec gradiva:** GPI d.o.o. Novo mesto
- Poročevalca:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za okolje in prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:** 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 2) v prvi obravnavi.
2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se upoštevajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

mag. Gregor Macedoni
župan

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik, junij 2020,
3. Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (tekstualni del);
4. Grafična priloga – Povzetek za javnost (celostno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2018053015244857/> (zavihek Dopolnjen osnutek)



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

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

Številka: 350-5/2018 (615)

Datum: 17. 6. 2020

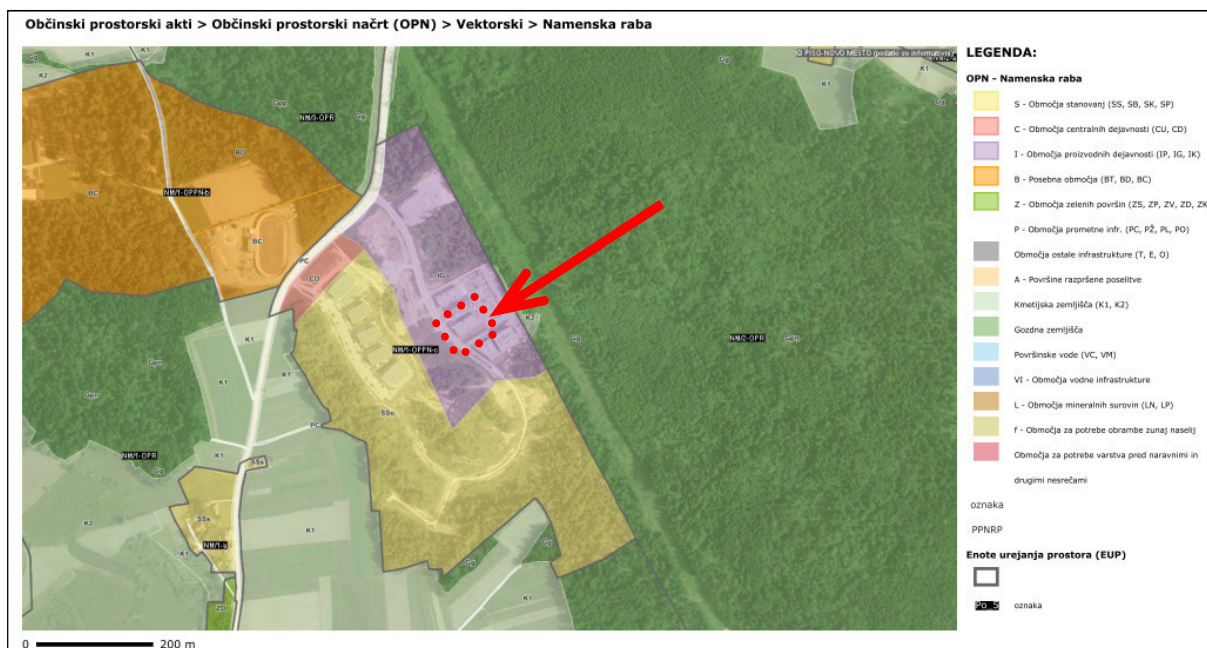
**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU
PODBREZNIK (SDZN 2)**

**PREDMET: OBRAZLOŽITEV DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA
(1. OBRAVNAVA)**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi pripravo sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (v nadaljevanju SDZN 2). Pobudo za začetek priprave SDZN 2 je podalo podjetje ENIGMA d.o.o., Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto (v nadaljevanju pobudnik oz. investitor). Postopek se je začel s Sklepom o začetku priprave SDZN 2, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 12/18.



Slika 1: Izsek iz OPN – namenska raba s prikazom območja SDZN 2 (vir: PISO)

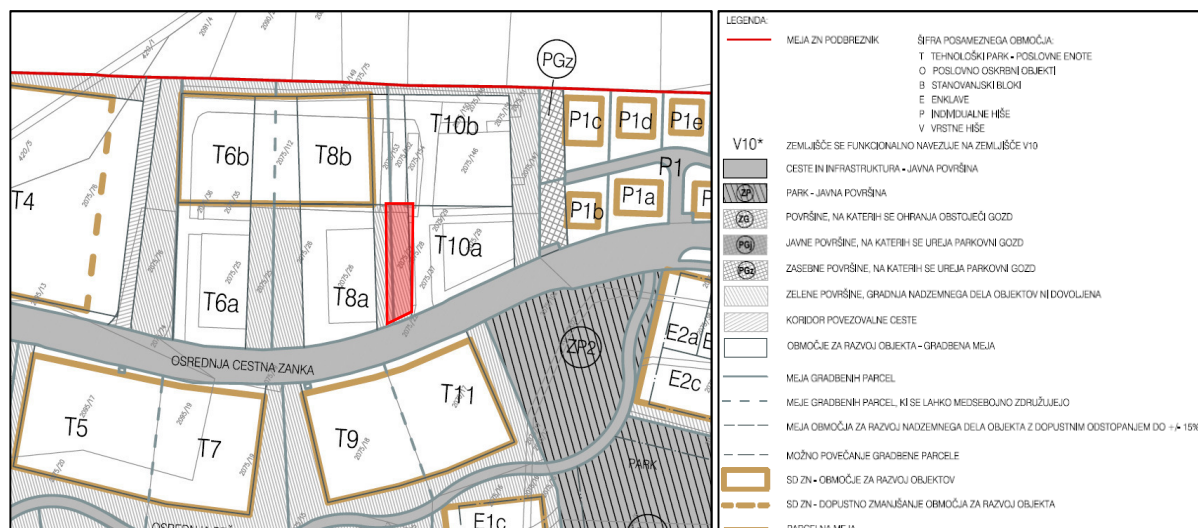
Na območju Mestne občine Novo mesto je uveljavljen Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN), ki obravnava območje opredeljuje kot del enote urejanja prostora NM/1-OPPN-c na območju urbanističnega

načrta Novo mesto, z namensko rabo območje proizvodnih dejavnosti oziroma podrobnejše IG – gospodarska cona.

Območju enote urejanja prostora NM/1-OPPN-c se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02 in 80/12: v nadaljnjem besedilu: ZN) in je namenjeno izgradnji stanovanjskih objektov – blokov ter vrstnih in prostostojećih individualnih hiš, vse na bruto površini okoli 15 ha in izgradnji poslovno – oskrbnih objektov in objektov v okviru tehnološkega parka na bruto površini okoli 8,6 ha. Hkrati predvideva izgradnjo novih cest in parkirnih površin ter infrastrukturnih vodov in naprav vključno z navezavami na obstoječa omrežja in ureditve zelenih in utrjenih odprtih površin. Dejavnosti na območju tehnološkega parka se prilagajajo združljivosti s stanovanjskim naseljem.

Od uveljavitve ZN je bilo zgrajenih pet stanovanjskih blokov B2, B4, B6, B8 in B10 ter objekti obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti T2a, T2b, T6a, T6b, T8a, T8b, T10a in T10b. Prometna in komunalna infrastruktura je zgrajena le v delu in sicer za območje tehnološkega parka in zgrajenih stanovanjskih blokov. Zadnja pridobitev je ureditev športnega igrišča v okviru ureditev javnih zelenih površin.

Vsebina SDZN 2 se nanaša na enoto urejanja T8a in T10a. S povečanjem enote T8a in območja za pozidavo znotraj le-te se pobudniku oz. investitorju omogoči gradnjo dodatnega nadstreška in dveh montažnih skladiščnih objektov, kar je pogoj za nemoteno delovanje in razvoj obstoječe dejavnosti – tržne komunikacije, ki vključuje opremljanje sejemskih dogodkov.



Slika 2: Izsek iz ZN Podbreznik (pobuda za širitev enote T8a označena z rdečo)

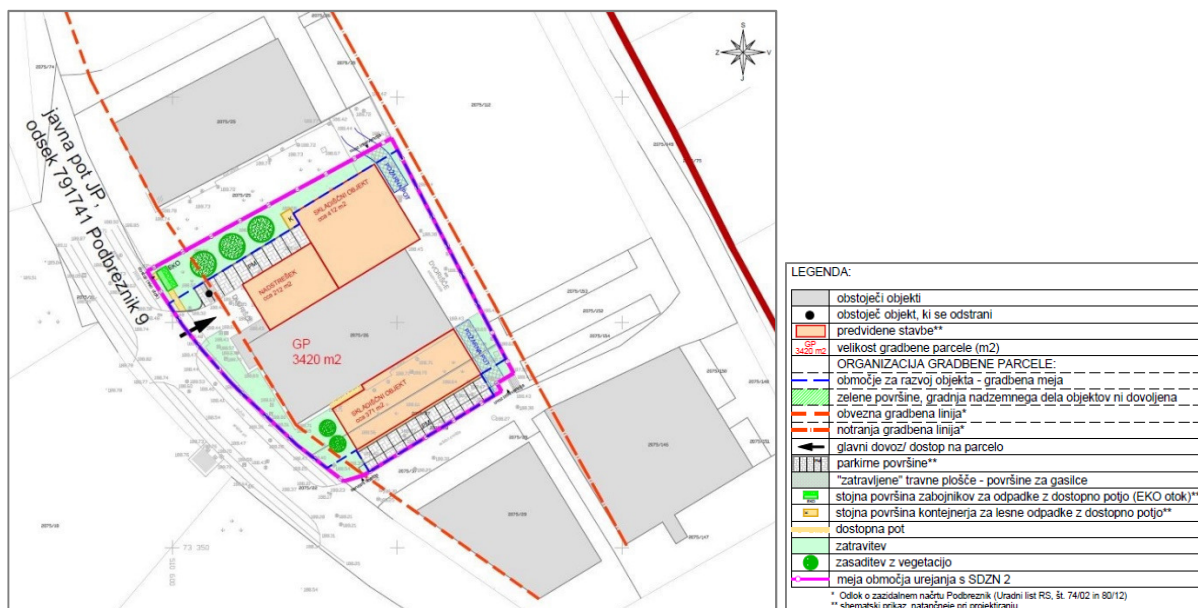
2. NAMEN IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SDZN 2

Predmet priprave SDZN 2 je določitev prostorskih rešitev in izvedbenih prostorskih pogojev za enoto urejanja prostora (EUP) NM/1-OPPN-c »Zazidalni načrt Podbreznik«, in sicer konkretnije za enoti T8a in T10a, ki se nahajata v območju Tehnološkega parka. Vsebina SDZN 2 se nanaša na gradnjo poslovnih objektov s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter navezavami na grajeno javno infrastrukturo (GJI).

Investitor želi širiti obstoječo poslovno dejavnost. Na zemljišču v enoti T8a že stoji obstoječa poslovna stavba s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter navezavami na GJI, s spremembami in dopolnitvami pa je predlagana širitev obstoječih poslovnih površin, in sicer z dozidavama na severni in na južni strani objekta. Predvidena je gradnja dveh montažnih skladiščnih objektov in nadstreška, s čimer bo podjetju omogočeno nemoteno delovanje in razvoj. Zaradi nezadostne površine za pozidavo z objekti v enoti T8a je investitor za širitev slednje pridobil v last del sosednjega zemljišča v enoti T10a, ki se s SDZN 2 vključuje v enoto T8a.

3. OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH SPREMEMB

Na lokaciji T8a je zgrajena večja poslovna stavba (velikost okrog 895 m²) in manjši pomožni objekt (velikost okrog 13 m²). Na novo je v sklopu nove (razširjene) gradbene parcele oz. območja za razvoj objektov predvidena gradnja dveh skladiščnih objektov (za poslovanje brez strank) na severni in na južni strani (velikosti okrog 412 m² in 371 m²) in nadstreška na severni strani (velikosti okrog 212 m²) obstoječega objekta, v skupni površini okrog 995 m². Dodatno bi se na severni strani uredil še tlakovan prostor za postavitve kontejnerja za lesene odpadke (velikosti do 15 m²) in ograjen ekološki otok (velikosti okrog 21 m²) z dodatnim dostopom z zahodnega vogala parcele, na južni strani pa servisni dostop za potrebe vzdrževanja, prav tako z dostopom skozi vrata v ograji. Pri tem se poveča delež zazidanih površin z objekti na okrog 56% pozidanosti na površini vseh treh parc. št. 2075/26, 2075/27 in 2075/28, vse k.o. Gorenja Straža, ki predstavljajo novo gradbeno parcelo v lasti investitorja, v skupni velikosti 3.420 m².



Slika 3: SDZN 2 - Ureditvena situacija

Sočasno je ob dovozu in vzdolž predvidenega nadstreška predvidena še ureditev parkirnih mest (okrog 11 PM). Ta se urejajo tudi na južni strani gradbene parcele, in sicer je predvidena ureditev okrog 13 PM z dostopom preko sosednjega zemljišča s parc. št. 2075/37, k.o. Gorenja Straža.

Na vzhodni strani se ohranja še požarna pot. Nanjo se dostopa skozi vrata v ograji, in sicer na severovzhodnem in na jugovzhodnem vogalu območja urejanja z dostopom preko zemljišč s parc. št. 2075/25 in 2075/37, obe k.o. Gorenja Straža. Obe površini se utrdita z »zatravljenimi« travnimi ploščami v širini min. 3,5 m.

Veljavni ZN na predmetni lokaciji določa območje za razvoj objektov, gradbeno linijo in zelene površine, kjer gradnja nadzemnega dela objektov ni dovoljena. Posledično je zato potrebna sprememba osnovnega območja za razvoj objektov, in sicer:

- proti severu v območje sedanjih zelenih površin na parc. št. 2075/26 v T8a;
- proti jugu v območje zelenih površin na parc. št. 2075/26 v T8a in 2075/27 v T10a;
- še naprej proti jugu v del območja za razvoj objektov na parc. št. 2075/28 v T10a.

Sprememba gradbene linije (obvezne, notranje) pri tem ni potrebna. Spremeni pa se:

- velikost gradbene parcele na lokaciji T8a, ki se poveča, tudi na lokacijo T10a po veljavnem ZN;
- velikost zelenih površin na lokacijah T8a in T10a, ki se zmanjša ter preoblikuje; gradbena parcela in območje za razvoj objektov na lokaciji T10a, ki se zmanjšata.

Spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na:

- definiranje splošnih in končnih določb odloka SDZN 2
- program in splošne pogoje za oblikovanje objektov v tehnološkem parku (7. člen);
- arhitekturne pogoje (9. člen);
- splošne pogoje pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture (dodan 12. člen);
- pogoje za prometno ureditev (13. člen);
- pogoje za ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture (14. člen);
- pogoje za ureditev okoljske infrastrukture (14.a člen);
- varstvo pred požarom (18. člen);
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (19. člen);
- rešitve v zvezi z varovanjem naravne in kulturne dediščine (20. člen);
- tolerance (22. člen);
- obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč (23. člen).

Ustrezno se dopolni tudi grafični del, medtem ko se vsa preostala določila v veljavnem ZN ne spreminjajo.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek se je začel s Sklepom o začetku priprave SDZN 2, ki je bil objavljen v Dolenjskem uradnem listu št. 12/18. Podlaga za pripravo SDZN 2 so izdelane strokovne podlage Idejna zasnova širitve poslovnih površin na lokaciji v Podbrezniku (izdelal: ZELOA d.o.o., Ljubljana, maj 2019). Meseca oktobra 2019 je bil izdelan osnutek SDZN 2 in poslan v pridobitev smernic pristojnim nosilcem urejanja prostora ter odločbe glede potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Do meseca januarja 2020 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba Ministrstva za okolje in prostor, da postopek priprave Celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO) ni potreben. V nadaljevanju je sledila izdelava dopolnjenega osnutka SDZN 2, s katerim občina seznani tudi javnost v okviru javne razgrnitve (najmanj 30 dni) in javne obravnave.

Javna razgrnitev bo potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urad za prostor in razvoj (oglasna deska - 1. nadstropje), Seidlova cesta 1, Novo mesto, od 2. julija 2020 do vključno 7. avgusta 2020. Javna obravnava bo 15. julija 2020, ob 15:30 uri, v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž), I. nadstropje.

5. AKTIVNOSTI, PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV SDZN 2

Na podlagi predvidenih pridobljenih pripomb in predlogov iz javne razgrnitve ter prve obravnave na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov. Stališča do pripomb potrdi župan s sklepom in so podlaga za izdelavo predloga SDZN 2.

Predlog SDZN 2 bo posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj o upoštevanju smernic. Dopolnjen predlog SDZN 2 bo občinskemu svetu posredovan v 2. obravnavo in sprejem. Sprejet SDZN 2 se uveljavi z objavo v Dolenjskem uradnem listu in spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

6. FINANCIRANJE PRIPRAVE SDZN 2

SDZN 2 z izdelavo potrebnih strokovnih podlag v celoti financira pobudnik priprave SDZN 2. Izdelovalec SDZN 2, ki je bil izbran s strani pobudnika, je GPI d.o.o., Ljubljanska cesta 26, Novo mesto.

7. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priprava in uveljavitev SDZN 2 nima vpliva na odhodkovni del proračuna MONM, saj stroške priprave in izdelave SDZN 2 v celoti krije pobudniki priprave SDZN 2. Na dohodkovnem delu so ob gradnji poslovnih objektov predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov.

8. VPLIV NA »STRATEGIJO RAZVOJA NOVEGA MESTA DO LETA 2030«

Mestna občina je meseca maja 2018 sprejela Strategijo razvoja Novega mesta do leta 2030. Med razvojnimi področji za višjo kakovost bivanja in dela je opredelila III. steber: »Gospodarske družbe in podjetništvo« s strateškim ciljem zagotavljati pogoje za nadaljnjo uspešnost velikih podjetij in okrepiti malo gospodarstvo ter kompetence zaposlenih.

Uveljavitev SDZN 2 sledi ukrepoma 10.1.: Ustvarjanje kvalitetnih pogojev za razvoj malega podjetništva in ustvarjanja kvalitetnih delovnih mest in 10.2.: Zagotoviti ustrezne gospodarske površine (v gospodarskih conah, mestnem središču) za nadaljnjo uspešnost velikih podjetij in krepitev malega gospodarstva. V konkretnem primeru gre za zagotavljanje površin in pogojev za razvoj podjetij in malega gospodarstva s sprejemanjem, spreminjanjem in nadgrajevanjem prostorsko izvedbenih aktov.

9. PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 2) v prvi obravnavi.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta se upoštevajo kot pripombe iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.**

Pripravil:

Tomaž Praznik
višji svetovalec

Mojca Tavčar
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Iztok Kovačič
vodja Urada za prostor in razvoj

dr. Vida Čadonič Špelič
direktorica OU

Priloge:

1. Dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 2) (tekstualni del);
2. Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (tekstualni del);
3. Grafična priloga – Povzetek za javnost (celostno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1. nadstropje in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2018053015244857/>)

Poslano:

1. Naslov, tu

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik - SDZN 2

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr., 83/13-obv.rabl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl., 13/18-obv.rabl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Uradni list RS, št. 74/02 in 80/12; v nadaljnjem besedilu: SDZN 2).

2. člen

(Vsebina in oblika SDZN 2)

(1) SDZN 2 vsebuje tekstualni del, ki je določen v II. poglavju tega odloka in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Grafični del SDZN 2 vsebuje naslednje načrte:

1.a Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Ureditvena situacija iz veljavnega ZN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
3. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
4. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
6. Ureditvena situacija	M 1: 500
7. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura	M 1: 500
8. Načrt parcelacije	M 1: 500

3. člen

(Priloge SDZN 2)

(1) Priloge SDZN 2 so:

1. Izvleček iz OPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitve SDZN 2
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje.

(2) Priloge SDZN 2 so sestavine vezane mape SDZN 2.

II. SPLOŠNI POGOJI ZA IZRABO OBMOČJA IN ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

4. člen

(1) V 7. členu (Program in splošni pogoji za oblikovanje) se v prvem odstavku preoblikuje četrti stavek tako, da se na novo glasi: »Organizacija dejavnosti po posameznih etažah je praviloma naslednja: v kletnih etažah so predvidene parkirne in skladiščne površine, v pritličjih proizvodni in prodajni prostori, pisarne in drugi poslovni prostori pa se uredijo v nadstropjih.«.

(2) V 7. členu se v prvem odstavku za četrtim stavkom doda nov stavek, ki se glasi: »Drugačna ureditev je dovoljena v primeru optimizacije delovnega procesa oziroma prilagajanja posamezni dejavnosti.«.

III. URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI POGOJI ZA OBJEKTE

5. člen

(1) V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se v Preglednici 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku besedilo šestega stolpca pod šifro T8a dopolni tako, da se na koncu doda: »*****«.

(2) V 9. členu se na koncu besedila pod Preglednico 2 za zadnjim odstavkom doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

»***** Dovolj se gradnja več stavb (tudi za namen skladiščenja in nadstrešnice) pravokotne in kvadratne oblike, ki so med sabo lahko povezane. Zagotovi se najmanj 20% delež zelenih površin na gradbeni parceli. Če prostor / eventualen potek infrastrukturnih vodov ne omogoča zasaditve gozdnega drevja, se lahko zasadijo tudi grmovnice. Na gradbeni parceli se lahko uredi več ločenih parkirnih površin in tudi le na terenu. Dostop do parkirišča na južni meji gradbene parcele se dopusti preko lokacije T10a, dostop do požarne pot na vzhodni strani pa tudi preko sosednjih zemljišč. Grafični del SDZN 2 predstavlja shematski prikaz objektov. Gabariti se natančneje definirajo v fazi projektiranja. Sprememba tlorisnega gabarita je dopustna, pri čemer se morajo upoštevati % pozidanosti, gradbene meje in gradbene linije.«.

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

6. člen

Doda se 12. člen (splošni pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture), ki se glasi:

»Pri vseh predvidenih posegih 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 detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova 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 infrastrukturo omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

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

Objekti se priključujejo na infrastruktura omrežja po pogojih upravljavcev.

Objekti se lahko priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.«

7. člen

V 13. členu (Pogoji za prometno ureditev) se spremeni ime preglednice tako, da na novo glasi: »Preglednica 6: Najmanjše število PM*«.

8. člen

(1) V šestem odstavku 14. člena (Pogoji za ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture) se v prvem stavku kratica »PGD« zamenja z besedo: »projekt«.

(2) V 14. členu se za sedmim odstavkom doda nov odstavek, ki se glasi:
»Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva omejitev v varovalnih pasovih ter veljavne varnostne in tehnične predpise.«

(3) V 14. členu se besedilo desetega odstavka preoblikuje tako, da se na novo glasi:
»Raba energije: Ogrevanje objektov in priprava tople sanitarne vode se uredi z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov ter z uporabo zemeljskega plina. Za uporabo zemeljskega plina se predvidi plinovodno omrežje. Upoštevajo se predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah ter o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto.«

(4) V 14. členu se za zadnjim odstavkom doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:
»Upoštevajo se predpisi o elektronskih komunikacijah.«

9. člen

(1) V 14.a členu (Pogoji za ureditev okoljske infrastrukture) se za tretjim odstavkom doda nov odstavek, ki se glasi:

»Pri projektiranju in izvedbi projekta morajo investitorji upoštevati določbe predpisov o oskrbi s pitno vodo ter tehničnih predpisov glede javnega vodovoda.«

(2) V 14.a členu se besedilo šestega odstavka preoblikuje tako, da se na novo glasi:
»Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadrževanje (npr. za sanitarne, tehnološke ali druge potrebe) in ponikanje čim večjega dela padavinskih voda.«

(3) V 14.a členu se za sedmim odstavkom doda nov odstavek, ki se glasi:
»Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise in standarde o javni kanalizaciji ter predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode v vode in javno kanalizacijo.«

(4) V 14.a členu se za zadnjim odstavkom dodata dva odstavka, nov enajsti in dvanajsti odstavek, ki se glasita:
»V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

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

V. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

10. člen

V 18. členu (Varstvo pred požarom) se besedilo zadnjega odstavka v celoti briše.

11. člen

(1) V 19. členu (Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se besedilo drugega odstavka preoblikuje tako, da se na novo glasi:

»Skladno s predpisi se na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10000 prebivalci namenjenih vzgojno varstveni ustanovi za več kot 100 otrok zagotovi zaklonišče osnovne zaščite. V vseh novih objektih se mora stropna konstrukcija nad kletjo graditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.«

(1) V 19. členu se za zadnjim odstavkom doda nov zadnji odstavek, ki se glasi:

»Letalski promet: Pri načrtovanju posegov v prostor se skladno z ICAO referenčno kodo bližnjega letališča Novo mesto upošteva vzletno, priletno in druge omejitvene ravnine skladno s predpisi o letalstvu in letališčih. Omejitvene ravnine letališča se nad območjem urejanja nahajajo na nadmorski višini 213 m n.v. Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.«

12. člen

(1) V 20. členu (Rešitve v zvezi z varovanjem naravne in kulturne dediščine) se besedilo prvega odstavka preoblikuje tako, da se na novo glasi:

»Na območju urejanja ni objektov ali območij varovanja narave in kulturne dediščine.«

VI. TOLERANCE

13. člen

V 22. členu se besedilo zadnjega odstavka v celoti briše.

VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ

13. člen

V 23. členu se za zadnjim odstavkom doda pet odstavkov, nov osmi, deveti, deseti, enajsti in dvanajsti odstavek, ki se glasijo:

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

Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. 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.

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

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

VIII. KONČNE DOLOČBE

7. člen

(1) Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

(2) SDZN 2 se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

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

Številka: 350-5/2018

Novo mesto, dne

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

Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik

Neuradno prečiščeno besedilo – NPB 2

OPOZORILO

Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 80/12),
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Uradni list RS, št.).**

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 68/01) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 40. seji dne 11. julija 2002 sprejel

Na podlagi 61. člena v povezavi s tretjim odstavkom 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12 in 57/12 – ZUPUDPP-A) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 – UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 17. seji dne 27. 9. 2012 sprejel

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10–ZUPUDPP (106/10–popr.), 43/11–ZKZ-C, 57/12, 57/12–ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14–odl.US, 14/15–ZUUJFO in 61/17–ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

O D L O K

o zazidalnem načrtu Podbreznik

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Podbreznik (v nadaljevanju: zazidalni načrt), ki ga je izdelalo podjetje Acer, Novo mesto, d.o.o., pod številko J-1/01. Sestavlja ga tekstualni del in grafične priloge.

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju tudi ZN Podbreznik ali ZN), Uradni list RS, št. 74/02. Spremembe zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju spremembe ZN ali SD ZN) je izdelalo podjetje Acer Novo mesto, d.o.o., pod številko OPPN-L4/2010 v mesecu septembru 2012.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni del (spremembe in dopolnitve odloka s priloga 1a in 1b z dopustnimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti), spremembe in dopolnitve grafičnega dela in priloge.

1.a člen

(Vsebina zazidalnega načrta)

ZN vsebuje tekstualni (odlok) in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.

