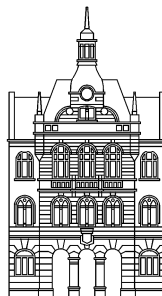




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-14/2014 (1902)

Datum: 9. 5. 2014

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

- Zadeva:** SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA
CENTRALNEGA DELA BRŠLJINA
- Namen:** 2. obravnava sprememb in dopolnitev prostorskega akta (usklajeni predlog)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (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 in Skl.US: U-I-43/13-8)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor
- Izdelovalec gradiva:** ACER Novo mesto d.o.o.
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:** 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajeni predlog sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Centralnega dela Bršljina in ga sprejel s sprejetjem odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina v predloženem besedilu.
2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

ŽUPAN

Alozij MUHIČ

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Usklajeni predlog odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>,
3. Neuradno prečiščeno besedilo odloka,
4. Povzetek za javnost.





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-14/2014 (1902)
Datum: 9. 5. 2014

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

ZADEVA: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE UREDITVENEGA NAČRTA CENTRALNEGA DELA BRŠLJINA

PREDMET: OBRAZLOŽITEV USKLAJENEGA PREDLOGA SPREMOMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA (2. OBRAVNAVA)

1. UVOD

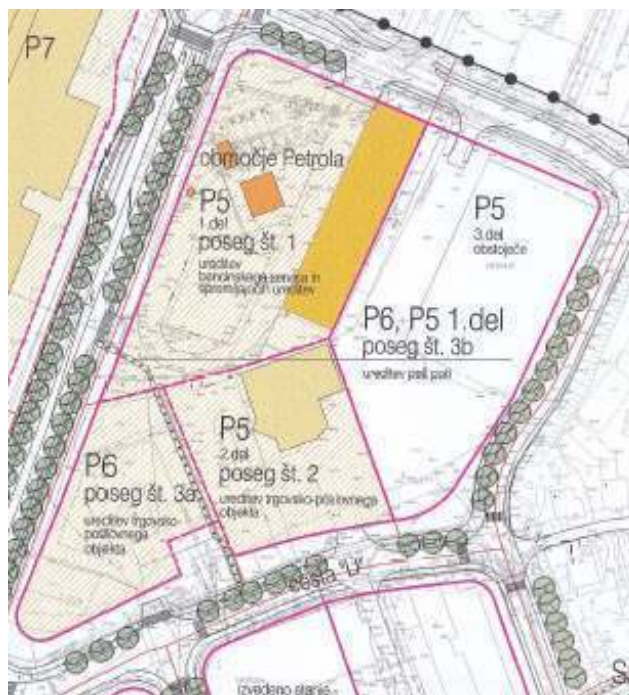
Na območju enote urejanja prostora z oznako NM/10-OPPN-a je uveljavljen Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07-obvezna razlaga; v nadaljevanju: UN Bršljin), s katerim so določeni pogoji urejanja za novogradnje in prenove v območjih stanovanjske gradnje, novogradnje in prenove na sedanjih in novih poslovnih območjih, preureditev cestnega omrežja na območju centralnega dela Bršljina, urejanje brežin vzdolž Ljubljanske ceste in prometne ter druge infrastrukturne ureditve na območju ureditvenega načrta.

V območje urejanja, ki je predmet sprememb in dopolnitev UN Bršljin (v nadaljevanju: SD UN) bo vključena ureditvena enota P5 – 1. del, ki zajema zemljišča parc.št. 176/2, 178, 176/1, 175/2, 173/1, 173/2, 175/4, vse k.o. 1456 Novo mesto, v velikosti 8 232 m².



Slika 1: Območje sprememb in dopolnitev





Slika 2: Izsek iz UN centralnega dela Bršljina, ki bo predmet SD UN

2. PROGRAMSKA NAMEMBOST IN VSEBINA

Glavni namen priprave SD UN je dopolnitev dejavnosti v ureditveni enoti P5 - 1. del, Območje bencinske črpalke ob Ljubljanski cesti nasproti Blagovno-trgovskega centra, v bivši Petrolovi upravni stavbi.



Slika 3: Bivša Petrolova upravna stavba

Stavba št. 10, na naslovu Kočevarjeva ulica 9, je danes prazen objekt. Pobudnik želi del objekta nameniti izvajanju izobraževalnih in športnih dejavnosti.

UN Bršljin iz leta 1998 je za obravnavano enoto P5 (1. del) sicer določal, da so dovoljene terciarne in kvartarne dejavnosti, vendar je bilo s spremembami in dopolnitvami leta 2002 za ureditveno enoto P5 (1. del) določeno, da se ureditvena enota nameni le ureditvi bencinske črpalke s spremljajočimi programi. Ker je Petrol d.d. v duhu racionalizacije poslovanja poslovno stavbo št. 10 na zemljišču parc.št. 173/1 k.o. Novo mesto, skupaj s pripadajočimi parkirišči na zemljišču parc.št. 175/2 k.o. Novo mesto prodal, investitor pa želi v njej opravljati dejavnost poučevanja plesa, je potrebna vnovična sprememba v smislu dopustitve opravljanja terciarnih in kvartarnih dejavnosti tudi v enoti P5-1. del, kjer se objekt nahaja.

3. IZVEDENE AKTIVNOSTI ZA PRIPRAVO SD UN BRŠLJIN

Pobudo za pripravo SD UN Bršljin je podal Plesni studio Novo mesto, Robert Grmek s.p. z namenom umestitve dejavnosti poučevanje plesa v prostorih bivše Petrolove upravne stavbe.

Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 20/2014 z dne 21.3.2014. Izdelovalec SD je v mesecu marcu 2014 MONM predložil osnutek SD UN, na podlagi katerega so bili nosilci urejanja prostora zaproseni za izdajo smernic. V začetku aprila 2014 je bil MONM predložen dopolnjen osnutek SD UN, ki je bil javno razgrnjen od 11. aprila do vključno 28. aprila 2014. V sklopu javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava dopolnjenega osnutka SD UN, in sicer 23. aprila 2014. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 28. seji dne 17.4.2014 obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek SD UN v 1. obravnavi.

Ker se spremembe in dopolnitve prostorskega akta, nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, je bil za pripravo akta uporabljen skrajšani postopek na podlagi 61. a člena ZPNačrt (čas trajanja javne razgrnitve 15 dni, rok za pridobitev smernic in mnenj NUP 15 dni).

Ker v času javne razgrnitve in na javni obravnavi na dopolnjeni osnutek SD UN Bršljin ni bilo podanih nobenih pripomb, je izdelovalec po končani javni razgrnitvi pripravil predlog prostorskega akta, le ta pa je bil konec aprila posredovan v pridobitev mnenj nosilcem urejanja prostora.

4. VPLIV NA PRORAČUN

SDUN financira pobudnik, zato z vidika stroškov izdelave prostorskega akta ne bo vpliva na proračun.

5. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s poslovníkom Občinskega sveta Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava in sprejeme usklajeni predlog odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina ter sprejme spodaj navedena sklepa:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajeni predlog sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta Centralnega dela Bršljina in ga sprejel s sprejetjem odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina v predloženem besedilu.

2. Odlok se objavi v Uradnem listu RS in na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

Pripravila:

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Urška BAN
V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

Priloga:

- Usklajeni predlog odloka o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/>),
- Neuradno prečiščeno besedilo odloka,
- Povzetek za javnost.

Na podlagi 61. in 61. a člena v povezavi s 7. odstavkom 96. 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, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US: U-I-43/13-8) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne ... sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah
Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina**

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o Ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02 in 40/07-obv.rabl.), ki jih je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o., pod številko J-2/14. Sestavlja jih tekstualni del, so brez grafičnih prilog.

2. člen

V 5. členu se v točki a) Razporeditev dejavnosti spremeni prvi stavek 4. odstavka tako, da se glasi: »V enotah P1 – P14, razen P11, v kateri se ohranja železniška postaja s spremljajočimi objekti, so primerne terciarne in kvartarne dejavnosti, v P5 (1. del) pa se uredi tudi bencinska črpalka s spremljajočimi programi.«

3. člen

V 9. členu se v petem odstavku »P5 - 1. del – Območje bencinske črpalke ob Ljubljanski cesti nasproti Blagovno-trgovskega centra (BTC)« spremeni prvi stavek tako, da se glasi: »Območje se nameni izgradnji bencinske črpalke s spremljajočimi programi ter drugim terciarnim in kvartarnim dejavnostim.«

Na koncu petega odstavka 9. člena se doda stavek: »Vhodi v objekte zunaj bencinskega servisa, v katerih je več kot 50 ljudi, morajo biti oddaljeni vsaj 30 m od virov nevarnosti na bencinskem servisu (točilne naprave, centralna polnilna omara, nadzemni rezervoarji, črpalno merilne naprave za razvoz goriva in skladišče jeklenk utekočinjenega naftnega plina).«

KONČNE DOLOČBE

4. člen

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

5. člen

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

6. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-14/2014
Novo mesto, dne

ŽUPAN
Mestne občine Novo mesto
Alojzij MUHIČ

Odlok o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina – NPB 1

Neuradno prečiščeno besedilo

OPOZORILO

Neuradno prečiščeno besedilo odloka predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina obsega:

- Odlok o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS št. 39/98),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 74/02 in 40/07 – obvezna razlaga),
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št./14)**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (v nadaljevanju: ureditveni načrt), ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto, d.o.o., pod številko UN 21/97. Sestavljajo ga tekstualni del in grafične priloge.

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o Ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02 in 40/07), ki jih je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o., pod številko J-2/14. Sestavlja jih tekstualni del, so brez grafičnih prilog.

2. člen

V območje urejanja je vključena celotna trasa obstoječe Ljubljanske ceste južno od križišča pri upravni stavbi policije pa vse do križišča z Seidlovo cesto vključno s pripadajočim vplivnim območjem vzdolž trase Ljubljanske ceste. Ravno tako zajema območje urejanja tudi cesto Bršljin brez okoliške pozidave (pri tej cesti je ob samem cestišču zajet le petmetrski rezervni pas za izvajanje rekonstrukcije te ceste). Za posege, ki ne zadevajo samega cestnega telesa in komunalnih naprav v tem pasu, veljajo določila PUP za Novo mesto izven mestnega jedra in primestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95 in 35/97).

Meja ureditvenega območja na severu poteka po k.o. Bršljin in sicer po severni meji parcele 193/1, preseka cesto št. 1168/1 ter nadaljuje pot po spodnjem delu parcel 170/7, 170/8, 169/3, preseka cesto št. 1146/2 ter nadaljuje pot po k.o. Novo mesto po spodnjem delu parcele 158, kjer spremeni smer proti jugu tako, da prečka cesto št. 153 in na zahodnem delu seka parcelo 159, nato ob notranjem robu parcele 148 tako, da seka parcelo 147 ter vključi v območje parcelo 146 po severni in vzhodni meji. V nadaljevanju poteka ob zahodni strani parcele 150, zatem po robu poti s parcelno št. 241, nadaljuje po južnem robu parcel 116 in 115, teče nadalje po severni strani parcele 114 ter se obrne proti jugu in nadaljuje pot po parceli 113, kjer se obrne proti zahodu, seka severni del parcele 470 in se dotakne roba parcele 472 ter teče po parceli 469, nato nadaljuje proti zahodu in se obrne proti jugu po parceli 467. V nadaljevanju seka pot s parcelno št. 232 in cesto 583/1, nato poteka po južni meji parcele 483/2 proti zahodu in po zahodni meji parcel št. 483/1 in 484 proti jugu, nato po severni meji parcele s št. 488 ter po vzhodni meji 486 do ceste 494 ter se nato na parceli 495 obrne proti vzhodu do parcele 503/1, kjer se zopet obrne ter nadaljuje pot proti zahodu po južni meji parcele 495. Ko seka parcelo 497, nadaljuje pot po parceli 500 ter nato po parceli 507 ob poti parc. št. 508 in 510, po južnem delu parcele 506, nato proti jugovzhodu po gornjem robu parcele 527 do parcele 529 in 533, kjer poteka po vzhodni meji le-teh parcel. Nato se na severni

strani dotakne parcele 552/1 in nadaljuje pot po vzhodnem robu parcel 555/1 ter 554, seka parcele 553/1, 566, 568 in se nato na parceli 581/2 obrne ter preko parcel 1301/1, 1301/2, 1302, 1303/1, 1318, 1314, 1305/1, 395 in 434 nadaljuje proti severu. Ko prečka parcelo 430, nadaljuje pot po spodnjem robu parcele 435, tangira parcelo 436 ter v nadaljevanju v območje vključi del parcele 430. Pot nadaljuje v isti smeri po spodnjem robu parcele 403, nato zopet po parceli 430, nakar seka parcele 407, 314 in 313. Od tu meja območja poteka po k.o. Bršljin v smeri severozahoda preko parcel 1259, 1258, 1257/1, 1257/2 nadaljuje pot proti vzhodu tako, da seka parceli 215/2 ter 215/3, na severni strani parcele 215/1, 214/2, 214/1, 214/4, 217, 1147/5, 120/4, 120/5, nato se na parceli 120/2 zopet obrne proti severozahodu in nadaljuje pot vzporedno s parcelo 1009/1 preko parcel 120/3, 122/1, 122/3, 122/4, 126, 1010/1, 104/1, 104/3. Na parceli 1033/2 se obrne proti severovzhodu, prečka 1009/1 ter se na parceli 1054/3 usmeri proti vzhodu vzporedno s parcelo 1009/1 in v tej smeri nadaljuje pot preko 3/7, 3/5, 3/4, 1054/2, 128/11, 128/10, 128/7, 128/4, 128/3, na parceli 1147/2 se usmeri vzporedno s parcelo 1009/2 ter nadaljuje pot v isti smeri po sredini parcele 213/1, 213/2, seka parcelo 211, 208/5, 208/3, 210/5, se obrne proti severovzhodu tako, da seka parcele 210/3, 210/2, pot 205/6, 204/3, 205/1, 204/4, prečka cesto 1058/1 in parcelo 1163/2 ter nadaljuje do parcele 1163/3 in po njeni zahodnji meji nadaljuje v smeri proti severu, po zahodnem robu parcel 1163/5 in 195/5, kjer se tudi zaključi.

3. člen

Določila ureditvenega načrta postavljajo pogoje urejanja za:

- ureditvene posege za novogradnje in prenove v območjih stanovanjske gradnje,
- novogradnje in prenove na sedanjih in novih poslovnih območjih,
- preureditev cestnega omrežja na območju centralnega dela Bršljina,
- urejanje brežin vzdolž Ljubljanske ceste in
- prometne ter druge infrastrukturne ureditve na območju ureditvenega načrta.

Predpisana vsebina izvlečka iz ureditvenega načrta

4. člen

Za vse gradnje, novogradnje in prenove, razen za izvedbo javnih infrastrukturnih omrežij in naprav, je potrebno pripraviti izvleček, ki mora izhajati iz določil tega ureditvenega načrta in mora imeti naslednjo vsebino:

1. splošni podatki:

- naslov: Izvleček iz ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (in spremembe Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina) – za poseg
- številka izvlečka iz ureditvenega načrta,
- datum izdelave izvlečka,
- investitor,
- objekt,
- ureditvena enota,
- parcelna številka,
- katastrska občina;

2. izjave:

- izjava izdelovalca o registraciji podjetja z ostalimi podatki,
- izjava o varstvu pred požarom,
- izjava o varstvu pred hrupom;

3. soglasja:

Zaradi odprtosti pogojev za izvedbo določenih vrst gradenj v tem ureditvenem načrtu je treba pridobiti nekatera dodatna soglasja (vključno s ponovnimi soglasji soglasodajalcev, ki so že bili vključeni v pripravo tega UN in spremembe UN), ki jih določi pristojni občinski upravni organ glede na vsak posamezen primer posega.

4. urbanistična ureditev

- opis nameravanega posega,
- opis izhodišč iz ureditvenega načrta,
- opis arhitektonske rešitve objekta,
- opis zunanje ureditve,
- podrobnejše rešitve glede tehničnih značilnosti posega (horizontalni in vertikalni gabariti, odmiki, dostopi, parkirišča, lokacije zabojnikov za odpadke, opredelitev dejavnosti),
- rešitev priključkov na javna infrastrukturna omrežja in naprave,
- določitev funkcionalnih zemljišč;

5. opis in rešitve v zvezi z vplivi načrtovanega posega na okolje;

6. grafične priloge:

- kopija katastrskega načrta,
- smiselno izbrani izseki iz grafičnega dela ureditvenega načrta,
- arhitektonsko-zazidalna situacija z zunanjo ureditvijo in podrobnejšo opredelitvijo funkcionalnega zemljišča – M 1:1000 ali 1:500,
- situacija z rešitvijo infrastrukturnih omrežij in naprav za nameravani poseg – M1:1000 ali 1:500,
- idejna zasnova objekta (minimalno M 1: 200 – tlorisi, fasade, prerezi).

Za izgradnjo primarnih in sekundarnih infrastrukturnih omrežij in naprav (sem ne sodijo priključki objektov v posameznih ureditvenih enotah na ta omrežja) sta podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja sam ureditveni načrt ter izvleček iz njega v obsegu, ki je običajen za tovrstne dokumente.

II. POGOJI ZA REALIZACIJO PROSTORSKIH UREDITEV

A) Splošni pogoji

5. člen

a) Razporeditev dejavnosti

Osrednji del območja je namenjen oblikovanju novega poslovno komercialnega centra v Novem mestu, torej poslovnim komercialnim dejavnostim, kamor spadajo pretežno trgovske, storitvene (med temi pridejo v poštev le storitvene dejavnosti mestotvornega značaja, sposobne soustvarjati kvaliteten urbani ambient), gostinske dejavnosti ter javne službe. V območje je dovoljeno uvesti tudi nekatere kvartarne funkcije, kot so zdravstvo, uprava ipd. Novi poslovni center ni namenjen proizvodnim in središču mesta neprimernim servisnim dejavnostim. Poslovne dejavnosti so zgoščene ob Ljubljanski cesti ter v smeri proti zelenemu predelu Marofa in Mestnih njiv prehajajo najprej v poslovno-stanovanjske objekte in iz teh v izključno stanovanjsko območje. V predelu med Ljubljansko cesto in ploščadjo vzdolž železniške proge je prav tako predvideno obsežno območje novih poslovnih stavb. V ureditveno območje je zajeto tudi pobočje Marofa neposredno ob Ljubljanski cesti, kjer se neustrezna vegetacija nadomesti z novimi vrstami, primernejšim strmi brežini.

Območje urejanja je razdeljeno na ureditvene enote, ki so prikazane v grafičnih prilogah kot območja s specifično namembnostjo:

- enote P1 in P2 ter P4–P11 in P13: poslovne dejavnosti,
- enota P3, P12 in P14: poslovno-stanovanjske dejavnosti,
- enote S1–S8: stanovanja,
- enoti C1 in C2: območje Ljubljanske ceste in ceste Bršljin,
- enota Z: zelene površine na pobočju Marofa.

Vse obstoječe namembnosti se do uvedbe novih dejavnosti, ki so predvidene s tem ureditvenim načrtom, ohranjajo. Do uvedbe novih dejavnosti v obstoječe objekte ter pred predvidenimi rušitvami in do izvedbe drugih posegov, predvidenih s tem ureditvenim načrtom, so na obstoječih objektih dovoljena samo vzdrževalna dela, ki ne bodo spremenila horizontalnih in vertikalnih gabaritov

objektov. Pri tem je treba za posamezne ureditvene enote upoštevati pogoje, ki so v nadaljevanju posebej opredeljeni.