A) Odlok

Splošne določbe

Namembnost prostora

Splošni pogoji za izrabo območja in za oblikovanje posegov v prostor

Urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte

Pogoji za zunanje ureditve

Pogoji za prometno in komunalno ter drugo ureditev območja

Drugi pogoji za izvedbo posegov v prostor

Parcelacija

Faznost izvajanja zazidalnega načrta

Tolerance

Obveznosti investorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč

Prehodne določbe

Končne določbe

Priloga 1a: Dopustni nezahtevni objekti po posameznih območjih ZN Podbreznik

Priloga 1b: Dopustni enostavni objekti po posameznih območjih ZN Podbreznik

B) Grafični del (grafični del SD ZN v celoti nadomesti grafični del ZN Podbreznik) z naslednjo vsebino je sestavina vezane mape ZN:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, | M 1:5.000 |
| 2. Katastrski načrt z vrisom meje ZN, | M 1:2.000 |
| 3. Geodetski načrt z vrisom meje ZN, | M 1:1.000 |
| 4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, | M 1:10.000 |
| 5. Ureditvena situacija, | M 1:1.000 |
| 6. Arhitektonsko-zazidalna situacija z značilnim vzdolžnim prerezom, | M 1:1.000 |
| 7. Značilni prečni prerezi prek območja ZN, | M 1: 500 |
| 8.a Situacija cestnega omrežja s prikazom prometne ureditve, | M 1: 1000 |
| 8.b Vzdolžni prerez osrednje cestne zanke, | M 1:1000/100 |
| 8.c Karakteristični prečni prerez ceste v naselju s komunalnimi vodi, | M 1: 50 |
| 9. Zbirna situacija komunalnih vodov in naprav na območju ZN, | M 1:1.000 |
| 10. Situacija vodovodnega in plinovodnega omrežja, | M 1:1.000 |
| 11. Situacija elektroenergetskega omrežja, | M 1:1.000 |
| 12. Situacija telekomunikacijskega omrežja, | M 1:1.000 |
| 13. Situacija kanalizacijskega omrežja, | M 1:1.000 |
| 14. Navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja, | M 1:5.000 |
| 15. Načrt parcelacije, | M 1:2.000 |
| 16. Tehnični elementi za zakoličenje objektov | M 1:2.000 |
| 17. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja | M 1:10.000 |

1.b člen**(Priloge ZN)**

Priloge ZN so:

1. Izvleček iz planskega akta in veljavnega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje

Priloge ZN so sestavine vezane mape ZN razen Strokovnih podlag iz 3. točke, ko so elaborirane v posebnih mapah in se hranijo na sedežu Mestne občine Novo mesto.

2. člen

(Obseg ureditvenega območja)

Območje zazidalnega načrta zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 2064/1, 2064/2, 2066/2, 2066/3, 2070, 2072/1, 2072/3, 2073/4, 2073/5, 2073/6, 2073/7, 2073/8, 2073/9, 2073/10, 2073/11, 2073/12, 2073/13, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2074/6, 2074/7, 2075/4, 2075/5, 2075/6, 2075/8, 2075/10, 2075/12, 2075/14, 2075/15, 2075/16, 2075/17, 2075/18, 2075/19, 2075/20, 2075/22, 2075/23, 2075/25, 2075/26, 2075/27, 2075/28, 2075/29, 2075/31, 2075/35, 2075/36, 2075/37, 2075/38, 2075/39, 2075/40, 2075/42, 2075/43, 2075/44, 2075/45, 2075/46, 2075/47, 2075/48, 2075/49, 2075/50, 2075/51, 2075/52, 2075/53, 2075/54, 2075/55, 2075/56, 2075/57, 2075/58, 2075/59, 2075/60, 2075/61, 2075/62, 2075/63, 2075/64, 2075/65, 2075/66, 2075/67, 2075/68, 2075/69, 2075/70, 2075/71, 2075/72, 2075/73, 2075/74, 2075/75, 2075/76, 2075/78, 2075/79, 2075/80, 2075/81, 2075/82, 2075/83, 2075/84, 2075/85, 2075/86, 2075/87, 2075/88, 2075/89, 2075/91, 2075/92, 2075/93, 2075/94, 2075/95, 2075/96, 2075/97, 2075/98, 2075/99, 2075/100, 2075/101, 2075/102, 2075/103, 2075/104, 2075/105, 2075/106, 2075/107, 2075/108, 2075/109, 2075/110, 2075/112, 2075/114, 2075/115, 2075/116, 2075/117, 2075/118, 2075/119, 2075/120, 2075/121, 2075/122, 2075/123, 2075/124, 2075/125, 2075/126, 2075/127, 2075/128, 2075/129, 2075/130, 2075/131, 2075/132, 2075/133, 2075/134, 2075/135, 2075/136, 2075/137, 2075/138, 2075/139, 2075/140, 2075/141, 2075/142, 2075/143, 2075/144, 2075/145, 2075/146, 2075/147, 2075/148, 2075/149, 2075/150, 2075/151, 2075/152, 2075/153, 2075/154, 2079/3, 2079/4, 2079/5, 2079/6, 2080/5, 2080/7, 2080/8, 2080/9, 2080/10, 2080/11, 2080/12, 2080/13, 2080/14, 2080/15, 2081/1, 2083/5, 2084/1, 2086/3, 2087/1, 2087/9, 2090/1, 2091/1, 2091/4, 2093, 2094/6, 2094/7, 2094/8, 2094/9, 2094/10, 2094/11, 2094/12, 2094/13, 2094/14, 2094/15, 2094/16, 2094/17, 2094/18, 2094/19, 2094/20, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2095/8, 2095/9, 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/13, 2095/14, 2095/15, 2095/16, 2095/17, 2095/18, 2095/19, 2096/4, 2097/5, 2097/6, 2098/3, 2098/4, 2197/11, 2223/3, vse k.o. Gornja Straža in 420/1, 420/3, 420/4, 420/5, 421/4, 421/5, 421/6, 421/7, 442/5, 1024/1, 1024/4, 1024/5, 1024/6, 1034, vse k. o. Bršljin.

Za izvedbo navezav območja zazidalnega načrta na obstoječa infrastrukturna omrežja bodo potrebni tudi posegi na zemljišča, ki ležijo zunaj območja zazidalnega načrta, in sicer:

– za izvedbo navezav na cestno omrežje ter za izvedbo pločnika in kolesarske steze do ceste Novo mesto – Prečna bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 1034, 278/3, 278/1, 278/5, 1029/1, 421/3, 421/1, vse k.o. Bršljin;

– za izvedbo navezav na elektroenergetsko, tk in catv omrežje bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 278/1, 278/5, 278/3, 1029/1, 421/3, 421/1, 45/1, 267/2, 267/1, 266, 265, 1033/2, 258, 1030, 287, 285, vse k.o. Bršljin;

– za izvedbo navezav na kanalizacijsko in plinovodno omrežje bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 2045/1, 1995, 1996, 2225, 1991, 1990, 1989, 1968, 1959/3, 2231, 1939/2, 1954, 1958/2, 1953, 1952, 1951/1, 1951/2, 1950/1, 1949/1, 2230, 1864, 2252/4, 2248, 1861, 1860, 1858, 1855, 2077/1, 2069, 2223/3, 2066/1, vse k.o. Straža, in 410/3, 410/1, 1020/1, 4127/1, 416/2, 1016/1, 416/3, 1016/2, 412/2, 412/3, 415/1, 1015/1, 414/1, vse k.o. Bršljin.

Pred začetkom izvajanja načrtovanih posegov bo potrebna rušitev enega objekta, in sicer opuščenega objekta Ministrstva za obrambo Republike Slovenije (objekt Breznik), ki stoji na zemljišču s parc. številko 2095/4, k.o. Gornja Straža.

3. člen

Določila zazidalnega načrta postavljajo pogoje urejanja za:

- graditev objektov,
- zunanje ureditve in
- prometne ter druge infrastrukturne ureditve na območju zazidalnega načrta.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Dolenjski uradni list, št.) vsebuje naslednje splošne določbe:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr., 83/13-obv.rabl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.rabl., 13/18-obv.rabl., 15/18 in 16/18; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Uradni list RS, št. 74/02 in 80/12; v nadaljnjem besedilu: SDZN 2).

2. člen

(Vsebina in oblika SDZN 2)

SDZN 2 vsebuje tekstualni del, ki je določen v II. poglavju tega odloka in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

Grafični del SDZN 2 vsebuje naslednje načrte:

1.a Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – namenska raba	M 1: 5000
1.b Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN – infrastruktura	M 1: 5000
2. Ureditvena situacija iz veljavnega ZN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
3. DOF s prikazom območja urejanja	M 1: 2500
4. DKN s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
5. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1: 1000
6. Ureditvena situacija	M 1: 500
7. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura	M 1: 500
8. Načrt parcelacije	M 1: 500

3. člen

(Priloge SDZN 2)

Priloge SDZN 2 so:

1. Izvleček iz OPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev SDZN 2
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje.

Priloge SDZN 2 so sestavine vezane mape SDZN 2.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

4. člen

Območje urejanja se namenja izgradnji stanovanjskih objektov – blokov ter vrstnih in prostostojećih individualnih hiš, vse na površini okoli 15 ha in izgradnji poslovno – oskrbnih objektov in objektov v okviru tehnološkega parka na površini okoli 8,6 ha. Dejavnosti na območju tehnološkega parka se določajo glede na ponudbo in povpraševanje, ob upoštevanju združljivosti s stanovanjskim naseljem in z določili 7. in 9. člena tega odloka.«

Hkrati so predvideni izgradnja novih cest in parkirnih površin ter infrastrukturnih vodov in naprav vključno z navezavami na obstoječa omrežja in ureditve zelenih in utrjenih odprtih površin.

IV. SPLOŠNI POGOJI ZA IZRABO OBMOČJA IN ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

6. člen

(Koncept)

Prostorska zasnova: Nova poselitev na območju zazidalnega načrta se ureja kot naselje v gozdu, v katerem je krajinska ureditev neločljiv del urbanistične strukture. Gozdni rob na najbolj vidno izpostavljenih delih območja zazidalnega načrta se ohranja. Območje zazidalnega načrta se členi v programsko poenotena podobmočja: ob vstopnem delu je predvidena izgradnja oskrbno – storitvenega centra za potrebe naselja, na severovzhodnem delu območja se zgradi tehnološki park, na zahodnem in južnem delu pa stanovanjska pozidava s pripadajočimi programi. Programi in struktura pozidave so nanizani vzdolž osrednje cestne zanke in se situacijsko in niveletno prilagajajo naravnim danostim ter ustvarjenim razmeram. Ob izvedbi zazidalnega načrta bodo potrebni posegi: rušitev opuščenega vojaškega objekta, večji posegi v relief in posek večjega dela gozda v osrednjem delu območja, kjer je predvidena gradnja objektov in ureditev zelenih površin z zasaditvijo gozdnega drevja.

Območje zazidalnega načrta se deli na:

- površine gradbenih parcel s pripadajočimi območji za razvoj objektov. Gradbene parcele so zemljišča, na katerih stojijo oziroma na katerih so predvideni objekti in na katerih so urejene površine, ki služijo takšnim objektom oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnim objektom.
- površine namenjene prostorskim ureditvam grajene javne infrastrukture (ceste, pločniki, pešpoti in kolesarske steze).
- zelene površine, ki obsegajo park z otroškim in športnimi igrišči (z oznako ZP), parkovni gozd (z oznako PGz in PGj) ter površine na katerih se ohranja obstoječi gozd (z oznako ZG).

Javne površine obsegajo površine cest in infrastrukture, površine parka (z oznako ZP), pešpoti ter površine parkovnega gozda (z oznako PGj).

Površine iz gornjih odstavkov so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu ZN.

7. člen

(Program in splošni pogoji za oblikovanje)

a) Tehnološki park se uredi obojestransko ob vzhodnem delu cestne zanke, s tem da je na vzhodni strani ceste prostor za večje objekte in pripadajoče manipulativne površine, na zahodni strani pa za manjšo strukturo objektov in za dejavnosti, ki so sprejemljivejše v stanovanjskem okolju. Predvidena etažnost objektov oziroma delov objektov ob cestni zanki je $(2K) + P + 1$, na zemljiščih vzhodno od cestne zanke v globini gradbenih parcel tudi $(2K) + P + 2$. Dovoljen višinski gabarit je tudi $(2K)+P$, pri čemer pa mora pritlična etaža obsegati najmanj 6 m svetle višine. Organizacija dejavnosti po posameznih etažah je praviloma naslednja: v kletnih etažah so predvidene parkirne in skladiščne površine, v pritličjih proizvodni in prodajni prostori, pisarne in drugi poslovni prostori pa se uredijo v nadstropjih. Drugačna ureditev je dovoljena v primeru optimizacije delovnega procesa oziroma prilagajanja posamezni dejavnosti. Dovolijo se poslovne, storitvene, proizvodne, gostinske, trgovske in športno – rekreativne dejavnosti, pri katerih bodo pričakovane emisije v okolje v zakonskih okvirih brez posebnih tehničnih oziroma tehnoloških ukrepov oziroma dejavnosti, ki so združljive s stanovanjskim naseljem. Tu ni dovoljeno uvajanje težke in kemične industrije, galvan, usnjarn in strojarn, skladišč vnetljivih in eksplozivnih snovi, objektov za predelavo odpadkov, betonarn in objektov za izdelavo betonskih izdelkov ter dejavnosti, ki utegnejo povzročati smrad v stanovanjskem okolju.

Predvidena je izgradnja garažnih hiš, podzemnih garaž pod objekti in manipulacijskimi površinami; del parkirišč se uredi tudi na terenu ob objektih. Med posameznimi enotami v tehnološkem parku se ohranijo zeleni pasovi, ki se zasadijo z gozdnim drevjem, tako da se tudi v tem delu ohranja koncept naselja v gozdu.

b) Poslovno-oskrbni objekti se zgradijo na severnem delu območja urejanja in sicer vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Tu je predvidena izgradnja oskrbno-storitvenega centra s trgovinami, pošto, banko, gostinskimi lokali in podobnimi dejavnostmi, ki bodo zadovoljevale osnovne potrebe stanovalcev v novi soseski. Parkirne površine so predvidene na terenu in v kletnih etažah objektov. Dopustna je tudi ureditev parkiranja na strehi.

c) Stanovanjsko območje se uredi na zahodnem in južnem delu območja ZN, z izgradnjo:

- stanovanjskih blokov z etažnostjo $(2) K + P + 3 + T$ (terasna etaža, ki obsega do 70 % bruto tlorisne površine pritlične etaže),
- enklav – gruč stanovanjskih blokov, katerih etažnost znaša od $(2K)+P$ do največ $(2K)+P+4$;
- vrstnih hiš, katerih skupine se nanizajo vzdolž osrednje cestne zanke; etažnost vrstnih hiš je $(K) + P + 1$.
- prostostojećih individualnih hiš, ki se uredijo v gručah s po 6–9 objekti; etažnost prostostojećih hiš je $(K) + P + 1$.