V enotah P1 – P14, razen P11, v kateri se ohranja železniška postaja s spremljajočimi objekti, so primerne terciarne in kvartarne dejavnosti, **v P5 (1. del) pa se uredi tudi bencinska črpalka s spremljajočimi programi.** Izmed poslovnih dejavnosti niso sprejemljive vse tiste, ki niso združljive s stanovanjskim okoljem – predvsem takšne, ki povzročajo hrup ali druga onesnaženja in ne ustvarjajo kvalitetnega urbanega ambienta. V enoti P3 je v pritličju in 1. nadstropju predvidena poslovna namembnost, 2. in 3. etaža pa se lahko namenita poslovnim dejavnostim ali stanovanjem.

6. člen

b) Prometna ureditev

Ljubljanska cesta se ohranja v sedanjem koridorju, podvoz ceste Bršljin pod železniško progo pa se izvede blizu sedanjega izvoza iz BTC, v bližini katerega se izvede tudi njeno nivojsko križanje z Ljubljansko cesto. V tem križišču se cesta Bršljin priključi na novo cesto, ki jo povezuje s Kočevarjevo ulico. V območju križišč so na Ljubljanski cesti in na prečnih priključkih predvideni levi zavijalni pasovi.

Svetlobno signalne naprave so potrebne na križiščih:

- Ljubljanska: Kočevarjeva,
- Ljubljanska: nova povezovalna cesta D,
- Ljubljanska: cesta Bršljin in
- Ljubljanska: nova povezovalna cesta F.

Nove in rekonstruirane obstoječe sekundarne ceste so:

- nova povezovalna cesta med Ljubljansko cesto in Kočevarjevo ulico, ki se prične v križišču pri sedanjem izvozu iz BTC (cesta D),
- nova ulica (G), ki poteka med Ljubljansko in Kočevarjevo ulico oziroma vzporedno z njima ter je locirana med bivše Pionirjeve objekte kot dostopna cesta do poslovnih objektov in stanovanjskih blokov ob Ljubljanski cesti,
- rekonstruirana cesta mimo bivše Pionirjeve upravne stavbe in obstoječih parkirišč oziroma načrtovanega parka v središču poslovnega centra v Bršljinu,
- rekonstruirana Kočevarjeva ulica,
- nova dostopna cesta do predvidenih vrstnih hiš oziroma rekonstrukcija in podaljšanje ceste Žlebej,
- nova povezovalna cesta med Ljubljansko cesto in Kolodvorsko ulico, ki se z Ljubljansko cesto križa v novo oblikovanem križišču pri Realovi poslovni stavbi in poteka mimo objekta Elektro Ljubljana (cesta F),
- nova interna cesta znotraj poslovnega predela ob objektu Elektro Ljubljana (cesta L),
- podaljšana Kolodvorska ulica, ki poteka vzdolž ploščadi ob železniški progi vse od železniške postaje pa do objekta BTC, v kasnejši fazi izvedbe ureditvenega načrta pa še naprej (cesta J–K).

Zaradi zagotavljanja racionalne izrabe razpoložljivega zemljišča je treba čimveč parkirišč zagotoviti pod zemljo. Vsak investitor v posamezni ureditveni enoti je dolžan zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svojo dejavnost v območju te ureditvene enote; tako za svoje stranke, kot za uslužbenke. Pri določanju števila parkirnih mest se upošteva tabela v prilogi 1 k ureditvenemu načrtu.

Uvozi in izvozi za motorna vozila k vsakemu objektu morajo biti urejeni z javne ceste oziroma ulice. Uvozi in izvozi k posameznim objektom ter pripadajočim zemljiščem so lahko javni in interni. Javni uvozi/izvozi so namenjeni predvsem strankam in morajo biti od najbližjega križišča sekundarnih javnih cest odmaknjeni najmanj 30 m ter na smiselnih medsebojnih razdaljah. Interni dovozi služijo predvsem dostavi blaga, urgenci in podobnemu ter so lahko tudi na manjših razdaljah od preostalih uvozov/izvozov (dostava blaga v objekt je dovoljena tudi neposredno s pločnika sekundarne javne ceste), vendar morajo biti od križišča sekundarnih javnih cest ravno tako oddaljeni najmanj 30 m. Glede izvedbe uvozov/izvozov v bližini križanja sekundarne javne ceste z Ljubljansko cesto se

odmik uvoza/izvoza od križišča določi z upoštevanjem v grafičnem delu ureditvenega načrta vrisanih razdalj za razvrstilne pasove in ostalih tehničnih in prometnih ureditev takega križišča.

7. člen

c) Splošni pogoji za novogradnje in preнове

Splošni pogoji se nanašajo na oblikovanje novogradenj in na preнове ohranjenih poslovnih in stanovanjskih objektov.

Pogoji za novogradnje in preнове objektov v ureditvenih enotah P1 – P14:

V enotah P2 – P13 morajo novozgrajene stavbe upoštevati predpisane obvezne in dovoljene gradbene linije. Tako se mora vsaj 70% (v P5 – 1. in 2. del pa 50%) glavne fasade, ki gleda proti ulici, držati obvezne gradbene linije, ki je v teh enotah označena. Objekti v smeri proti javni cesti ne smejo segati preko obvezne gradbene linije, označene v grafičnem delu ureditvenega načrta in morajo biti projektirani tako, da je njihova glavna – ulična fasada identična z obvezno gradbeno linijo. Izjema je objekt v P6, kjer se gradbena linija lahko, ob soglasja Geoplina, pomakne bolj proti javnim površinam (proti Ljubljanski cesti in cesti »D«), in sicer tako, da bo odmik od plinovoda ob Ljubljanski cesti najmanj 3,00 m in odmik od plinovoda ob cesti »D« najmanj 2,50 m. Posledično se prilagodi tudi gradbena linija 2. dela ureditvene enote P5. Dovoljena gradbena linija pomeni črto, do katere sme objekt najdlje segati in na kateri je lahko projektirana zadnja fasada objekta.

V enotah P1 – P13 (razen v P5 – 1. del) morajo biti višine etaž posameznih objektov med seboj usklajene, predvsem se morajo med seboj ujemati venci med 1. in 2. etažo oziroma med visokim pritličjem in 1. etažo. Predpisane kote pritličja je treba upoštevati smiselno, dovoljena pa so odstopanja navzgor ali navzdol za največ 50 cm. Objekti v teh enotah imajo lahko ravne ali izjemoma rahlo polkrožne strehe.

V enotah P2 – P9, razen v P4 in P5-1. del, je najvišja dopustna višina objekta K+P+3, v P1 pa K+P+3+M; od tega imata pritličje in 1. etaža skupno svetlo višino do stropa najmanj 6m, preostali dve etaži pa vsaka najmanj po 2,6 m do stropa. Objekt ima lahko tudi visoko pritličje s svetlo višino najmanj 6 m do stropa in v nadaljevanju dve etaži z višino do stropa najmanj po 2,6 m vsaka.

V enotah P2 – P9 razen v P4 in P5-1.del je najnižja dopustna višina objekta K+P+1, v P1 pa K+P+3; od tega imata pritličje in 1. nadstropje skupno svetlo višino do stropa najmanj 6 m. Možna je tudi izvedba visokega pritličja s celotno prej omenjeno svetlo višino, to je najmanj 6 m do stropa – brez 1. nadstropja.

V enoti P5-1.del je najvišja dopustna višina objektov K+P+1 in najnižja višina P.

V enotah P4 in P10 – P13 je dovoljena višina novih objektov K+P+1, v P14 pa K+P+1+M.

Pri določanju kote pritličja, ki se opredeli v izvlečku iz ureditvenega načrta, je treba upoštevati višinske razmere v sosednjih enotah, še predvsem, kadar objekt sega v dva dela ureditvene enote. V takih primerih se kota pritličja ravna po predpisani koti v enem ali drugem delu z možnimi odstopanji navzgor ali navzdol do 50 cm. Za oblikovanje odprte površine in novogradnje v enoti P1 se pridobijo podrobnejši oblikovalski pogoji (urbanizem, arhitektura, krajinska arhitektura) z natečajem.

V enotah P2 in P3 se na javnih površinah dovoli ureditev teras za obiskovalce gostinskih lokalov z možnostjo izvedbe demontažnih senčil. Ureditve teras in konstrukcije senčil morajo biti izvedene tako, da ne ovirajo tekočega in mirujočega motornega prometa, dostave, evakuacijskih poti in pešcev. Ureditve teras v obliki zimskih vrtov so dovoljene na funkcionalnih zemljiščih objektov, če ne posegajo na javne površine in ne ovirajo tekočega in mirujočega motornega prometa, dostave, evakuacijskih poti in pešcev. Za zgoraj navedene posege mora investitor pridobiti sklep župana o ustreznosti predvidene ureditve na osnovi mnenja občinske urbanistične službe in plačati takso na osnovi Odloka o komunalnih taksah v Mestni občini Novo mesto.

Pogoji za novogradnje in preнове objektov v ureditvenih enotah S1 – S8:

Obstoječi stanovanjski objekti se ohranjajo, razen hiš, katerih rušitev je nujna ali pa možna zaradi uresničevanja določil tega ureditvenega načrta in spremembe ureditvenega načrta, kot so npr. izgradnje cest in drugih objektov.

Dovoljene so prenove objektov, ki se ohranjajo. Pri prenovi individualnih stanovanjskih hiš v enotah S1-S8 (razen S4 in dela S7) spreminjanje kvalitetnih uličnih fasad ni dovoljeno, prizidave in spremembe fasad pa so dovoljene na drugih, manj izpostavljenih fasadah. Pri nadomestnih gradnjah in večjih prenovah objektov je dovoljena največ 20% sprememba tlorisnih gabaritov in največ 10% sprememba višine objektov. Dovoljena je izvedba frčad in strešnih oken, ki pa ne smejo presežati več kot 20% dela strehe, na katerem so izvedene.

Pri določanju kote pritličja, ki se opredeli v izvlečku iz ureditvenega načrta, je treba upoštevati obstoječe terenske razmere in nivelete dostopnih cest; možna so odstopanja navzgor ali navzdol do 50 cm.

V enotah S2 in S5 – S8 niso dovoljene novogradnje.

Pri prenovi fasad stanovanjskih blokov v enotah S2 in S7 je treba zagotoviti oblikovno poenotenost blokov v vsaki posamezni enoti.

V enotah S5 in S7 se obstoječi pomožni objekti odstranijo. V enotah S2 – S5 in S7 postavitve pomožnih objektov ni dovoljena. Obstoječi pomožni objekti se ob izvedbi s tem ureditvenim načrtom opredeljenih posegov odstranijo, do takrat pa so na njih dovoljena le najnujnejša vzdrževalna dela. V južnem delu enote S7 se dovoli preureditev ali nadomestna gradnja objektov ob Ljubljanski cesti, v enoti S4 pa novogradnja.

V enotah S1, S6 in S8 je dovoljena postavitve pomožnih objektov, ki so lahko le pritlični ter ne smejo presežati tlorisnih dimenzij 6m x 3m in višine 2,8 m do kapa; strehe (kritina, naklon) morajo biti prilagojene okoliškemu objektom.

Zunanje površine na območjih individualnih hiš ohranijo sedanjo namembnost.

8. člen

d) Splošni pogoji za urejanje odprtih površin

Ureditvene enote P1 – P2, P4 – P11 in P13 (poslovna območja):

Parkirišča se izvedejo z vmesnimi zelenicami in z zasaditvijo istovrstnih dreves med linijami parkirnih prostorov in sicer ob vseh parkirnih površinah, večjih od 5 parkirnih mest. Na območjih, kjer bodo zgrajeni podzemni objekti in nad njimi parkirišča v nivoju, se na zelenicah lahko namesto drevesa zasadijo grmovnice. Pri načrtovanju in izvedbi parkirišč na strehah podzemnih objektov je treba zagotoviti ustrezne nosilnosti, ki bodo omogočale zasaditev manjših dreves ali večjih grmovnic (vsaj 50 cm zemlje). V primerih, ko je predvidena ureditev pohodnih površin pod drevesi, je treba drevese zasaditi v jame, pokrite z rešetkami ali s tlakovanjem na peščeni podlagi v obsegu vsaj 2 m² pod drevesi ter z izvedbo ustrezne drenaže za vzdrževanje dreves. Zelenica z drevesno in grmovno vegetacijo se predvidi tudi pri zunanji ureditvi bencinske črpalke v enoti P6.

Ureditvene enote P3, P12 in P14 (poslovno – stanovanjska območja):

Odprte površine so na teh območjih zelo omejene in namenjene predvsem motornemu prometu in parkiranju ter pešcem. Zelenica z drevesno in grmovno vegetacijo se predvidi tudi pri zunanji ureditvi bencinske črpalke v enoti P5 -1. del.

Ureditvene enote S1 – S8 (pretežno stanovanjska območja):

Obstoječe odprte površine ob stanovanjskih hišah se ohranjajo, razen v enoti S5, kjer se uredijo parkirne površine za poslovni in dva stanovanjska objekta (Kočevarjeva ulica 4, 6 in 8). V enoti S2 se uredi otroško igrišče s športno površino. Javne površine na teh območjih se uredijo in vzdržujejo kot zelenice ali javne pešpote. Zunanje površine ob stanovanjskih blokkih se urejajo kot poljaven, zaključen ambient, namenjen dopolnjevanju bivalnega okolja (preživljanje prostega časa, sprehajanje, počivanje, srečevanje stanovalcev, otroška igra). Sedanje kakovosti bivalnega okolja so v ožjem območju Bršljina nasploh majhne, zato bi bilo treba z ustrežnejšimi zunanjimi ureditvami sedanje razmere izboljšati. Pri preurejanju prometne infrastrukture in parkirišč se obstoječa drevesna vegetacija v čim večjem obsegu ohranja in še dopolni predvsem na stičnih območjih z Ljubljansko cesto oziroma z drugimi prometnicami. Uredijo se utrjene površine s počivališči ter

površine za igro otrok. Zunanje ureditve v stanovanjskih območjih morajo zagotoviti varnost in prijeten bivalni ambient. Obstoječe in predvidene stanovanjske soseske na robu obravnavanega območja je treba funkcionalno in s pešpotmi povezovati z zelenim zaledjem Marofa. Na območju ob vrstnih hišah se ohranita sedanji zeleni ambient in njegova neposredna navezava na Marof. Nova cestna prevezava Žlebej-Kettejev drevored se skupaj z obstoječo pešpotjo po vzhodnem obrobju UN povezuje v zeleno pot do Kočevarjeve ceste (do križišča pri OŠ Bršljin).

Ureditvene enote C1, C2 in Z (obcestni prostor, pobočje Marofa):

Poteza Ljubljanske ceste se ohranja kot povezava Bršljina in mestnega jedra z naravnim, zelenim obcestnim prostorom. Z novimi ureditvami bo ta prostor ob izboljšanju stabilnosti brežine dolgoročno ohranil svojo sedanjo podobo. Na vzhodni strani (zgornja brežina) se podporni zidovi ohranijo in v skladu z ureditvami Ljubljanske ceste po potrebi korigirajo (delna prestavitve, sanacija dotrajanih ali neustreznih delov zidov), pri čemer se ohrani sedanji videz zidov (naravni kamen kot gradbeni material, višina zidov). Na skrajnem južnem delu Ljubljanske ceste se potek kolesarske steze prilagodi zahtevam po ohranitvi obstoječih vitalnih kostanjevih dreves.

Brežina pod Ljubljansko cesto bo na zgornjem delu pokrita s konzolo, na kateri bosta speljana hodnik za pešce in kolesarska steza. Pod traso razširjene ceste ne bo mogoče ohraniti sedanje vegetacije, zato bo brežina na predelu, ki bo v zadostni meri osvetljen in bodo na njem zagotovljeni rastiščni pogoji, zatravljena, poleg tega pa bo zasajena tudi grmovna vegetacija.

Drevored vzdolž Ljubljanske ceste se zasadi v 2 m široke zelenice, urejene obojestransko, enostranski drevored vzdolž dela Kočevarjeve ulice in dela ceste D pa se zasadi v liniji parkirnih mest, urejenih za vzdolžno parkiranje vozil neposredno ob obeh cestah. Vzdolž ceste G se zasadi obojestranski drevored, pod njim pa se uredi pohodna površina.

V ureditveni enoti C2 je na zemljiščih med ureditvenima enotama P7 in P8, ki so v 3. fazi namenjena za gradnjo podvoza pod železniško progo, v 1. ali 2. fazi, do izgradnje podvoza pod železniško progo v 3. fazi, dovoljeno zgraditi parkirišča za potrebe poslovnih dejavnosti v ureditvenih enotah P7 in ali P8.

B) Posebni pogoji za posamezna poslovna in poslovno-stanovanjska območja

9. člen

P1 – Osrednji del poslovnega centra v Bršljinu

V tej enoti so dovoljene poslovne dejavnosti – predvsem storitveni programi, kot so: predstavnštva, biroji, bančne, zavarovalniške in različne intelektualne storitve, kozmetični saloni in podobno. Vse obstoječe stavbe se ohranijo. Dovoljeno je njihovo renoviranje, pri čemer ni dopustno spreminjati tlorisne velikosti objektov. Pri prenovi zunanosti objektov je potrebno zagotoviti kvalitetno obdelavo fasad, ki naj skupaj tvorijo zaključeno celoto osrednjega trga v poslovnem centru. Obstoječa parkirišča na trgu med objekti se preuredijo v delno tlakovano in delno zeleno površino na strehi podzemne parkirne hiše. Niveleta strehe garaž se prilagodi okoliškemu objektom, tako da bo mogoče zagotoviti dostope z vseh štirih strani in zasaditev drevja v pohodne površine vzdolž objektov. V času do ureditve podzemnih garaž se ohrani obstoječe parkirišče, preko katerega pa se ob izvedbi novega križišča pri Realu uredi dostopna pot do objekta v izteku Klemenčičeve ulice in dostop na parkirišče objekta na Kočevarjevi ulici 1. Projekt urejanja javne odprte površine v enoti P1 se pridobi z javnim natečajem.

P2 – Poslovno območje ob Ljubljanski cesti severno od stanovanjskih blokov

Kote pritličij: 1. del: 179 m nv, 2. del: 180 m nv. Odprte površine v notranjosti te enote (kare) so namenjene predvsem urejanju parkirnih mest; urejene so kot dostopne ter manipulacijske površine ob poslovnih objektih, na zahodnem robu je zasajen drevored.

P3 – Poslovno-stanovanjsko območje severno od poslovne stavbe bivšega Pionirja

Kote pritličij: 1. del: 180 m nv, 2. del: 180,5 m nv., 3. del: 181m nv, 4. del: 181,5 m nv., 5. del: 182m nv. Odprte površine so delno namenjene parkiranju, delno pa so urejene kot dostopne ter manipulacijske površine ob poslovnih objektih, na vzhodnem robu je zasajen drevored.

P4 – Območje poslovnih dejavnosti ob cesti Bršljin

Obstoječi objekti v tej ureditveni enoti se odstranijo. Kota pritličja novih objektov je 175 m nv. Zunanje površine se urejajo kot funkcionalne površine k novim objektom, dostop z motornimi vozili do ureditvene enote je možen z obstoječe ceste Bršljin – njegova lokacija se natančno določi v izvlečku iz ureditvenega načrta.