V pritličjih stanovanjskih blokov ter v vseh etažah enklav je dopustna umestitev drobnejših storitvenih dejavnosti, ki ne predstavljajo vira hrupa in drugih motenj v stanovanjskem okolju – manjših trgovin in drugih lokalov ter otroškega vrtca, doma za starejše in podobnih dejavnosti. V stanovanjskih blokih B1, B2 in B3 je dopustna tudi ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev.

V stanovanjskem delu se urejajo večji deli zelenih površin, predvsem pa zelenic z gozdnim drevjem.

d) Park se uredi v osrednjem delu območja ZN in je neposredno navezan na osrednjo cestno zanko. Preko območja parka je speljana osrednja pešpot, na katero se lahko navezujejo pešpoti do posameznih stanovanjskih blokov in enklav. Med vzhodnim delom cestne zanke ter osrednjo pešpotjo se uredijo športna igrišča (območje z oznako ZP2), med osrednjo pešpotjo in zahodnim delom cestne zanke se uredijo otroška igrišča (območje z oznako ZP1), skrajno zahodno od cestne zanke se uredi parkovni gozd (območje z oznako ZP3). Na celotnem območju parka se urejajo manjša otroška igrišča s počivališči in sprehajalne poti, vse z ustrezno urbano opremo.

V. URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI POGOJI ZA OBJEKTE

8. člen

(Oblikovanje stanovanjskih, poslovnih in tehnoloških objektov ter enklav)

Tip pozidave se poenoti s sodobno oblikovanimi objekti enostavnih pravokotnih oblik, ki se med seboj lahko sestavljajo. Objekti imajo sodobne fasade in enokapne strehe nizkega naklona ter temne kritine (črna, temno siva, temno rjava). Dovolijo se tudi ravne strehe in nizke dvokapnice – slednje morajo biti zakrite s horizontalnim fasadnim vencem. Kleti so dopustne pri vseh objektih. Uporaba materialov na fasadah je enotna (omet, beton, les, steklo). Na območju tehnološkega parka, v enklavah in stanovanjskih blokih se dopustijo tudi kovinske fasade. Objekti s kovinsko fasado morajo biti oblikovno skladni z oblikovanjem stanovanjskih blokov in objektov za centralne dejavnosti, ki so poleg enklav. Barve fasad so usklajene po celotni soseski. Dovolijo se fasade v toplih barvnih tonih zemeljskih barv (odtenki opečno rdeče in tople rjave ali oker rumene barve) in odtenkih sivih barv.

Pri tlorisnih zasnovah stanovanjskih blokov in objektov v enklavah je predvidena uporaba komunikacijskih elementov po sredini ali obodu stavb, kar omogoča veliko prilagodljivost tlorisov. Komunikacijski sklopi naj se odražajo na fasadah. Južne fasade ter posebej vrhinja etaža blokov naj bodo proti jugu bolj zastekljeni (balkoni, lože, terase). Balkoni, lože in terase so dopustni na vseh fasadah. Dopustna je zasteklitev (zapiranje) teh elementov, kar pa mora biti oblikovano poenoteno. Našteti fasadni elementi se smiselno uporabijo tudi pri ostalih objektih v naselju, s čimer se zagotovi poenotenost in prepoznavnost območja.

Poslovni in tehnološki objekti morajo imeti kvalitetno in z zgornjimi pogoji usklajeno (mestotvorno) oblikovane vse fasade, ki so vidne z notranje cestne zanke ter fasade, ki so orientirane v osrednji zeleni prostor soseske. Posebej pozorno in kvalitetno je treba oblikovati

fasade ob cesti proti Češči vasi (poslovno-oskrbni center in poslovni oziroma tehnološki objekt). Oblikovanje objektov se prilagodi tudi tehnološkim in programskim zahtevam različnih dejavnosti.

V primeru izgradnje vrtca se dopusti tudi izvedba samostojnega objekta v modularni izvedbi. Objekt mora biti oblikovno usklajen z oblikovanjem stanovanjskih blokov in drugih objektov za centralne dejavnosti v območju Podbreznik, ki so poleg vrtca.

Vrstne hiše se koncipirajo v sistem nizov, prostostoječe individualne hiše pa v sistem gruči. Objekti v posameznem nizu ali gruči morajo biti še posebej oblikovno poenoteni. Izjeme so vkopane hiše.

Na območju prostostoječih individualnih hiš so dopustne izjeme glede tipa pozidave (na gradbenih parcelah objektov P1g, P2e, P3f, P4c). Tu je dopustno urediti vkopane hiše, to je vkopane oziroma delno vkopane stavbe. Tipologija vkopanih hiš se medsebojno poenoti. Vidni (nadzemni) deli vkopanih hiš se obenem smiselno uskladijo z oblikovanjem drugih stanovanjskih hiš. Vkopani deli teh stavb so lahko veliki do največ 150 m² bruto tlorisne površine in z višino največ dve etaži. Obvezna je uporaba naravnih materialov na fasadah (kamen, les, steklo, opeka ipd.). Z umestitvijo take stavbe se v čim večji meri izkoristi naravni teren – podporni zidovi in nasutja, višja od 1,5 m, niso dopustna.

Vhodi v stanovanjske vrstne hiše se uredijo na mestih dostopov z dostopnih poti, ki se speljejo s skupnih parkirnih površin.

Del zemljišča ob stanovanjskih blokih se nameni površinam za počitek in otroška igrišča, del zemljišča pa vrtovom, ki pripadajo pritličnim stanovanjem, in sicer v enotni širini.

Upoštevajo se načela nizkoenergetske gradnje objektov; na strehah objektov je dovoljena namestitvev sončnih kolektorjev, fotovoltaike in drugih tehničnih naprav, namenjenih za obratovanje objektov z izhodi na streho.

9. člen

(Arhitekturni pogoji)

Preglednica 1: Pogoji za načrtovanje poslovno-oskrbnih objektov

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit oz. pozidanost območja za razvoj objekta	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
O1a	*	50 – 80%	K+P+1 ***	192.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3.
O1b	*	50 – 80%	K+P+1 ***	191.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3.
O2a	*	50 – 80%	K+P+1	188.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas.
O2b	*	50 – 80%	K+P+1	187.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas.
	Javna				Kvadratni vogalni

1	namembnost	16 m x 16 m	P+1 **	186.00	element oz. objekt se
	ali				uredi kot kovinska
	instalacija				instalacija (prostorski)
	kot				poudarek), steklen
	prostorski				stolpič ali nadkrit
	poudarek				prostor za ureditev
					lokala(ov) ter opremi z
					informacijami o naselju.

* trgovine, pošta, banka, gostinski lokali, storitvene dejavnosti

** v primeru transparentnega objekta je lahko vertikalni gabarit do P+3

*** dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3. Dopustno je prilagajanje gabaritov glede na trgovsko namembnost: (K)+P+(1).

Dopustna je nova prometna ureditev, ki omogoča prilagoditev uvozov in izvozov (dostava, obračanje). Pri lociranju uvozov in izvozov se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.

Preglednica 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku

Šifra	Namembnost	Pozidanost območja za razvoj objekta	Višinski gabarit*	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
T1a	***	50 - 80%	(2K)+P+1	192.00	Obvezno je kakovostno in mestotovorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto-Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
T1b	***	50 - 80%	(2K)+P+1	193.00	Obvezno je kakovostno in mestotovorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto-Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
T2a	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	191.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke
T2b	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	192.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke
T3	****	50 - 80%	(2K)+P+1	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3. Dopustno je prilagajanje gabaritov glede na trgovsko namembnost: (K)+P+(1).
T4	***	50 - 80%	** od (K)+P do največ (2K)+P+2	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke. Z oblikovanjem naj se doseže, da bo objekt usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku (namestitev slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno). Površina med območjema tehnološkega parka z oznako T4 in T6 se ureja skladno s Pogoji za prometno ureditev

					tega odloka.
T5	*** ****	50 - 80%	(2K)+P+1	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T5 in T7.
T6a	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke.
T6b	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	187.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke. Dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov - zmanjšanje objekta do 30%. Parkiranje je dopustno v vseh etažah objekta. Dostop do parkirišč je dopustno urediti mimo objektov T6a in T8a.
T7	*** ****	50 - 80%	(2K)+P+1	189.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T5 in T7.
T8a	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke.*****
T8b	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke. Dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov - zmanjšanje objekta do 30%. Parkiranje je dopustno v vseh etažah objekta. Dostop do parkirišč je dopustno urediti mimo objektov T6a in T8a.
T9	*** ****	50 - 80%	(2K)+P+1	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T9 in T11.
T10a	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke.
T10b	***	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih iz osrednje cestne zanke.
T11	*** ****	50 - 80%	** (2K)+P+1 do 2	188.80	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T9 in T11.

* dopustna je izvedba ene ali dveh kletnih etaž. Dovoljen je tudi gabarit (2K)+P, pri čemer pa mora pritličje obsegati najmanj 6.0 m svetle višine.

** v globino parcel od notranje gradbene linije naprej je dopusten višji ali nižji gabarit objektov: (2K)+P do (2K)+P+2

*** dopustne so obrtno-proizvodne, storitvene in športno-rekreativne dejavnosti, trgovina, gostinstvo, garažne hiše ipd.

**** poudarjene zahteve po programih, ki bodo združljivi s stanovanjskim območjem – predvsem dejavnosti, ki ne bodo povzročale hrupa in drugih motenj v stanovanjskem okolju

Sprememba tlorisnega gabarita je dopustna, pri čemer se morajo upoštevati % pozidanosti in gradbene linije.

Dopustna je nova prometna ureditev, ki omogoča prilagoditev uvozov in izvozov (dostava, obračanje) ter speljavo internih cestnih zank v zaledju predvidenih objektov. Pri lociranju uvozov in izvozov se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.

***** Dovoli se gradnja več stavb (tudi za namen skladiščenja in nadstrešnice) pravokotne in kvadratne oblike, ki so med sabo lahko povezane. Zagotovi se najmanj 20% delež zelenih površin na gradbeni parceli. Če prostor / eventualen potek infrastrukturnih vodov ne omogoča zasaditve gozdnega drevja, se lahko zasadijo tudi grmovnice. Na gradbeni parceli se lahko uredi več ločenih parkirnih površin in tudi le na terenu. Dostop do parkirišča na južni meji gradbene parcele se dopusti preko lokacije T10a, dostop do požarne pot na vzhodni strani pa tudi preko sosednjih zemljišč. Grafični del SDZN 2 predstavlja shematski prikaz objektov. Gabariti se natančneje definirajo v fazi projektiranja. Sprememba tlorisnega gabarita je dopustna, pri čemer se morajo upoštevati % pozidanosti, gradbene meje in gradbene linije.

Preglednica 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
B1	*	K: 28 x 32 m			
	**	P+3: 18 x 32 m	(2)K+P+3+T	185.95	
B2	*	K: 40 x 40 m			
	**	P+3: 18 x 40 m	(2K)+P+3	186.00	
B3	*	K: 40 x 40 m			
	**	P+3: 18 x 40 m	(2)K+P+3+T	185.65	
B4	*	K: 28 x 32 m			
	**	P+3: 18 x 32 m	(2)K+P+3	186.00	
B5	*	K: 28 x 32 m			
	**	P+3: 18 x 32 m	(2)K+P+3+T	185.50	
B6	*	K: 28 x 32 m			
	**	P+3: 18 x 32 m	(2)K+P+3	186.00	
B7	*	K: 40 x 40 m			
	**	P+3: 18 x 40 m	(2)K+P+3+T	184.80	
B8	*	K: 28 x 32 m			
	**	P+3: 18 x 32 m	(2)K+P+3	185.00	
B9	*	K: 40 x 40 m			
	**	P+3: 18 x 40 m	(2K)+P+3+T	184.80	
B10	*	K: 40 x 40 m			
	**	P+3: 18 x 40 m	(2)K+P+3	184.00	
E1a	***	(2)K****			Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se
	****	P+(4): 10 x 32 m	(2K)+P+4	184.00	
E1b	***	(2)K****			
	****	P+4: 10 x 26 m	(2K)+P+4	184.00	

E1c	*** ****	(2)K**** P+4: 10 x 26 m	(2K)+P+4	185.00	lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko nižji, lahko tudi pritličen.
E2a	*** ****	(2)K**** P+4: 10 x 32 m	(2K)+P+4	188.00	Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko nižji, lahko tudi pritličen.
E2b	*** ****	(2)K**** P+4: 10 x 26 m	(2-K)+P+4	188.00	
E2c	*** ****	(2)K**** P+4: 10 x 26 m	(2K)+P+4	187.00	

* dopustna je ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev.

** stanovanja in v pritličjih mirne storitvene dejavnosti, tudi vrtec, ki lahko obsegajo do 50 % pritličja; dopustna je ureditev vrtov za pritlična stanovanja; za ureditev stanovanj je dopustna tudi izvedba podstrešja/terasne etaže, pri čemer se višina slemena glede na stanovanjske bloke vzhodno od osrednje cestne zanke poviša za največ 1,5 m.

*** stanovanja in v pritličjih mirne družbene, storitvene dejavnosti ali manjše trgovine in lokali; možna je ureditev vrtov za pritlična stanovanja.

**** dopustne so tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja.

***** v primeru izvedbe ene kleti se dopusti povečanje gabarita kletne etaže do največ 30 %. V primeru izvedbe vrtca se otroško igrišče lahko uredi na območju parka, na katerega meji enklava, in se s tem dopusti povečanje gradbene parcele v skladu z normativi za vrtce.

Dopustno je parkiranje ob objektih na nivoju terena.

Dopustna je združitev po dve do največ tri kleti stanovanjskih blokov B1, B3, B5, B7 in B9.

Preglednica 4: Pogoji za načrtovanje prostostojećih individualnih hiš

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit v okviru območij za razvoj objekta	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji**
P1a,c,d,e	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	188.00	
P1b	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	188.20	
P1f	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	187.50	
P1g	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	187.30	
P1h	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	187.60	
P1i	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	187.80	
P2a-g	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	188.00	
P3a-h	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	187.00	
P4a-c	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	189.00	
P4d-f	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	190.00	
P5a-b	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	189.00	
P5c-f	*	9 x 11,5 m	(K)+P+1	190.00	

* stanovanja; v pritličju so dopustne tudi storitvene dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega niti večjega osebnega prometa; potrebno je oblikovno poenotenje objektov znotraj posamezne gruč, dopustne so izjeme za območja P1g, P2e, P3f, P4c, na katerih je dopustna umestitev vkopane hiše.