P5 - 1. del – Območje bencinske črpalke ob Ljubljanski cesti nasproti Blagovno-trgovskega centra (BTC)

Območje se nameni izgradnji bencinske črpalke s spremljajočimi programi **ter drugim terciarnim in kvartarnim dejavnostim**. Pri izgradnji bencinske črpalke je potrebno upoštevati vse tehnične in varnostne predpise, ki veljajo za takšno vrsto objektov. Izvedba bencinske črpalke mora zagotavljati njeno funkcionalnost in mestnemu okolju primeren izgled. Kota pritličja je 180,50 m n.v. Predpisano koto pritličja je potrebno upoštevati smiselno – dovoli se odstopanja navzgor in navzdol za 50 cm. Na južnem delu enote se postavi trafo postaja. Uvoz za motorna vozila se naveže na obstoječi uvoz z Ljubljanske ceste na jugozahodu enote, izvoz pa na obstoječi izvoz na severu na Kočvarjevo ulico. Območje bencinske črpalke se na obrobjih ureditvene enote uredi kot zelena površina s pomembnim deležem drevja, grmovnic in trate; izbor drevesnih vrst ne sme vsebovati eksot in visokoraslih iglavcev. Objekti naj bodo oblikovani sodobno, obcestne fasade naj imajo mestni značaj. **Vhodi v objekte zunaj bencinskega servisa, v katerih je več kot 50 ljudi, morajo biti oddaljeni vsaj 30 m od virov nevarnosti na bencinskem servisu (točilne naprave, centralna polnilna omara, nadzemni rezervoarji, črpalno merilne naprave za razvoz goriva in skladišče jeklenk utekočinjenega naftnega plina).**

P5-2. del – Poslovno območje ob cesti »D«

Obstoječi objekti se lahko delno ohranijo ali nadomestijo s ciljem, da se dosežeta boljša funkcionalnost in ubranejša zunanost objektov ter da se oblikuje mestni značaj in večje ambientalne kvalitete od obstoječih. Kota pritličja: 185 m n.v.

Objekti naj bodo oblikovani sodobno, obcestne fasade naj imajo mestni značaj. Ob parkirnih površinah se v čimvečji možni meri zasadijo linije dreves in grmovnic, predvidi se zasaditev ene ali največ dveh drevesnih vrst, s čimer se vizualno poenoti odprti prostor v celi enoti. Odprte površine se uredijo v notranjosti enote in se namenijo peš površinam ter parkiranju, dostopnim potem in drugim manipulacijskim površinam. Parkirišča se lahko zagotovijo tudi pod zemljo ali v objektu. Uvoz in izvoz je obstoječ – s ceste »D« na jugu ureditvene enote P5 (2.del). Ta uvoz-izvoz se uporablja tudi za dostop do P5 (3.del).

P5-3.del – Poslovno območje ob Ljubljanski cesti na severu območja UN

Obstoječi objekti se lahko ohranijo in prenovijo. Dovoljeno je izvesti tudi prizidke s ciljem, da se dosežeta boljša funkcionalnost in ubranejša zunanost objektov ter da se oblikuje mestni značaj in večje ambientalne kvalitete od obstoječih. Kota pritličja: 181 m n.v.

P6- Trikotnik med Ljubljansko cesto in cesto »D«

Uredi se trgovsko-poslovni objekt. Zunanje ureditve: parkirišča, interne ceste in manipulacija se uredijo v objektu (v kletah ali drugih etažah, razen v pritličju) ali v notranjosti parcele. Objekti naj bodo oblikovani sodobno, obcestne fasade naj imajo mestni značaj. Na zunanjih površinah se v čimvečji možni meri zasadijo linije dreves in grmovnic, predvidi se zasaditev ene ali največ dveh drevesnih vrst, s čimer se vizualno poenoti odprti prostor v celi enoti. Uvoz in izvoz se uredita s ceste »D« na jugu ureditvene enote P6, dostava pa se uredi z Ljubljanske ceste (tudi uvoz za bencinski servis, hkrati lahko le desno za izvoz). Kota pritličja: 181 m n.v.

P7 – Območje obstoječega Blagovno – trgovskega centra (BTC)

Obstoječi objekti BTC se ohranijo, dovolijo se izboljšave na fasadah in dozidave v okviru nove dovoljene gradbene linije. Povečanje območja za pozidavo znotraj dovoljene gradbene linije omogoča ohranitev obstoječih objektov ter hkrati možnost za dolgoročno rešitev nadomestnih objektov, pomaknjenih bližje k Ljubljanski cesti in za ureditev povezovalne ceste "K" vzdolž železnice. Obstoječi objekti BTC se delno povečajo na južni in vzhodni strani – na fasadi vzdolž Ljubljanske ceste. Obstoječi objekti se lahko ohranijo in prenovijo. Dovoljeno je izvesti tudi prizidke v okviru dovoljene gradbene linije s ciljem, da se dosežeta boljše funkcionalnost in ubranejša zunanost objektov. S preureditvijo zunanosti objektov in ureditvijo zunanjih površin je potrebno doseči mestni značaj te ureditvene enote in večje ambientalne kvalitete od obstoječih. V primeru poseganja za več kot 6,00 m izven obstoječih gabaritov objektov, je potrebno parkirišča, ki se zasedejo z objektom, ustrezno nadomestiti – tudi pod zemljo ali v etažah. Na južnem delu (na mestu sedanjega parkirišča na terenu) je dovoljena postavitve garažne hiše z izrabo v kletih, lahko pa tudi v zgornjih etažah (največja višina 2K+P+2). Kote pritličij – 1. del: 179,5 m n.v., 2. del: 179 m n.v.

Obstoječa prometna ureditev znotraj ureditvene enote se lahko ohrani, dokler bo ohranjen tudi obstoječi objekt Blagovno-trgovskega centra, izvedejo se le potrebne prilagoditve novim križiščem. V prvi fazi se namesto obstoječega izvoza iz Blagovno trgovskega centra na Ljubljansko cesto izvede na mestu bodočega vhoda v podvoz ceste Bršljin pod železniško progo novo križišče, ki bo omogočalo uvoz in izvoz v ureditvenih enotah P7 in P8. Po izgradnji podvoza ceste Bršljin pod železniško progo se ta dostop do ureditvenih enot P7 in P8 ukine in namesto njega vzpostavi nov. Novi objekti morajo upoštevati novo povezovalno cesto "K". Iz območja te enote se lahko izvede podhod, s katerim se območje BTC po izgradnji novih objektov poveže z nasprotno stranjo Ljubljanske ceste. AB konstrukcija podhoda mora biti prilagojena niveleti Ljubljanske ceste, ki se v 3. fazi poglobi. Čimveč parkirišč naj se zagotovi pod zemljo. Na območju obstoječega parkirišča se znotraj gradbene linije lahko uredi parkirna hiša, potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest za dejavnosti te ureditvene enote - tako za stranke kot za zaposlene.

P8 – Poslovno območje med železniško progo in Ljubljansko cesto

Do izgradnje poslovnih objektov se ohranjajo obstoječe stanovanjske hiše, pri katerih so dovoljena le nujna vzdrževalna dela brez spreminjanja gabaritov in stanovanjske namembnosti. Kota pritličij novih objektov je 180,5 m nv. V prvi fazi se križišče sekundarne javne ceste z Ljubljansko cesto izvede v predelu predvidenega križišča ceste Bršljin z Ljubljansko cesto, od katerega dalje bo potekal podvoz ceste Bršljin pod železniško progo, v 3. fazi pa je predvideno novo križišče. Gradbena linija, s katero se določa severni rob nove pozidave, se tako prilagodi izvenivojskemu križanju Ljubljanske ceste in ceste Bršljin.

P9 – Poslovno območje ob Ljubljanski cesti nasproti stanovanjskim blokom

Obstoječi objekti se odstranijo. Kote pritličij novih objektov se prilagodijo niveleti Ljubljanske ceste (od 178,5 do 180,5 m nv).

P10 – Poslovno območje ob Ljubljanski cesti nasproti železniške postaje

V tej enoti se nekateri objekti ohranijo, drugi pa odstranijo in namesto njih zgradijo novi. Pri ohranjenih stavbah (Elektro Ljubljana, trgovina, banka in objekt Windischer) so dovoljena vzdrževalna dela in njihovo renoviranje, ni pa dopustno spreminjanje tlorisnih velikosti in višin objektov. Izjema je poslovna stavba Elektra, kjer je dovoljena širitev do označene gradbene linije, prizidek pa mora biti oblikovno usklajen z obstoječim objektom. Pri hiši Windischer je ob obnavljanju potrebno ohraniti kvalitetno obstoječo arhitekturno zasnovo. Objekti, ki bodo zgrajeni v gradbenem otoku 1, morajo upoštevati koto pritličja 178 m nv. in biti oblikovno usklajeni s stavbo železniške postaje, hišo Windischer in objektom Elektra Ljubljana (naklon strehe, kritina, obdelava fasad, višina etaž). Gradbeni otok 2 ima koto pritličja 181 m nv. Obstoječe drevje na območju ob Ljubljanski cesti se ohranja, če pa bo zaradi novih ureditev ceste treba odstraniti posamezna drevesa, se jih nadomesti v okviru nove ureditve obcestnega prostora. Parkirišča za potrebe

Elektra se uredijo na območju med obstoječim objektom in predvideno novogradnjo na južnem delu enote. Na zahodnem robu enote se vzdolž Kolodvorske ulice uredijo parkirišča za potrebe potnikov in zaposlenih na Slovenskih železnicah Novo mesto.

P11 – Območje železniške postaje

Obstoječi objekt železniške postaje se ohrani in prenovi. Pri tem je treba ohraniti značilnosti sedanje kvalitetno oblikovane arhitekture. Pri preostalih dveh stavbah železniške postaje so dovoljene prenove ali nadomestne gradnje, ki pa morajo biti oblikovno usklajene z objektom železniške postaje (naklon strehe, kritina, obdelava fasad, višina etaž). Objekt SVTK se odstrani, nadomestne površine pa je mogoče pridobiti v okviru gradbene linije na severnem delu skladiščnega objekta. Obstoječe drevje na območju ob Ljubljanski cesti se v čim večji meri ohranja. Celotna zunanja ureditev južnega dela te enote se vključno z vegetacijo izvede oblikovno dovršeno.

P12 – Poslovno-stanovanjsko območje Osolnik ob Ljubljanski cesti

Obstoječi objekti se lahko ohranijo, dovoljena pa je tudi izgradnja nadomestnega objekta in sicer ene same, po potrebi večfunkcionalne stavbe vzdolž Ljubljanske ceste. Novi oziroma prenovljeni objekt mora biti oblikovno usklajen z novim objektom v ureditveni enoti P13, kota pritličja pa znaša 183,5 m nv. Do izgradnje novega objekta se ohranjajo obstoječe stavbe. Dovoljeno je njihovo renoviranje, pri čemer ni dopustno bistveno spreminjati tlorisne velikosti in višine objekta, treba pa je zagotoviti kvalitetno obdelavo fasad.

P13 – Poslovno območje obstoječih servisnih objektov ob Ljubljanski cesti

V okviru območja te ureditvene enote je dovoljeno zgraditi nadomestni objekt namesto obstoječih in sicer eno samo, po potrebi večfunkcionalno stavbo vzdolž Ljubljanske ceste s koto pritličja 185 m nv. Novi objekt mora biti oblikovno usklajen z novim objektom v ureditveni enoti P12. Do izgradnje novega objekta se ohranjajo obstoječe stavbe. Dovoljeno je njihovo renoviranje, pri čemer ni dopustno bistveno spreminjati tlorisne velikosti in višine objekta, treba pa je zagotoviti kvalitetno obdelavo fasad.

P 14 – Poslovno-stanovanjsko območje ob cesti Bršljin

Obstoječe stanovanjske in poslovne stavbe se ohranjajo. Dovoljene so njihove prenove pa tudi nadomestne gradnje, pri čemer pa so dovoljena le majhna odstopanja od tlorisnih gabaritov obstoječih objektov. Pri prenovi zunanosti objektov je potrebno zagotoviti kvalitetno obdelavo fasad.

C) Posebni pogoji za posamezna stanovanjska območja

10. člen

S 1 – Stanovanjsko območje ob Kočevarjevi ulici

Obstoječi stanovanjski objekti in objekti v okviru kmetije se ohranjajo. Dovoljena je njihova prenova in gradnja novih gospodarskih poslopij za potrebe kmetijske proizvodnje, vendar njihova velikost ne sme presežati višine stanovanjskega objekta za več kot eno etažo. Kolikor se pokaže potreba, je dovoljeno zgraditi nadomestno stanovanjsko hišo namesto obstoječe. Ob Kočevarjevi ulici je dovoljeno zgraditi še eno enodružinsko stanovanjsko hišo.

S 2 – Stanovanjski bloki ob Kočevarjevi ulici:

Obstoječa bloka se ohranjata. Dovoljena je prenova, pri čemer pa niso dovoljene spremembe višinskih in tlorisnih gabaritov ter večje spremembe fasad. Treba je zagotoviti oblikovno poenotenost prenovljenih blokov. Na območju obstoječega asfaltiranega športnega igrišča se uredijo otroško igrišče (namestitev igral) v kombinaciji s športnim igriščem (igrišče za košarko oziroma namestitev košev) in asfaltirano površino za rolanje ipd. Za parkiranje vozil stanovalcev

bloka, ki leži neposredno ob Kočevarjevi ulici, se namenijo garažne kapacitete v ureditveni enoti S4. Ob Kočevarjevi ulici se uredi parkirišče za obiskovalce.

Na lokaciji obstoječega makadamskega uvoza s Kočevarjeve ulice se ob rekonstrukciji Kočevarjeve ulice uredi uvoz za stanovanjski objekt Kočevarjeva ulica 12-16 in za predviden stanovanjski objekt v enoti S1. Ob uvozu se uredi še pešpot do stanovanjskega bloka Kočevarjeva ulica 10.

S 3 – Žlebej z vrstnimi hišami in stanovanjskim blokom

Vzdolž novo zgrajene ceste Žlebej se postavi niz vrstnih hiš, katerih kota pritličij se prilagaja terenu in v 1. delu znaša 185,5 m nv ter v 2. delu 188 m nv. Najvišja dopustna višina objektov je K+P+1+M. Vsaka vrstna hiša mora imeti garažo za en osebni avtomobil in parkirno mesto za en avtomobil pred hišo, južno ob cesti pa se zgradi manjši parkirišči za obiskovalce. Na zahodnem delu enote se v bližini stanovanjskega bloka uredijo zelenice, na vznožju Marofa pa se ohranja gozdna vegetacija.

S4 – Garažni objekt s poslovno ali poslovno-stanovanjsko namembnostjo:

Za potrebe parkiranja stanovalcev in ureditvenih enot S2, S3 in S4 se zgradi garažno-poslovni objekt v treh ali štirih etažah (P+2 ali P+3), tako da se zagotovi čimveč parkirnih mest z možnostjo ureditve ene ali dveh etaž za parkiranje in dveh ali treh s poslovno (ali stanovanjsko) namembnostjo. Objekt mora biti usklajen z okoliškimi objekti in prilagojen terenu. Objekt naj bo oblikovan sodobno, obcestne fasade naj imajo mestni značaj. Na zunanjih površinah se na zgornji strani objekta na meji s stanovanjskim območjem zasadi linija dreves in grmovnic, predvidi se zasaditev ene ali največ dveh drevesnih vrst, s čimer se vizualno poenoti odprti prostor v celi enoti. Odprte površine se uredijo kot peš površine ter dovodne poti. Uvoz in izvoz se uredita s Kočevarjeve ulice in s ceste »I«.

S 5 – Obstoječi stanovanjski objekti ob pričetku ceste Žlebej

Novogradnje niso dovoljene, dovoljene pa so prenove obstoječih objektov. Obstoječi pomožni objekti se ob preureditvi zunanjih površin odstranijo; do takrat so na njih dovoljena le nujna vzdrževalna dela. Južno od stanovanjskega bloka se uredijo parkirišča za objekte Kočevarjeva ulica 4, 6 in 8.

S6 – Obstoječa stanovanjska hiša ob predvidenih vrstnih hišah

Obstoječa stanovanjska hiša se ohrani; drugih objektov (razen pomožnih k stanovanjski hiši) ni dovoljeno graditi. Prav tako se ohrani obstoječi dostop za motorna vozila.

S7 – Obstoječa stanovanjska soseska ob Ljubljanski cesti

Obstoječi stanovanjski bloki in individualne hiše se ohranjajo. Gradnja novih stavb ni dovoljena, prenove pa so omejene na nujna vzdrževalna dela. To ne velja za objekta Klemenčičeva ulica 1 in 2, kjer se dovoli preureditev ali nadomestna gradnja ter sprememba namembnosti v poslovno ali poslovno-stanovanjsko namembnost. Zunanje površine ob stanovanjskih blokkih se preuredijo tako, da se odstranijo sedanji pomožni objekti – garaže in zgradijo parkirišča ter uredijo utrjene površine (dostopne poti) in zelenice. Ob ureditvi dostopne poti se ohrani obstoječe igrišče za košarko, tako da se ga premakne proti severu. Obstoječa drevesa se ohranijo, z novimi zasaditvami pa se funkcionalno dopolni in izboljša poljavni ambient soseske (počivališča in otroško igrišče ter pohodne zelenice, drevje in grmovnice ob parkiriščih). Dovoz do te enote se izvede s ceste »G«, obstoječe priključevanje te ulice na Ljubljansko cesto pa se ukine.

S8 – Območje ob izteku Kettejevega drevoreda

Obstoječi stanovanjski hiši se ohranita, drugih objektov (razen pomožnih k stanovanjskima hišama) ni dovoljeno graditi. Dovoz do obeh stanovanjskih objektov ter objekta Kettejev drevored 19 se izvede po novi cestni prevezavi Žlebej-Kettejev drevored (cesta »M«). Iztek Kettejevega drevoreda se ureja in vzdržuje v skladu z določili projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo št. RD 3674 (RRC Novo mesto, 1992).

D) Funkcionalna zemljišča

11. člen

Funkcionalna zemljišča k obstoječim in novozgrajenim objektom so prikazana na karti Načrt gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč. Razdeljena so na:

- funkcionalna zemljišča, ki pripadajo cestam,
- nova funkcionalna zemljišča in
- obstoječa funkcionalna zemljišča.

Funkcionalna zemljišča, ki pripadajo cestam, so hkrati tudi območja javnega cestnega sveta.

Pri novih funkcionalnih zemljiščih so med drugim na novo določene oziroma dorečene površine, ki pripadajo obstoječim stanovanjskim blokom. Na zemljiščih, kjer so pogoji gradnje za nove objekte prikazani samo okvirno z gradbeno linijo, je tudi prikaz funkcionalnih zemljišč okvirjen in ga je potrebno podrobno določiti v izvlečku iz ureditvenega načrta (natančna določitev novih parcelnih meja), ki v tem trenutku niso znane, saj so odvisne od novih v tem trenutku še večinoma neznanih investitorjev.

Predeli, kjer so funkcionalna zemljišča že določena in glede na določila tega ureditvenega načrta ni potrebe, da bi jih spreminjali, so označeni kot območja obstoječih funkcionalnih zemljišč.

E) Rušitve

12. člen

Za uresničitev določil tega ureditvenega načrta bodo potrebne rušitve nekaterih objektov. V grafični prilogi so prikazani objekti, ki so predvideni za rušenje in objekti, katerih rušitev je možna oziroma dovoljena.

III. POGOJI ZA PROMETNE IN KOMUNALNE UREDITVE

A) Pogoji za ureditev prometnega omrežja

13. člen

Na območju urejanja se rekonstruirajo obstoječe ceste (Ljubljanska cesta, cesta Bršljin, Kočvarjeva ulica in Žlebej), poleg tega pa se zgradijo še nekatere nove cestne povezave. Pri vseh novo urejenih cestah se uredi odvodnjavanje meteornih vod z vozišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce in zagotovi ustrezna horizontalna in vertikalna signalizacija.