Preglednica 5: Pogoji za načrtovanje vrstnih hiš

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit**	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji***
V1a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.40	
V1d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.90	
V2a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V2b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
V2c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
V2d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
V2e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
V2f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	
V2g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	
V3a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
V3b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
V3c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V3d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
V3e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
V3f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
V3g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
V4a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
V4d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
V5a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5b-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5d-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5h	*	6 x 12 m	(K)+P+1	177.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V6a-b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V6c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
V6d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
V6e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	

V7a	*	6 x 12 m	(K) +P+1	182.50	
V7b	*	6 x 12 m	(K) +P+-1	183.00	
V7c	*	6 x 12 m	(K) +P+1	183.50	
V7d	*	6 x 12 m	(K) +P+1	184.00	
V7e	*	6 x 12 m	(K) +P+1	184.50	
V8a-e	*	6 x 12 m	(K) +P+1	186.50	
V8f-g	*	6 x 12 m	(K) +P+1	187.00	
V9a-e	*	6 x 12 m	(K) +P+1	188.00	
V10a-d	*, ****	6 x 12 m	(K) +P+1	188.00	
V11a-f	*, ****	6 x 12 m	(K) +P+1	187.00	

* stanovanja

** v okviru tlorisnega gabarita je prikazan gabarit hiše; pri vseh hišah merita predvrt 3 x 6 m in vrt 10 x 6 m. Dimenzije vrta in predvrta se v primeru horizontalnih zamikov hiš ustrezno prilagodijo, pri čemer ostajajo dimenzije gradbene parcele nespremenjene.

*** obvezno je oblikovno poenotenje objektov v nizu in enotna faznost izvedbe niza. Ob vrtovih posameznih nizov se izvedejo dostopne pešpoti.

**** oskrbovana stanovanja, stanovanja prijazna starejšim v pritličju.

10. člen

(Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

Nezahtevni in enostavni objekti (v nadaljevanju NO in EO) se razvrščajo skladno s predpisom, ki določa vrsto objektov glede na njihovo zahtevnost (v nadaljevanju uredba) in ne smejo presegati dimenzij, ki so določene v uredbi. Gradnja NO in EO je dopustna, kadar objekti izpolnjujejo pogoje iz uredb in splošne prostorsko izvedbene pogoje v zvezi s podrobnejšimi prostorsko izvedbenimi pogoji za podrobnejšo namensko rabo veljavnega OPN razen, če določila tega odloka ne določajo drugače. Preglednici dopustnih NO in EO sta prilogi 1a in 1b tega odloka.

Pomožni objekti za lastne potrebe ne smejo biti locirani pred vhodno fasado objektov. Izjeme so garaža in nadstrešek za avtomobile. Izjema je tudi zimski vrt v primeru, da je vhodna fasada objekta orientirana proti jugu. Dopustni so rastlinjaki do velikosti 20 m².

Nadstrešnice na avtobusnih postajališčih ter nadstrešnice za avtomobile pri individualnih in vrstnih stanovanjskih hišah ter nad uvozi v podzemne garaže pri stanovanjskih blokih in v tehnološkem parku morajo biti po uporabi materialov in oblikovanju poenoteni z grajenimi objekti. Dovolj se sodobno oblikovanje z uporabo enostavnih pravokotnih oblik in enokapnih streh z nizkim naklonom ter uporaba lahkih kovinskih konstrukcij temnih (sivih) barv.

Trafo postaje in prostori za odpadke ter ekološki otoki se lahko združijo pod enotnimi nadstrešnicami, ki se morajo delno ograditi ali drugače zakriti. Namestijo se v širši prostor osrednje cestne zanke. Tudi zanje veljajo pogoji za oblikovanje drugih objektov. Oblikovanje objektov trafo postaj in nadstrešnic ter ograj mora biti medsebojno poenoteno. Ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kovinsko ograjo ali betonskim zidcem oziroma se ozelenijo. Dopustno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.

Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table), in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Skladno s koncipiranjem sodobno oblikovane soseske naj bo taka tudi urbana oprema območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah.

Ograje na območju tehnološkega parka se izvedejo v višini največ 2,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi in se oblikovno poenotijo. Ograje pri prostostojećih in vrstnih hišah se lahko postavijo do

mej zemljišč, in sicer kot vegetacijske živice ali pa v kovinski ali leseni izvedbi, vse v višini največ 2,0 m. Ograje na meji površin ZG se uredijo na zahodni meji gradbenih parcel blokov B1, B3, B5, B7 in B9.

Panoji in stebri za obvestila morajo biti oblikovno poenoteni ter usklajeni s preostalo drobno urbano opremo in se lahko postavijo v koridorju osrednje cestne zanke na oddaljenosti 1 m od roba pločnika. V celotni soseski se uporabi tipski pano oziroma steber.

VI. POGOJI ZA ZUNANJE UREDITVE

11. člen

Obstoječi gozd se ohrani na obrobju, kjer posegi niso predvideni (pas oziroma večje zaplate gozdne vegetacije v širini 20–40 m), in na območjih naravnih depresij na osrednjem in na jugozahodnem delu območja. Neposredna okolica objektov se ureja pretežno kot travnata površina (delno na strehah podzemnih garaž), na preostalih zelenicah med stanovanjskimi enotami, bloki ali skupinami hiš se zasadi gozdno drevje (bukev, hrast, beli gaber). Predvidena je oblikovno enotna ureditev vseh zelenih površin z redko zasaditvijo gozdnega drevja na površinah zunaj tlorisnih gabaritov podzemnih garaž in gradbenih parcel. Drevesa in manjše skupine dreves se zasadijo v zadostni oddaljenosti od objektov, da bo zagotovljena osončenost stanovanj.

Pri stanovanjskih blokih se na gradbeni parceli posameznega bloka uredijo površine za počitek in otroška igrišča.

Pri vrstnih stanovanjskih hišah je dopustna ureditev površin za igro (peskovnik, igrala) ter počivališč s klopmi v okviru zelenic na gradbenih parcelah. Natančna lokacija in ureditev takih površin se določijo v načrtu krajinske arhitekture.

Utrjene površine v okviru enklav: v primeru gradnje več objektov v posamezni enklavi se površine med objekti uredijo kot tržno – atrijsko zasnovane utrjene površine, ki se členijo z vegetacijskimi prvini, predvsem manjšimi zelenicami in grmovnicami. Te površine se namenijo zbiranju stanovalcev v enklavah in zunanjim prostorom javnih oziroma storitvenih dejavnosti v pritličjih.

Park: Relief in gozdna vegetacija se ohranita. Izvedejo se sanitarne sečnje, tako da se ohranijo le vitalna obstoječa drevesa. Gozdna tla se očistijo in redno vzdržujejo. Dopustni so manjši posegi v relief v smislu oblikovanja manjših površin za igro, za ureditev peskovnikov in za namestitvev enostavnejših in zahtevnejših igral za otroke različnih starostnih skupin. Uredijo se tudi počivališča, ki se opremijo s klopmi in koši za smeti. Na osrednjem delu parka (na območju ZP1) se uredi osrednje otroško igrišče. Na vzhodnem delu parka (na območju ZP2) se uredita dve večnamenski asfaltni ploščadi – športni igrišči. Na zahodnem delu parka (na območju ZP3) se uredi parkovni gozd.

Površine gozda: Na površinah, na katerih se ohranja obstoječi gozd (na območju z oznakami ZG, PGz in PGj) gradbeni posegi niso dopustni, dopustno je vzdrževanje in urejanje gozdne površine. Gozd se ohranja v obstoječi širini, oziroma vsaj v širini, ki je enaka višini obstoječega gozdnega sestoja. Zasebne površine, na katerih se ureja parkovni gozd (območje z oznako PGz) in površine, na katerih se ohranja obstoječi gozd (območje z oznako ZG), se lahko dodelijo le h gradbenim parcelam stanovanjskih hiš oziroma blokov, na katere mejijo.

Površine iz gornjih odstavkov so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu ZN.

Zunanje ureditve se dimenzionirajo in opremijo v skladu z 78. členom veljavnega OPN (Splošni PIP o urejanju odprtih, zelenih in drugih površin), ne glede na določila šestega odstavka navedenega 78. člena OPN.

Zunanje ureditve, ohranitev gozda in zasaditev zelenih površin so dolžni investitorji objektov izvesti sočasno z izgradnjo objektov, tako da se bodo oblikovale enotno urejene in medsebojno usklajene zelene površine kot funkcionalni in oblikovni vezni člen celotnega naselja. Pred predajo objektov se zagotovi poenoteno vzdrževanje zelenih površin.

VII. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

12. člen

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

Pri vseh predvidenih posegih 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 detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in prestavitve ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova 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 obstoječo infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

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

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

Objekti se lahko priključijo na gospodarsko javno infrastrukturo, če je zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem vsa predvidena oprema, objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje objektov na posameznih gradbenih parcelah oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot.

13. člen

(Pogoji za prometno ureditev)

Izvedejo se neposredna navezava na lokalno cesto št. 295050 Cegelnica–Češča vas–Zalog–Straža in osrednja prometnica (cestna zanka) z dvema odcepoma na južnem delu, ki povezuje vse programske enote na območju zazidalnega načrta ter dostopne ceste do objektov. Predvidena je tudi razširitev obstoječega vozišča lokalne ceste, tako da bo širina vozišča 2 x 3.25 m; zgrajeni bodo pasovi za leve zavijalce, obojestransko avtobusno postajališče ter kolesarska steza in hodnik za pešce. V sosesko se lahko spelje proga javnega potniškega prometa in sicer enosmerno – z vstopom na vzhodnem in izstopom na zahodnem priključku osrednje cestne zanke na lokalno cesto. V okviru zazidalnega načrta se uredijo navezave na obstoječe poti, ki območje novega naselja že danes povezujejo s Češčo vasjo in Cegelnico oziroma Novim mestom. Zunaj meja tega zazidalnega načrta je predvidena izgradnja pločnika in kolesarske steze vzdolž obstoječe lokalne ceste, kar se ureja z lokacijsko dokumentacijo.

Površina med območjema tehnološkega parka z oznako T4 in T6 se ohranja kot nepozidan koridor, namenjen morebitni novi povezovalni cesti do načrtovane prostorske ureditve Državnega prostorskega načrta za 3. razvojno os (zahodna obvozna cesta Novega mesta). V primeru izvedbe povezovalne ceste se prestavi svetilka javne razsvetljave izven območja koridorja. V območju omenjenega koridorja se lahko izvede tudi ureditev uvoza v območji T4 in T6. Lahko pa se območje za objekt T4 poveča v smeri proti območju T6 do linije območja za razvoj objekta v grafičnem delu tega odloka. Obstoječa uvozna in izvozna rampa okrog objektov T6b in T8b se lahko uporabi tudi za dostop do objekta T4. Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje do meje območja ZN Podbreznik.

Na območju gruč stanovanjskih hiš P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu gradbenih parcel.

Parkirne površine: Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest (PM). Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah.

Parkirne površine za stanovalce v blokiih se uredijo v kletnih etažah blokov in delno na terenu ob objektih. Dostopne so po rampah, ki se izvedejo ob posameznih blokiih in se navezujejo na osrednjo cestno zanko, ob kateri se uredijo tudi parkirna mesta za obiskovalce.

Parkirne površine za vrstne hiše se uredijo v skupinah ob nizih vrstnih hiš, in sicer je po eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto urejeno kot nadstrešnica oziroma garaža, preostala PM pa kot odprto parkirišče.

Na območju gruč stanovanjskih hiš P1 do P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu gradbenih parcel. Ob dostopnih cestah se na javni površini uredijo skupni prostori za zabojnike za odpadke.

Parkirne površine za potrebe tehnološkega parka so predvidene v sklopu manipulacijskih površin ob objektih in v kletnih etažah posameznih objektov, za dostop do njih se zgradijo rampe v okviru manipulacijskih površin. Za dostop (uvoz) do posameznih enot v okviru tehnološkega parka se izvedejo navezave na cestno zanko. Določitev števila parkirnih mest izhaja iz bruto tlorisnih površin oziroma števila stanovanjskih enot.

Preglednica 56: Najmanjše število PM*

Stanovanjski bloki	1,5 PM/stanovanje	
Prostostoječe individualne hiše	2 PM/hišo	
Vrstne hiše	1,8 PM/hišo	
Poslovni prostori	1 PM/35 m ²	
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči	
	meter točilnega pulta	
Trgovske dejavnosti (nakupovalni center,	1 PM/35 m ²	
večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 2.500 m ²)		
Trgovske dejavnosti (lokalna trgovina do 2.500 m ²)	1 PM/30 m ²	
Trgovske dejavnosti (trgovina z	1 PM/70 m ²	
neprehrambenimi izdelki)		
Trgovske dejavnosti (lokalna trgovina do 500 m ²)	1 PM/50 m ²	
Športne dvorane (brez gledalcev)	1 PM/70 m ²	
Športne dvorane (pretežno namenjene razvedrilu,	1 PM/25 m ²	
wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.),		
od tega najmanj 80% PM za obiskovalce		
Industrijske dejavnosti (več kot 200 m ²)	1 PM/50 m ²	
Rezervoarji, silosi in skladišča	1 PM/150 m ²	
(skladišča s strankami)		
Rezervoarji, silosi in skladišča	ne manj kot 3 PM	
(skladišča brez strank)		

* v primeru umeščanja objekta ali dejavnosti, ki niso navedene v preglednici, se smiselno uporabljajo parkirni normativi veljavnega OPN.