V I. fazi se horizontalni in vertikalni potek trase Ljubljanske ceste ne spreminjata, saj so trasni elementi prilagojeni za računsko hitrost 60 km/h. Vzhodni rob cestišča se na odseku med križiščem z Seidlovo cesto in iztekom Kettejevega drevoreda pretežno ohrani, na zahodnem robu pa se dodata enostranska dvosmerna kolesarska steza in enostranski dvosmerni hodnik za pešce. Na nadaljnjem odseku se dodajo razvrstilni pas za leve zavijalce, dvostranska kolesarska steza in dvostranski hodnik za pešce.

V III. fazi se v območju križišča s cesto Bršljin zaradi izvedbe podvoza in lažje navezave ceste Bršljin na Ljubljansko cesto ta niveletno poglubi za 2,20 m, kar pa bi bilo treba ponovno preveriti po izgradnji severne obvoznice Novega mesta. Predvidi se izgradnja dveh obojestranskih avtobusnih postajališč.

Normalni profil ceste do profila P28 znaša (do izteka Kettejevega drevoreda):

vozna pasova	$2 \times 3,25 = 6,50 \text{ m}$
enostranski hodnik za pešce	$1 \times 1,60 = 1,60 \text{ m}$

enostranska kolesarska steza	$1 \times 2,75 = 2,75 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	11,85 m

Na odseku od profila P28 do P42 se s pretežno širitvijo na zemljišča ob vzhodnem robu obstoječega vozišča dodajo razvrstilni pas za leve zavijalce, dvostranska kolesarska steza in dvostranski hodnik za pešce ter dvostranska zelenica z drevoredom.

Normalni profil ceste od profila P28 do profila P42 znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,25 = 6,50 \text{ m}$
razvrstilni pas	$1 \times 3,00 = 3,00 \text{ m}$
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
dvostranska zelenica z drevoredom	$2 \times 2,00 = 4,00 \text{ m}$
dvostranska kolesarska steza	$2 \times 1,75 = 3,50 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	21,00 m

Rekonstrukcija ceste Bršljin se izvede tako, da bo situativno in niveletno čim bolj prilagojena obstoječi cesti. Zgornji ustroj se zamenja, uredi se odvodnjavanje, zgradi se hodnik za pešce še na severni strani ceste, uredita se dve avtobusni postajališči, zamenja se dotrajana signalizacija ter uredi križišče s Straško cesto. Predvidena je izvedba rekonstrukcije z minimalnimi posegi v površine zunaj cestnega telesa. Izbrani so trasni elementi za računsko hitrost $v_r = 40 \text{ km/h}$. Obstoječi priključek na Ljubljansko cesto, ki je neprimerne Y oblike, se opusti, izvede pa se nov priključek s postavitvijo svetlobnih signalnih naprav. V III. fazi se izvede podvoz ceste Bršljin pod železniško progo.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	10,00 m

Z rekonstrukcijo Kočvarjeve ulice bo zvišan standard obstoječe ulice. Izvedena bo zamenjava zgornjega ustroja, zgrajen bo hodnik za pešce, zamenjana bo dotrajana signalizacija in urejeno križišče s cesto proti OŠ Bršljin. Križišče z Ljubljansko cesto se uredi s postavitvijo svetlobnih signalnih naprav. Na odseku mimo Novotehne se na zahodni strani ulice zasadi drevored, med drevesi pa se uredijo parkirna mesta za vzdolžno parkiranje.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
enostr. drevored z vzdolžnim parkiranjem	$1 \times 2,50 = 2,50 \text{ m}$
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	12,50 m

Povezovalna cesta med Ljubljansko cesto in Kočvarjevo ulico (cesta D) se v I. fazi prilagodi terenu, v III. fazi, ko se izvede izvennivojsko prečkanje železniške proge in ceste Bršljin, pa se niveleta ceste poglobi na območju križišča z Ljubljansko cesto. Križišče z Ljubljansko cesto se uredi s postavitvijo svetlobnih signalnih naprav. Vzdolž ceste D se na severni strani ulice zasadi drevored, med drevesi pa se uredijo parkirna mesta za vzdolžno parkiranje.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
--------------	----------------------------------

enostr. drevored z vzdolžnim parkiranjem	$1 \times 2,50 = 2,50 \text{ m}$
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 2,00 = 4,00 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	13,50 m

Cesta Žlebej se uredi kot dostopna cesta do predvidenih vrstnih hiš.

Normalni profil ceste do predvidenih vrstnih hiš znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
enostranski hodnik za pešce	$1 \times 1,60 = 1,60 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	8,60 m

Med Ljubljansko cesto in Kolodvorsko ulico se zgradi nova povezovalna cesta (cesta F), ki se z Ljubljansko cesto križa v novo oblikovanem križišču pri Realovi poslovni stavbi in poteka mimo objekta Elektro Ljubljana. Križišče z Ljubljansko cesto se uredi s postavitvijo svetlobnih signalnih naprav.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	10,00 m

Znotraj poslovnega predela ob objektu Elektro Ljubljana se zaradi boljše izrabe obstoječega zemljišča in predvidenih novih ureditev zgradi nova interna povezovalna cesta.

Nova povezovalna cesta "G" poteka med Ljubljansko cesto in Kočevarjevo ulico oziroma vzporedno z njima ter je umeščena med bivše objekte Pionirja. Namenjena je izključno pešcem-nakupovalcem ter dostopu z motornimi vozili do poslovnih, poslovno-stanovanjskih in stanovanjskih objektov. Vzdolž ceste G se obojestransko zasadi drevored, pod katerim se uredi pohodna površina.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
dvostranski hodnik za pešce	$2 \times 2,50 = 5,00 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	12,00 m

Povezovalna cesta "J" je predvidena kot podaljšanje Kolodvorske ulice, ki v I. fazi poteka vzdolž ploščadi ob železniški progi vse od železniške postaje pa do objekta BTC. V kasnejši fazi izvedbe ureditvenega načrta pa se nadaljuje kot povezovalna cesta "K" še naprej do križišča Ljubljanske ceste in ceste proti OŠ Bršljin.

Normalni profil obeh cest znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00 \text{ m}$
enostranski hodnik za pešce	$1 \times 1,60 = 1,60 \text{ m}$
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}$
skupaj	8,60 m

Nova interna povezovalna cesta "L" znotraj poslovnega predela ob objektu Elektro Ljubljana je potrebna zaradi boljše izrabe obstoječega zemljišča, za izgradnjo novih poslovnih objektov in zaradi lažje prometne in peš dostopnosti do obstoječih ter novih objektov.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$2 \times 3,00 = 6,00$ m
enostranski hodnik za pešce	$1 \times 1,60 = 1,60$ m
bankina	$2 \times 0,50 = 1,00$ m
skupaj	8,60 m

Za posege v železniški 200-metrski varovalni progovni pas je treba predhodno pridobiti soglasje Slovenskih železnic in upoštevati pravilnik o pogojih za graditev gradbenih objektov ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanje naprav v varovalnem pasu (UI SRS, št. 2/87) in zakon o temeljnih varnosti v železniškem prometu (UL SFRJ, št. 26/87).

Povezovalna cesta Žlebej – Kettejev drevored – cesta »M« se uredi kot iztek Kettejevega drevoreda na cestno omrežje v Bršljinu in se hkrati uporablja kot javna pešpot in kolesarska pot. Za zmanjšanje posega v brežino Marofa (arheološko najdišče) se brežina kombinira z opornim zidom višine do 1 m.

Normalni profil ceste znaša:

vozna pasova	$1 \times 3,00 = 1,00$ m
berma	$1 \times 0,50 = 0,50$ m
bankina	$1 \times 0,50 = 0,5$ m
skupaj	4,00 m

Nov uvoz-izvoz na parkirišče poslovnega objekta Kočevarjeva ulica 1 se uredi s Kočevarjeve ulice nasproti obstoječega uvoza-izvoza na parkirišče na vzhodni strani Kočevarjeve ulice. Dovoz do objekta Klemenčičeva ulica 2 se uredi s Kočevarjeve ulice, in sicer le kot desni uvoz in desni izvoz.

Pešpoti

Uredita se dve novi javni pešpoti, in sicer med Ljubljansko cesto in cesto »D« med enotami P5 in P6 ter od Kočevarjeve ulice do obstoječe poti pri stanovanjskem bloku Kočevarjeva ulica 10.

B) Pogoji za novogradnjo in prenovo komunalnega omrežja

14. člen

Na celotnem območju Bršljina je potrebno obstoječo komunalno infrastrukturo prilagoditi novi prostorski in prometni ureditvi. Komunalni in energetske vodi se praviloma vodijo v javnem prostoru (v profilu ceste, pločnikov, kolesarskih stez, zelenic).

Kanalizacijsko omrežje: Obstoječi kanalizacijski sistem na območju urejanja je v celoti mešanega tipa. Vse prispevne površine so preko razbremenilnikov priključene na kanal S, oziroma na zbirni kanal A. Celotno območje bo še naprej urejeno kot mešani kanalizacijski sistem, le del območja (ureditvene enote P9, P10, P11, P12, P13, C1- del) je potrebno preurediti v ločeni kanalizacijski sistem.

Vodovodno in hidrantno omrežje: Preskrba s pitno, tehnološko in požarno vodo je zagotovljena s primarnim vodovodom, ki je rekonstruiran. Sekundarno omrežje bo potrebno v območju bivšega kompleksa Pionir obnoviti oziroma zgraditi na novo. Priključke objektov se izvede preko kontrolnega vodomernega jaška za vsak objekt posebej. Hidrantno omrežje se prilagodi novi ureditvi in sicer ob glavnih servisnih cestah.