Parkirna mesta za stanovalce in za tehnološki park ter poslovno-oskrbni center se zagotovijo v okviru gradbenih parcel posameznega objekta. Pri tem je manjši delež parkirnih površin za obiskovalce predviden tudi v okviru javnih površin ob osrednji cestni zanki. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane

osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene do največ 200 m, pri čemer se v izračun skupnega števila PM lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi. V okviru parkirnih površin ob osrednji cestni zanki in na odprtih površinah v okviru enklav se namestijo stojala za kolesa (1 PM na stanovanjsko enoto). Obvezna je ureditev parkirnih površin za kolesa z ustreznimi stojali tudi ob posameznih objektih v tehnološkem parku, ob vseh poslovno-oskrbnih objektih (trgovine, pošta, banka, gostinski lokalni) ter ob igriščih. Mikrolokacija, število in tip parkirnih mest morajo biti izbrani skladno z Navodili o projektiranju kolesarskih površin (DRSC).

Pešpoti in kolesarske steze: Pločniki in kolesarske steze se izvedejo v koridorju osrednje ceste; na območju stanovanjske gradnje pa je predviden njihov odmik okoli 5 m od roba vozišča (v vmesnem pasu je ob posameznih blokih predvidena ureditev parkirnih površin za obiskovalce). Pločniki se izvedejo v širini 1,60 m, kolesarske steze pa v širini 1,75, kjer potekajo ob osrednji cestni zanki, in v širini 2,00 m na odseku, kjer potekajo v večjem odmiku od vozišča osrednje cestne zanke. Poleg tega se izvedejo še pešpoti kot dostopne poti širine 2,40 m do stanovanjskih blokov ter do vrstnih hiš. Dimenzioniranje teh poti se izvede ob upoštevanju možnih urgentnih voženj in dostave. Prek območja zazidalnega načrta bodo potekale še posamične pešpoti, ki bodo namenjene predvsem sprehajanju ter dostopom do otroških in športnih igrišč in v zaledje naselja (Cegelnica, Groblje) ter k središču Novega mesta. Pešpoti se v širšem prostoru navežejo na obstoječe in/ali načrtovane pešpoti in kolesarske poti Novega mesta. Vzdlž posameznih nizov vrstnih hiš se ob vrtovih spelje pot ali pa se travna ruša utrdi s travnimi rešetkami, tako da bo možen gospodarski dostop na vrtove.

Prečni prerezi cest:

a) Lokalna cesta:

vozna pasova	$2 \times 3,25 = 6,50$ m
razvrstilni pas	$1 \times 3,00 = 3,00$ m
enostranska kolesarska steza	$1 \times 2,75 = 2,75$ m
enostranski hodnik za pešce	$1 \times 1,60 = 1,60$ m
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00$ m

Skupaj	14,85 m
--------	---------

b) Osrednja cestna zanka:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00$ m
dvostranska kolesarska steza	$2 \times 1,75 = 3,50$ m
	(in $2 \times 1,00$ m = 2,00 m)
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 1,60 = 3,20$ m
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00$ m

Skupaj	13,70 m
--------	---------

(in 12,20 m pri ločenem poteku)

Odvodnjavanje: Odvodnjavanje meteornih vod z vozišča je omogočeno z ustreznimi prečnimi in vzdolžnimi skloni. Voda bo odtekala v vtočne jaške in kanalizacijo na spodnjo stran ceste ter nadalje v odvodni kanal z izpustom v reko Krko. Voda se pred izpustom v reko Krko spelje v lovilec olj in maščob. Vtočni jaški so predvideni iz cementnega betona, krožnega prereza Ø 50 cm, globine 1,5 do 2 m. Vtočni jaški so opremljeni z litoželeznimi rešetkami dim. 40 x 40 cm oziroma litoželeznimi pokrovi nosilnosti 25 Mp.

Objekti: V bližini predvidene javne površine, ki bo urejena na območju naravne depresije in ohranjenega gozda, je predvidena izvedba ploščatega propusta v širini ceste in svetlega prereza 3 m x 4 m; skozi propust bo speljana pešpot z javne parkovne površine proti obrobju gozda.

Prometna oprema in signalizacija: Na območju osrednje cestne zanke sta predvideni ustrezna horizontalna in vertikalna signalizacija vključno z oznakami požarnih poti in površin za gasilni avto. Na območju tehnološkega parka se namesti prometna signalizacija s katero bo prepovedana vožnja tovornih vozil po cestni zanki v smeri stanovanjskega dela naselja.

Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali dostope in uporabo za invalide, ter se opremijo z ustrezno signalizacijo.

14. člen

(Pogoji za ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture)

Določila tega zazidalnega načrta se nanašajo na ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture v mejah javnega sveta, kjer je predvidena izvedba naprav in so puščeni potrebni priključki za razširitev omrežij oziroma za oskrbo vsakega uporabnika.

Energetska oskrba objektov: energetska oskrba objektov se v čim večji meri zagotovi iz obnovljivih virov energije (geotermalna energija, sončno obsevanje idr.) ter najmanj v deležu, ki ga določa predpis s področja učinkovite rabe energije. Sistemi ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, priprave tople vode in razsvetljava objektov naj bodo zasnovani na način, ki bo zagotavljal energetske učinkovitost stavbe.

Elektroenergetsko omrežje: Z električno energijo se pozidava v okviru zazidalnega načrta napaja po 20 kV kablovodu iz RTP – Bršljin. Na območju zazidalnega načrta se predvidi izgradnja več enot kabelskih kompaktnih montažnih trafo postaj 20/0,4 kV. Vse transformatorske enote so v izvedbi kot vozliščne. Predvideno število in razpored transformatorskih postaj omogoča faznost izgradnje objektov in druge infrastrukture. Vse transformatorske postaje se locirajo ob osrednjo cestno komunikacijo in so medsebojno vzankane. Do posameznih enot se omogoči dostop s tovornim vozilom ter štiristranski pristop. Na območjih stanovanjskih blokov, vrstnih hiš in prostostojećih hiš se transformatorske postaje funkcionalno in oblikovno poenotijo ter lahko združijo s prostori za odpadke.

Število transformatorskih enot ter lokacija posamezne transformatorske postaje se prilagodi pozidavi posameznega kareja (dopustno je združevanje več karejev). To pomeni, da je dopustno prestaviti že zgrajeno ali načrtovano transformatorsko postajo na novo pozicijo ob trasi kabelske kanalizacije. Za odjemalce električne energije, ki želijo imeti lastno transformatorsko postajo, je postavitve le dopustna v sklopu objekta, s tem da se omogoči dostop s tovornim vozilom.

Vsi kabli se po trasah pod zelenicami in pod utrjenimi površinami polagajo v kabelsko kanalizacijo. Trasa kabelske kanalizacije se načrtuje tako, da so revizijski jaški na medsebojni oddaljenosti okoli 55 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture. Kabelska kanalizacija se izdelava iz nx PVC fi 160 cevi – dvo, štiri in šest cevna. Sistem razvoda na področju pozidave bo TN -CS. V transformatorski postaji so vsa ozemljila združena. Ob kablu se položi ozemljilo, ki je na strani objekta priključeno na temeljno ozemljilo objekta in na zbiralko za glavno izenačitev potenciala GIP.

NN 0,4 kV elektroenergetski priključek (kablovod in priključno merilna omarica) za posamezne kare izvaja naročnik kareja po PGD projektni dokumentaciji za ta kare. Do posameznih karejev (parcel) se izvede v 2XPVC fi 160 mm kabelski kanalizaciji in se zaključi na meji kompleksa z javnim svetom.

Elektroenergetski priključek stanovanjskih hiš v gručah se izvede s polaganjem kablovoda v dvocevno kabelsko kanalizacijo od najbližje (že zgrajene) transformatorske postaje do priključno merilnih omaric.

Pri delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav se upošteva omejitev v varovalnih pasovih ter veljavne varnostne in tehnične predpise.

Razvod javne razsvetljave: Javne površine in dostopne poti se opremijo z javno razsvetljavo. Skupna obremenitev zunanje razsvetljave za celotno območje zazidalnega načrta je $P = 39\,000$ W. Javna razsvetljava bo sestavljena iz enocevne kabelske kanalizacije po celi dolžini trase, napajalno krmilnega in mernega dela, vodnikov in kandelabrskih svetilk ter kabelskih vodnikov in ozemljila. Kabelska kanalizacija se izdelava iz 1xPEHD Ø 60 cevi.

V okviru zazidalnega načrta se cesta Novo mesto–Češča vas osvetli z enostransko postavljenim nizom svetilk javne razsvetljave v medsebojnem odmiku 25 m, višina namestitve svetilke je 9 m, moč sijalk pa Na 250(400) W. Osrednja komunikacija v zazidalnem kompleksu je cestna zanka, vzdolž katere se obojestransko postavi niza svetilk javne razsvetljave v medsebojnem odmiku 22 m. Višina namestitve svetilk je 5–6 m, medsebojni razmik nizov glede na os cestišča pa je 15 m. Svetilke se opremijo s sijalkami NA 150(250)W. Oblika svetilk in njene fotometrične karakteristike morajo zagotoviti maksimalno osvetlitev vozne površine. Srednji nivo osvetljenosti cestišča v obeh primerih naj bo: $E_{sr} > 15lx$, faktor enakomernosti $E_{min}/E_{sr} > 0,4$.

Obvezno je izbrati tip svetilk, ki ne povzročajo svetlobnega onesnaženja. Javne površine, kot so sprehajalne in dostopne poti, se opremijo z nizom enostransko postavljenih svetilk v medsebojnem odmiku od 18–30 m. Višina namestitve svetil je do 3 m, moč pa Na 80(125)W. Srednji nivo osvetljenosti pohodne površine mora zagotoviti varno hojo ter splošno javno varnost in snago. Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 40 km/h. Vsa javna razsvetljava se bo napajala iz elektroenergetskega omrežja 0,4kV iz trafopostaj, ki so locirane na severnem delu območja urejanja in se bodo glede na predvideno dinamiko gradnje izvajale prve. Ob energetskem kablu se položi ozemljilo iz jeklenega in pocinkanega valjanca FeZn 25x4 mm 20 cm nad kablom, in sicer kot zaščitno in združeno ozemljilo. Sistem razvoda je TN-C-S. Zaščita pred previsoko napetostjo dotika je pretokovna z izklopom varovalnega elementa.

Ogrevanje Raba energije: Ogrevanje objektov in priprava tople sanitarne vode se uredi z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov ter z uporabo zemeljskega plina ~~v skladu s predpisom o izvajanju izbirnih gospodarskih javnih služb dejavnosti sistemskega operaterja distribucijskega omrežja in dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem~~. Za uporabo zemeljskega plina se predvidi plinovodno omrežje. Upoštevajo se predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah ter o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto.

Plinovodno omrežje: Za oskrbo s plinom se zagotovi plinovodno omrežje znotraj območja z navezavo na obstoječe omrežje v Cegelnici. Glede na ocenjeno potrebno kapaciteto za novo naselje 1200 mn³/h je do Češče vasi predviden plinovod PE 160 tlaka 1 bar. Vzdlž glavne ulice skozi naselje je predvidena glavna zanka sekundarnega plinovoda dimenzij PE 110 s sekcijskimi ventili. Cevi plinske mreže bodo delno položene v zemljo. Izkop je treba prilagoditi terenu, sosednjim objektom in drugim komunalnim vodom. V območju križanja z obstoječimi komunalnimi vodi je potreben delni ročni izkop, da ne bi prišlo do poškodbe obstoječih vodov. Globina položenih cevi plinovoda je 1 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmkov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m. Vidni del plinovoda je treba zaščititi pred mehanskimi poškodbami. Cestne kape v pločnikih, cestah in drugih utrjenih površinah morajo biti izravnane s terenom, izven utrjenih površin pa morajo biti 10 cm nad terenom.

Telekomunikacijsko omrežje: Navezava območja zazidalnega načrta na TK omrežje se izvede z izgradnjo primarnega optičnega kabla ter izgradnjo lokalne avtomatske telefonske centrale. Primarni kablovod bo potekal na delu trase po obstoječi kabelski kanalizaciji, in sicer od ATC Bučna vas (Hedera) do ceste Novo mesto–Prečna ter po projektirani kabelski kanalizaciji, ki je v izvajanju ob cesti Novo mesto–Prečna do odcepa ceste za Češčo vas in od tu do roba območja zazidalnega načrta. Na območju zazidalnega načrta se načrtuje 2000–3000 telefonskih priključkov, od tega do 1000 priključkov za individualni odjem ter do 2000 priključkov na centrex sistem. V sklopu tehnološkega parka je predvidena avtomatska telefonska centrala brez posadke, kapacitete do 3000 priključkov in okvirne kvadrature okoli 25 m². Povezava te centrale na javno telefonsko omrežje bo izdelano po novo položenem optičnem kablu do optičnega odcepnika v avtomatski centrali v Hederi v Bršljinu ter nato po obstoječih vodih do glavne avtomatske centrale na Novem trgu v Novem mestu.

Tk krajevno omrežje bo na območju tehnološkega parka omogočeno po predvideni kabelski kanalizaciji. Potek in kapaciteto priključnega kabla ter obliko priključka bo vsak uporabnik s pogodbo urejeval sam. Za potrebe stanovanjskega območja z individualno in blokovsko gradnjo je predvideno omrežje s kablji TK 59GM nx4x0,6 mm kablji v kabelski kanalizaciji po tipizaciji s cevmi PVC 110 (dvocevna, štiricevna in šestcevna kanalizacija) in jaški 180x180x200 cm ter 120x150x200 cm. Telefonski kabelski jaški se izvedejo v pločniku in sicer v dimenzijah 1,8x2,5x1,9 ter 1,1 x 1,8 x 1,9 m in 1,1x1,8x1,9. Opremi se z litoželeznimi pokrovi "lahke izvedbe" z napisom TELEFON. Pri gradnji jaškov je potrebno upoštevati zahteve drugih komunalnih upravljavcev, katerih vodi potekajo v neposredni bližini. Pri prehodih preko cest in parkirnih površin ter pri križanjih z drugimi podzemnimi inštalacijami in kanali mora biti kabel položen v ceveh. Približevanje in križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvedejo na predpisanih medsebojnih razdaljah ter kotu križanja.

Kabelska televizija catv: Na območju zazidalnega načrta je predviden CATV razvod za okoli 700 priključkov. Izvedba kabelskega razvodnega omrežja kabelske televizije bo možna z izgradnjo primarnega kabelskega dovoda kabelske televizije na razdelilni omarici pri tovarni Pfeiderer Novoterm, d.o.o., v Bršljinu v Novem mestu. Primarni vod se izvede z optičnim kablom v alkatni cevi 2x50 mm in zaključi v sprejemno-razdelilnem centru v okviru območja zazidalnega načrta. V ta namen je predviden prostor za naprave 2 x 3 m z elektroenergetskim priključkom in ustrezno mikroklimo.

Trasa primarnega voda poteka vzporedno s TK kanalizacijo. Na območju zazidalnega načrta je predvidena trasa kabelske kanalizacije. Po celi dolžini trase CATV kanalizacije so položene 1x 110 mm PVC cevi + 4X 63 alkatni cevi z vmesnimi jaški 800 x 800 mm z litoželeznim pokrovom z oznako CATV. Razvod in distribucija v okviru območja urejanja se bosta izdelala s koaksialnim kablom.

Za distribucijo TV in R signala so predvideni linijski ojačevalniki. Vhodi in izhodi so prenapetostno zaščiteni. Napajanje se izvede iz omrežja javne razsvetljave iz najbližje cestne svetilke.

Upoštevanje se predpisi o elektronskih komunikacijah.

14.a člen

(Pogoji za ureditev okoljske infrastrukture)

Vodovod: Predviden je glavni zankasti razvod požarne in potrošne vode vzdolž osnovne cestne zanke s potrebnimi hidranti, sekcijskimi ventili ter odzračevalno in praznilno armaturo. Nov razvod se dvakrat priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje AC 200 C, ki poteka ob cesti Novo mesto–Češča vas. Obstoječe vodovodno omrežje AC 200 C je potrebno v območju zazidalnega načrta ob cesti Novo mesto–Češča vas zamenjati s cevmi nodulirane litine DN 200.

Obstoječe primarno vodovodno omrežje, na katero bodo priključeni objekti v okviru zazidanega načrta, je glede na obstoječo in bodočo porabo poddimenzionirano na odseku od odcepa iz DN 500 pri Interevropi do železniške proge Ljubljana–Novo mesto. Ta odsek bo potrebno rekonstruirati za nemoteno dobavo vode, kar pa bo zagotovil upravljalec vodovodnega omrežja.

Poleg porabe vode za sanitarne namene so pri dimenzioniranju zunanjega omrežja upoštevane potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov dn 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti dn 80. V hidrantnem omrežju je zagotovljeno potrebno kroženje vode. Hidranti bodo nadzemni, dn 80 s priključki 1 x b in 2 x c, z oslavitvijo konstrukcije v nivoju terena. Za ustrezno vgradno globino so predvideni cevni podaljški dn 80. Za gašenje požara z zunanjimi hidranti je potrebna kapaciteta vode 10 l/s. Za potrebno priključno kapaciteto naselja ustreza dvakratni priključek DN 100 na obstoječi vodovod DN 200 in glavna zanka dimenzije DN 100.

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

Kanalizacija: Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se bo odvajala v en kanalizacijski sistem, padavinska odpadna voda pa v drugega. Komunalna odpadna voda se bo zbiral v črpališču in s tlačnim vodom prečrpala v zadnji jašek na obstoječi kanalizaciji na kanalu S v Cegelnici, ki je priključen na centralno čistilno napravo v Ločni. Glavni kanal bo položen v osi vozišča predvidene ceste, zgrajen pa bo iz poliestrske cevi ustreznih dimenzij. Na kanalu so predvideni revizijski jaški profila 100 cm.

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v padavinsko kanalizacijo preko koalescentnega separatorja lahkih tekočin in maščob. Odvodnjavanje padavinskih vod z vozišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nagibi. Voda se bo zbiral v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih vod, naprej pa po gravitacijskem vodu do izpusta v reko Krko. Prečkanje javnega vodovodnega omrežja s kanalizacijo mora biti izvedeno tako, da bo teme kanalizacijske cevi najmanj 0,50 m pod vodovodom.

Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadrževanje (npr. za sanitarne, tehnološke ali druge potrebe) in ponikanje čim večjega dela padavinskih voda. Padavinsko vodo se lahko tudi zadrži ter uporabi za sanitarne, tehnološke ali druge potrebe.

Na vzhodnem delu tehnološkega parka, zahodnem delu območja predvidene blokovne gradnje ter na območju individualnih stanovanjskih objektov, kjer zaradi terenskih razmer gravitacijsko odvajanje padavinske vode v javno padavinsko kanalizacijo ni možno, se zagotovi individualno odvajanje padavinske vode s ponikanjem oziroma izpustom po terenu znotraj posamezne gradbene parcele.

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

Odpadki: Na območju urejanja se zbiranje odpadkov uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta, ki se jih lahko ogradi in nadkrije. Stojna mesta za posode za odpadke so predvidena v naravni prijazni ureditvi; omogočen je dostop s specialnim vozilom za odvoz odpadkov v vsakem času. Za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene lokacije za ekološke otoke (zbiralnice ločenih frakcij). Zabojniki za ločene frakcije se postavijo na utrjene površine (asfalt, tlakovanje, beton ipd.). Ekološki otok se lahko ogradi in nadkrije. Predviden je odvoz odpadkov v Center za ravnanje z odpadki Leskovec. Za zbiranje morebitnih posebnih odpadkov v okviru tehnološkega parka je treba zagotoviti posebna mesta za zbiranje in odvoz v Center za ravnanje z odpadki Leskovec.

V projektu je treba prikazati oziroma opisati mesto deponije viška zemeljskega in gradbenega materiala. Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.

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

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

15. člen

(Varstvo pred hrupom)

Območje zazidalnega načrta je v bližini letališča Novo mesto, prek območja pa poteka letenje šolskega kroga za letališče Novo mesto.

Raven hrupa v času gradnje mora biti v skladu s predpisi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju. Določiti je treba časovno omejene in kontrolirane dejavnosti na gradbišču, ki bodo povzročale prekomeren hrup.

Po izgradnji vseh objektov v prostorskih enotah v južnem delu ZN se bo to območje (vrstne hiše in prostostoječe individualne hiše) obravnaval kot čisto stanovanjsko območje, ki bo po predpisih o hrupu v naravnem in življenjskem okolju spadalo v II. stopnjo varstva pred hrupom s predpisano mejno in kritično ravniyo hrupa, severni del območja, kjer bo mešano do čisto območje s poslovno dejavnostjo, pa kot III. območje varstva pred hrupom. Na obravnavanem območju smejo potekati samo take proizvodne dejavnosti, ki ne bodo presegale hrupa, dovoljenega z veljavno zakonodajo. Na območju, kjer je predvidena proizvodna dejavnost, naj se uporablja taka tehnologija, ki predstavlja zadnje stanje tehnike z minimalnim obremenjevanjem okolja s hrupom.

16. člen

(Varstvo zraka)

Med gradnjo (zemeljska dela, gradnja cest in komunalne infrastrukture, gradnja objektov) je treba zagotoviti ukrepe proti onesnaženju zraka, predvsem pa ukrepe proti prašenju. Izvajalec gradbenih del mora v sušnem obdobju z vlaženjem odprtih delov gradbišča zagotoviti, da na območjih v okolici gradbišč ne bodo presežene mejne koncentracije prašnih usedlin v zraku (preprečevanje nekontroliranega raznosa prašnih delcev v času rušitve, raznosa gradbenega

materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi). Po končani gradnji posebni ukrepi za varstvo zraka predvidoma ne bodo potrebni.

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati zakonsko določenih mejnih količin vsebnosti snovi.

17. člen

(Varstvo voda)

Transportni in gradbeni stroji, ki se bodo uporabljali pri gradnji, morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalni posegi na gradbenih strojih in pranje gradbenih strojev na gradbišču niso dopustni. Dolivanje goriva v gradbene stroje ni dovoljeno na površinah na gradbišču, kjer lahko pride do razlivanja v tla in podtalje. Na območju gradbišča ni dovoljeno hranjenje odpadkov.

V primeru razlitja nevarnih tekočin mora onesnaženi material preiskati ustrezna strokovna institucija, pooblaščen s strani Ministrstva za okolje in prostor, in v skladu z določili pravilnika o ravnanju z odpadki opredeliti pravilen način deponiranja.

Novo trafopostajo bo treba zgraditi tako, da bo imela lovilno skledo, ki bo omogočala zajetje vsega v primeru nesreče razlitega transformatorskega olja. Predvideti je treba tudi uporabo takšne vrste transformatorskega olja, ki bo biološko razgradljivo.

Na območju zazidalnega načrta ne bo dovoljena poslovna dejavnost, pri kateri bi lahko prišlo do onesnaževanja voda, zato na tem področju niso predvideni nobeni okoljevarstveni ukrepi.

18. člen

(Varstvo pred požarom)

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji (krožni) cestni sistem omogoča dostop do objektov z najmanj treh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu s SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa zagotavlja zadostne količine požarne vode.

Požarni dostopi do stanovanjskih objektov so možni po pešpoteh in po utrjenih (armiranih) travnatih površinah, širine 3 m, ki se uredijo vzdolž stanovanjskih blokov in nizov vrstnih hiš v oddaljenosti 3 – 9 m. Te poti se dimenzionirajo za vožnjo tovornih vozil, njihov vzdolžni naklon ne presega 10 %. Požarni dostopi do objektov v tehnološkem parku se uredijo v okviru manipulacijskih površin posameznih objektov.

V stanovanjskih blokih in večetažnih poslovno-oskrbnih in tehnoloških objektih se zagotovijo požarna stopnišča.

~~Pri izdelavi projektne dokumentacije se upoštevajo določila predpisov, ki urejajo varstvo pred požarom. Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, se v sklopu projektne dokumentacije PGD izdela študija požarne varnosti. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja se pridobi požarno soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje. Za objekte za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti. Pri umestitvi objektov se zagotovijo odmiki od mej parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom.~~

19. člen

(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri načrtovanju nove zazidave in vseh zaradi nje potrebnih ureditev se upoštevajo predpisi o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg.

Pri projektiranju vseh objektov se upošteva projektni pospešek tal, ki na območju znaša 0,175 g.

Skladno s predpisi se na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot ~~5000~~10000 prebivalci namenjenih vzgojno varstveni ustanovi za več kot ~~50~~100 otrok zagotovi zaklonišče osnovne zaščite. V vseh novih objektih se ~~zagotovi ojačitev prve plošče~~ mora stropna konstrukcija nad kletjo graditi tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

Na območju urejanja ni omejitev zaradi poplavnosti, visoke podtalnice in plazovitosti, zagotovijo pa se običajni protierozijski ukrepi.

Letalski promet: Pri načrtovanju posegov v prostor se skladno z ICAO referenčno kodo bližnjega letališča Novo mesto upošteva vzletno, priletno in druge omejitvene ravnine skladno s predpisi o letalstvu in letališčih. Omejitvene ravnine letališča se nad območjem urejanja nahajajo na nadmorski višini 213 m n.v. Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

20. člen

(Rešitve v zvezi z varovanjem naravne in kulturne dediščine)

~~Na širšem območju predvidenih posegov je znano arheološko najdišče — arheološko območje Groblje, zato bo na območju zazidalnega načrta treba zagotoviti predhodni arheološki pregled. Na območju urejanja ni objektov ali območij varovanja narave in kulturne dediščine.~~

IX. PARCELACIJA

20.a člen

Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z načrtom parcelacije, ki je sestavni del grafičnega dela tega ZN. Odstopanja od pogojev načrta parcelacije so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov in kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin. V povezavi s faznostjo izvajanja zazidalnega načrta je dopustna parcelacija območja ZP1, in sicer v prvi etapi v obsegu najmanj polovice območja ZP1 in tako, da predstavlja zaključeno etapo ureditev v parku, utemeljeno v projektni dokumentaciji.

Za potrebe razlastitve in omejitve lastninske pravice v javno korist so v območjih javnih površin iz 6. člena tega odloka dopustne delitve in drugi geodetski postopki vseh zemljiških parcel, ki so potrebne za gradnjo javnih cest, drugih javnih površin (pločnik, kolesarska pot, park) in drugih objektov, namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Predvideni sta dve fazi izvajanja zazidalnega načrta. V 1. fazi se zgradijo ustrezne navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja, v 2. fazi pa se sočasno gradijo posamezni objekti tehnološkega parka, enklav in stanovanjskih objektov s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, ki so znotraj gradbene parcele posameznih objektov, vključno z osrednjim parkom in igrišči ter drugimi zelenimi površinami.

Posamezno fazo za izvedbo je možno deliti na posamezne etape. 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.

Faznost izvedbe in predaja v uporabo osrednjega parka sta pogojeni z začetkom uporabe stanovanjskih blokov B1, B3, B5, B7, B9, enklav E1 in E2 ter nizov vrstnih hiš. Zato mora biti:

- osrednji park ZP2 in najmanj polovica ZP1 izvedena in predana v uporabo v roku enega leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja za prvega izmed objektov B1, B3, B5, B7 in B9, ki bo predan v uporabo, oziroma
- osrednji park ZP2 mora biti izveden in predan v uporabo v roku enega leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja stanovanjskih ali nestanovanjskih prostorov za prvega izmed objektov enklave E2, ki bo predan v uporabo, oziroma
- vsaj polovica osrednjega parka ZP1 mora biti izvedena in predana v uporabo v roku enega leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja stanovanjskih ali nestanovanjskih prostorov za prvega izmed objektov enklave E1, ki bo predan v uporabo;
- osrednji park ZP3 izveden in predan v uporabo v roku enega leta po pričetku uporabe prvega zgrajenega niza vrstnih hiš.

Posamezni niz vrstnih hiš se gradi v eni etapi.

Pričetek gradnje objektov se dovoli ob pogoju, da sta izdani gradbeni dovoljenji za infrastrukturno opremljanje območja zazidalnega načrta in za pripadajočo zunanjo ureditev.

XI. TOLERANCE

22. člen

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v tlorisnih gabaritih objektov, skladno z Urbanistično – arhitekturnimi pogoji za objekte tega odloka in s karto št. 6: Arhitektonsko-zazidalna situacija z značilnim vzdolžnim prereзом.

Za gradnjo stanovanjskih blokov, vrstnih hiš in blokov v enklavah so dovoljena odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 15\%$. Pri vrstnih hišah in blokkih v enklavah so odstopanja dovoljena v okviru posameznega niza oziroma enklave. Za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš so dopustna odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 20\%$. Skladno s tem so dovoljena odstopanja pri bruto tlorisni površini objektov.

Odstopanja so dovoljena tudi pri kotah pritličij oziroma kleti do $\pm 1\text{ m}$, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve glede prilagoditev niveletam cest in drugim mejnim pogojem lokacij.

Odstopanja do $\pm 15\%$ so dovoljena tudi pri legah objektov oziroma območij za razvoj objektov na zemljiščih, določenih s koordinatami, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve glede prilagoditev niveletam cest in drugim mejnim pogojem lokacij.

Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, funkcionalnega, oblikovalskega in okoljevarstvenega vidika.

Pri gradnji ali prenovi gospodarske javne infrastrukture in prometnih ureditev, tudi pri ureditvi parkirišč, nadstrešnic in garaž na parkiriščih, pri ureditvi in številu uvozov in izvozov ter postavitvi posod za odpadke so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami možno doseči prometno, tehnično, funkcionalno, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev.

Odstopanja od pogojev za projektiranje in gradnjo objektov in gospodarske javne infrastrukture, so dopustna tudi, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje objektov in naprav in če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega odloka.

Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja niti poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju ZN Podbreznik oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z odstopanji morajo soglašati soglasodajalci in organizacije, v katerih delovno področje spadajo ta odstopanja.

Dopustna so manjša odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov in odstopanja na podlagi določil geodetskega certifikata. Večja odstopanja so dopustna v skladu z določbami tega člena.

Gradbene linije in meja: Obvezna gradbena linija je črta, na kateri je obvezna postavitev glavne ali stranske fasade objekta. Odstopanja od obvezne gradbene linije niso dovoljena, razen v območju tehnološkega parka, kjer je skladno s soglasji pristojnih soglasodajalcev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture dopustno odstopanje preko obvezne gradbene linije do 2,50 m, pri čemer skupna dolžina vseh delov fasade, ki presegajo obvezno gradbeno linijo ne sme biti daljša od 40 % dolžine celotne fasade vzdolž obvezne gradbene linije in odmik od skrajne točke presegajočega dela objekta do javne površine ceste ne sme biti manjši od 3,00 m. V okviru tehnološkega parka in poslovno-oskrbnega centra je na posameznih gradbenih parcelah dovoljena pozidava od 50–80 % posameznega območja za razvoj objekta. Tu je notranja gradbena linija črta, od katere se v globini posamezne parcele lahko višinski gabarit posameznih objektov zviša ali zniža za eno etažo. Notranja gradbena linija je hkrati meja, od katere je v globino parcele dovoljeno združevanje ter povezovanje gradbenih parcel – manipulacijskih površin oziroma objektov. Dovoljena so odstopanja do 2 m od notranje gradbene linije.

Dovoljena gradbena linija je črta, do katere smejo segati objekti, pri čemer so dovoljena odstopanja do 3 m od te linije v globino gradbenih parcel. Dovoljeno gradbeno linijo v območjih prostostojećih individualnih hiš lahko presegajo parkirišča, parkirišča z nadstrešnicami (z ravno streho, oblikovane usklajeno z osnovnim objektom), ograje, urbana oprema.

Gradbena meja je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati (razen tam, kjer je to dopustno z dovoljeno gradbeno linijo), lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost območja za razvoj objekta.

Nizi vrstnih hiš V5, V7 in V9 se lahko podaljšajo za po eno enoto, kleti enklav E1 in E2 se lahko povečajo za največ 30 %, skladno z 9. členom tega odloka. Temu se prilagodijo tudi meje parcel za razvoj objekta, znotraj gradbenih parcel. Nizi vrstnih hiš se lahko oblikujejo s horizontalnimi zamiki posameznih enot v nizu v globino posameznih parcel, pri čemer se prilagodijo dimenzije vrtov in predvrtov, širina celotnega niza pa se ne sme spremeniti.

Obvezna, notranja in dovoljena gradbena linija so vezane na potek cestne infrastrukture; v primeru odstopanj pri načrtovanju prometne infrastrukture se posledično prilagodijo tudi vse tri gradbene linije.

Odstopanja pri načrtovanju prometne infrastrukture so dovoljena v primeru, da se pri izdelavi izvedbene projektne dokumentacije podajo rešitve, v skladu s katerimi se osi cest in pločnikov ter kolesarskih steza premaknejo za največ 5 m oziroma njihove nivelete za največ 0,5 m. Skladno s tem oziroma v enakih okvirih so dovoljena tudi odstopanja pri načrtovanju komunalne infrastrukture, ki poteka v koridorjih cest in pločnikov ter kolesarskih stez.

~~Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je treba za take objekte pridobiti ustrezno soglasje Ministrstva za promet, Uprave RS za civilno letalstvo k lokaciji oziroma izgradnji takega objekta, objekt pa je treba označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.~~

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ

23. člen

Zemljišča je potrebno komunalno opremiti v skladu z določili predpisov o komunalnem opremljanju.

Stroški izgradnje skupnega infrastrukturnega omrežja se v skladu z določili predpisov o komunalnem opremljanju odmerijo v obliki komunalnega prispevka vsem investorjem na območju urejanja z ZN. Program opremljanja je osnova za izračun in odmero komunalnega prispevka.

Vsa infrastruktura omrežja in površine, ki so po zakonu v pristojnosti Mestne občine Novo mesto (ceste, vodovod, kanalizacija, park z otroškimi in športnimi igrišči), se po opravljeni gradnji brezplačno prenesejo v last in posest Mestne občine Novo mesto.

Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za posamezne objekte je predhodno izdano uporabno dovoljenje za infrastrukturno omrežje v obsegu, ki je potreben za delovanje posameznega objekta ter po projektih izvedena zunanja ureditev ob objektu, vključno z zasaditvenim načrtom. Zemljišča, ki jih bo investitor oddal v last in posest Mestni občini Novo mesto, morajo biti urejena pod pogoji, dogovorjenimi s posebno pogodbo z Mestno občino Novo mesto.

Pri določitvi vrednosti zemljišč, ki so namenjena za izgradnjo javne infrastrukture, igrišč in parka, je potrebno izhajati iz namenske rabe teh površin pred sprejetjem tega odloka.

Investitor mora sporazumno oziroma na podlagi cenitev povrniti poškodovana zemljišča in infrastrukturne naprave v prvotno stanje ter povrniti stroške za škodo, ki bi nastala med gradnjo.

Do izvedbe načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja oziroma primarna raba prostora (gozd, travnik). Do izvedbe načrtovanih gradenj se vse površine, tudi že degradirane površine, uredijo skladno s pogoji tega odloka oziroma sanirajo tako, da ne bodo kazile podobe soseske in da ne bodo nevarne. Urejanje in vzdrževanje teh površin je obveza lastnikov zemljišč.

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

Organizacija gradbišča mora obsegati čim manjše površine. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. 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.

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.

Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

XIII. PREHODNE DOLOČBE

24. člen

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

XIV. KONČNE DOLOČBE

25. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega zazidalnega načrta opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor.

26. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri Sekretariatu za okolje, prostor in komunalne zadeve Mestne občine Novo mesto.

27. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
Št. 015-05-26/2002
Novo mesto, dne 11. julija 2002.

Župan
Mestne občine Novo mesto
Anton Starc, dr. med. l. r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 80/12) vsebuje naslednje končne določbe:

KONČNE DOLOČBE

28. člen

Spremembe in dopolnitve ZN se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

29. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
Št. 350-16/2010
Novo mesto, dne 27. septembra 2012

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič l.r.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Dolenjski uradni list, št.) vsebuje naslednje končne določbe:

IV. KONČNE DOLOČBE

31. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo ministrstvo, pristojno za prostor in druge inšpekcijske službe.

SDZN 2 se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

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

Številka: 35-5/2018

Novo mesto, dne

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

A. POSTOPEK PRIPRAVE

SPREMEMB IN DOPOLNITEV

ZAZIDALNEGA NAČRTA

- objava Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Podbreznik – SDZN 2 (Dolenjski uradni list, št. 12/18);
- izdelava elaborata - Idejna zasnova širitve poslovnih površin na lokaciji v Podbrezniku (izdelal: ZELOA d.o.o., Ljubljana, maj 2019);
- priprava osnutka Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik; v nadaljnjem besedilu: SDZN 2 (oktober 2018);
- pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora (november - december 2019);
- izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-327/2019/4 z dne 14. 1. 2020, da v postopku priprave SDZN 2 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje in tudi ne presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja narave;
- pregled in analiza smernic ter izdelava dopolnjenega osnutka SDZN 2 (junij 2020);
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDZN 2 in javna razprava (julij 2020);
- prva obravnava na občinskih odborih in na seji Občinskega sveta MONM (julij 2020);
- stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in priprava predloga SDZN 2;
- pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora in priprava usklajenega predloga SDZN 2;
- druga obravnava na občinskih odborih, sprejem na Občinskem svetu
- objava v Dolenjskem uradnem listu in spletni strani Mestne občine Novo mesto.

B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Predmet priprave SDZN 2 je določitev prostorskih rešitev in izvedbenih prostorskih pogojev za enoto urejanja prostora (EUP) NM/1-OPPN-c »Zazidalni načrt Podbreznik«, in sicer konkretnije za enoti T8a in T10a, ki se nahajata v območju Tehnološkega parka. Vsebina SDZN 2 se nanaša na gradnjo poslovnih objektov s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter navezavami na grajeno javno infrastrukturo (GJI).

Investitor podjetje ENIGMA Kreativne rešitve, Podbreznik 11, 8000 Novo mesto želi širiti obstoječo poslovno dejavnost. Na zemljišču v enoti T8a že stoji obstoječa poslovna stavba s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter navezavami na GJI, s spremembami in dopolnitvami pa je predlagana širitev obstoječih poslovnih površin, in sicer z dozidavama na severni in na južni strani objekta.

Predvidena je gradnja dveh montažnih skladiščnih objektov in nadstreška, s čimer bo podjetju omogočeno nemoteno delovanje in razvoj. Zaradi nezadostne površine za pozidavo z objekti v enoti T8a je investitor za širitev slednje pridobil v last del sosednjega zemljišča v enoti T10a, ki se s SDZN 2 vključi v enoto T8a.

Meja območja predvidenih SDZN 2 je določena v okviru veljavnega ZN z oznako EUP NM/1-OPPN-c. Konkretnije se nanaša na enoti T8a in T10a z zemljišči s parc. št. 2075/26, 2075/27 in 2075/28, vse k.o. 1447 – Gorenja Straža, s skupno površino 3.420 m².

Spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na definiranje splošnih in končnih določb odloka SDZN 2, program in splošne pogoje za oblikovanje objektov v tehnološkem parku (7. člen), arhitekturne pogoje (9. člen), splošne pogoje pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture (dodan 12. člen), pogoje za prometno ureditev (13. člen), pogoje za ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture (14. člen), pogoje za ureditev okoljske infrastrukture (14.a člen), varstvo pred požarom (18. člen), varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (19. člen), rešitve v zvezi z varovanjem naravne in kulturne dediščine (20. člen), tolerance (22. člen) in na obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč (23. člen).

Ustrezno se dopolni tudi grafični del, medtem ko se vsa preostala določila v veljavnem ZN ne spreminjajo.

C. faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Gradivo je bilo poslano naslednjim nosilcem urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto
2. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za infrastrukturo, Sektor za letalstvo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
4. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana
5. Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto, Ljubljanska cesta 7, 8000 Novo mesto
6. Komunala Novo mesto d.o.o., Podbevškova ulica 12, 8000 Novo mesto
7. Plinovodi, d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 11b, p.p. 3720, 1001 Ljubljana
8. Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija, Podbevškova ulica 10, 8000 Novo mesto
9. Telemach, d.o.o., Cesta ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana
10. Telekom Slovenije, d.d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO osrednja Slovenija, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto
11. Gratel d.o.o., Laze 18a, 4000 Kranj
12. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
13. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (v vednost: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto, Skalického ulica 1, 8000 Novo mesto)

Pri pripravi SDZN 2 so bile upoštevane vse pridobljene smernice ter ostale pripombe in predlogi.

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana je izdalo Odločbo št. 35409-327/2019/4 z dne 14. 1. 2020, da v postopku priprave SDZN 2 ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in tudi ne presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja narave.

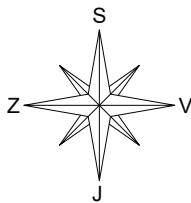
Pripravljaivec:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1 8000 Novo mesto
Investitor:	ENIGMA Kreativne rešitve d.o.o. Podbreznik 11 8000 Novo mesto
Izdellovalec:	GPI, d.o.o., Novo mesto Ljubljanska cesta 26 8000 Novo mesto

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA – SDZN 2

- DOPOLNJEN OSNUTEK -

POVZETEK ZA JAVNOST

Merilo:	M 1: 500
Kartografska podlaga:	Geodetski načrt
Datum:	junij 2020



LEGENDA:

	obstoječi objekti
	obstoječ objekt, ki se odstrani
	predvidene stavbe**
ORGANIZACIJA GRADBENE PARCELE:	
	velikost gradbene parcele (m2)
	območje za razvoj objekta - gradbena meja
	obvezna gradbena linija*
	notranja gradbena linija*
	glavni dovoz/ dostop na parcelo
	parkirne površine**
	"zatravljene" travne plošče - površine za gasilce
	stojna površina zabojnikov za odpadke z dostopno potjo (EKO otok)**
	stojna površina kontejnerja za lesne odpadke z dostopno potjo**
	dostopna pot
	zatravitev
	zasaditev z vegetacijo
	meja območja urejanja s SDZN 2

* Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02 in 80/12)
** shematski prikaz, natančneje pri projektiranju

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA – SDZN 2