Plinovodno omrežje: V obravnavanem območju poteka primarni vodi P 461 MRP Novo mesto – Straža in sekundarni vod. Primarni plinovod ima premer 200 mm in obratuje pod tlakom 6 bar. Del sekundarnega voda, ki poteka od MRP do kotlovnice Pionir, bo potrebno prestaviti v projektirani koridor komunalne infrastrukture. Obstoječa MRP se prestavi na vzhodni del enote P6. Sekundarno plinovodno omrežje se širi do novo projektiranih objektov.

Elektroenergetsko omrežje: Obravnavano območje se napaja z električno energijo iz trafo postaje TP Pionir 2 x 630kVA in iz TP Kovinar 1 x 63kVA. Potrebno je izdelati rekonstrukcijo TP, tako da se omogoči merjenje električne energije posameznim uporabnikom. Vsi kabli se bodo polagali po zelenicah in pod utrjenimi površinami v kabelsko kanalizacijo. Za napajanje predvidenih novih posegov se predvidi nova trafo postaja na območju ureditvene enote P5 – 1. del.

Javna razsvetljava: Obstoječa javna razsvetljava se napaja iz transformatorskih postaj na tem območju. Javna razsvetljava se obnovi ob Ljubljanski cesti in zgradi na novo ob novih servisnih cestah.

Telekomunikacijsko omrežje: Obravnavano območje spada pod avtomatsko telefonsko centralo Novo mesto, katere lokacija je Novi trg 7, Novo mesto. Na področju pozidave poteka tudi medkrajevna TK linija ja KATC Trebnje. TK omrežje se zgradi z zemeljskimi kabli vzporedno z elektro kabelsko kanalizacijo. Obstoječo kabelsko kanalizacijo, kjer jo tangirata nova prometna ureditev in drevored, je treba prestaviti.

Ogrevanje: Obstoječi objekti v območju UN se ogrevajo na več načinov in sicer s kurilnim oljem, s plinom in iz obstoječe kotlovnice Pionir, ki povezuje objekte s toplovodno kineto. Obstoječi toplovod bo z novo gradnjo tangiran, zato ga je potrebno na nekaterih mestih prestaviti.

Odstranjevanje odpadkov: Odpadne snovi, ki se pojavijo v območju UN, nastajajo z redno dejavnostjo in jih lahko tretiramo kot komunalne odpadke, ki se zbirajo v zabojnikih znotraj posameznega območja urejanja in redno odvažajo na komunalno deponijo v Leskovcu. Prostor za zabojnike mora biti lociran tako, da je možen kamionski odvoz.

Odpadke, ki imajo značaj odpadnih surovin je potrebno zbirati ločeno v okviru funkcionalnega zemljišča posamezne dejavnosti v posebnih zabojnikih ali delih objekta in jih redno odvažati v nadaljnjo predelavo. Investitor pri katerem taki odpadki nastajajo, mora imeti sklenjeno pogodbo z ustrežno, zato usposobljeno družbo.

Odpadna olja kot posebni odpadki s številko 54102, se morajo skladiščiti v posebnih posodah. Posebej je potrebno deponirati tudi prazno embalažo olj. O končni dispoziciji odpadkov se mora voditi posebna evidenca.

Pri tem naj se upoštevajo odlok o ravnanju z odpadki na območju Občine Novo mesto (Skup. DL, št. 19/87 in 21/87), zakon o ravnanju z odpadki (Uradni list SRS, št. 8/78) in pravilnik o ravnanju s posebnimi odpadki (Uradni list SRS, št. 20/86).

IV. PROSTORSKE UREDITVE PO POSAMEZNIH PODROČJIH

15. člen

Varovanje naravne in kulturne dediščine

Zaradi same rekonstrukcije in razširitve Ljubljanske ceste tako predvidoma ne bo večjih posegov v območje obeh spomenikov oziroma območij kulturne dediščine. Izjema je ureditev brežin nad Ljubljansko cesto z utrditvijo tal in ureditvijo površinskega pokrova ter preprečevanjem rušenja dreves in erozije. Prav tako bo nekoliko spremenjen iztek Kettejevega drevoreda, pri čemer pa bodo upoštevane sedanje ureditve oziroma povzeta določila izvedbenega projekta za sanacijo Kettejevega drevoreda.

Zaradi posega v brežino Marofa pri izgradnji cestne prevezave Žlebej-Kettejev drevored je treba vkop v brežino čimbolj zmanjšati, tako da se uredi kombinacija kamnitega opornega zidu iz naravnega kamna in manjše brežine, ki se ju utrdi z avtohtono vegetacijo. Na območju Marofa in na širšem območju poslovne stavbe Real bo pri izvedbi načrtovanih del treba zagotoviti arheološki nadzor, pri izvedbi ceste Žlebej-Kettejev drevored pa predhodne arheološke raziskave.

Varovanje krajinskih značilnosti

Ureditveni posegi na pobočju nad Ljubljansko cesto bodo omejeni na največje strmine in bodo obsegali preureditev površinskega pokrova ter ureditev površinskega odtoka padavinskih vod, tako da bo dolgoročno preprečen nastanek erozijskih žarišč. Drevesna vegetacija bo postopno, v logičnem časovnem zaporedju in glede na kasneje ugotovljene razmere na terenu zamenjana z grmovnimi in z nižjerastočimi drevesnimi vrstami. Pri tem bo treba predvideti predvsem zasaditev vrst z močnim koreninskim spletom, ki bo zagotavljal stabilnost tal in preprečeval erozijo. Zlasti na najnižjih legah ter na robu opornih zidov, ki so v največjem in neposrednem vidnem stiku s to zelo frekventno cesto (pogledi v obeh smereh vožnje), je poleg zasaditve avtohtonih smotrna tudi uporaba nekaterih parkovnih vrst, vključno s plezalkami in prevešajočimi grmovnicami. Pri prenovah opornih zidov je treba uporabiti materiale, ki gradijo že obstoječe zidove, možna pa je tudi postavitve podpornih zidov, ki bodo v materialih in oblikovno povzemali značilnosti zidov vzdolž rekonstruirane Seidlove ceste (uporaba naravnega kamna).

16. člen

Onesnaženje tal in vode

Onesnaženje tal in vode bo mogoče preprečiti z namestitvijo lovilcev olj na prometne površine (ceste, parkirišča, območje bencinskega servisa), tako da se bodo meteorne vode prek njih odvajale v kanalizacijsko omrežje oziroma v Bršljinški potok in Krko. Med izvedbo načrtovanih posegov je treba na gradbišču zagotoviti zaščitne ukrepe, kot so npr. urejena pretakališča olj in goriva ter lovilci olj in maščob. Komunalne odpadke je treba zbirati na posebej za ta namen urejenih mestih in jih odvažati na komunalno deponijo v Leskovcu. Za morebitne posebne odpadke je treba zagotoviti zbiranje in odvoz na ustrezne deponije posebnih odpadkov oziroma ustrezno predelavo.

Gaženje tal, izkopi in začasne deponije

V fazi zemeljskih del je treba zgornji sloj tal odriniti na rob predvidenih posegov in oblikovati nasipe za začasno deponiranje na robu gradbišča.

Višina nasipov ne sme presežati višine 1,5 m, po možnosti pa je treba zagotoviti senčenje (npr. s setvijo hitrorastočih rastlin). Po končanih gradbenih delih bo ta material uporabljen ob urejanju zelenih površin, zato je treba preprečiti mešanje živice in mrtvice.

Poškodbe vegetacije

Na območju Marofa vzdolž Ljubljanske ceste je treba zagotoviti stabilnost brežine s čim manjšimi posegi v relief in tla ter z zasaditvijo in setvijo avtohtonih grmovnic in nižjerastočih drevesnih vrst. Na območju stanovanjskih sosesk je treba ohraniti vso drevesno vegetacijo in ji prilagoditi zunanje ureditve s parkirišči. Ob izgradnji cestne prevezave Žlebej – Kettejev drevored je treba vkop v brežino utrditi z avtohtono vegetacijo.

Hrup

Razen v času izvajanja predvidenih gradenj na območju ureditvenega načrta niso pričakovana presežanja dovoljenih ravni hrupa. Ukrepi za zmanjšanje hrupnih obremenitev med gradnjo so zelo omejeni, zato je pomembna racionalna organizacija gradnje in gradbišča. Tako bo treba gradbena dela izvajati le v dnevnem času in tako, da bo skupni čas izgradnje vseh predvidenih objektov čim krajši. Po izvedenih delih bo treba spremljati stanje na področju hrupa. V stanovanjskih območjih je potrebna gostejša zasaditev grmovnic in drevja, ki bo preprečevala vidne stike, delno pa tudi delovala kot protihrupna bariera. Ob stanovanjskih blokkih in hišah je treba v čim večji meri ohraniti drevesno vegetacijo.

Onesnaženje zraka

Zaradi načrtovanih posegov v Bršljinu in v širšem območju ni pričakovati poslabšanja kakovosti zraka. Po izgradnji bo potrebno zagotoviti spremljanje razmer na področju emisij v zrak in skladno z ugotovitvami monitoringa izvajati ustrezne ukrepe za preprečitev širjenja emisij prometa v stanovanjska območja z dodatnimi zasaditvami drevja in grmovnic pa tudi z drugimi ustreznimi ukrepi.

Vidne kakovosti bivalnega in delovnega okolja

Potrebne bodo ureditve kakovostnih ambientov sosek (pohodne zelenice, otroška igrišča, počivališča ter zasaditev drevja in grmovnic) in obcestnega prostora Ljubljanske ter drugih cest (drevoredi). Na pobočju Marofa nad Ljubljansko cesto se ustrezneje uredijo in zasadijo brežine, tla pa se dodatno vegetacijsko utrdijo, vse z uporabo avtohtonih grmovnih in počasi rastočih ter manjših drevesnih vrst z močnimi koreninskimi spleti. Ob vrstnih hišah na Marofu nad Ljubljansko cesto je treba ohraniti drevesno vegetacijo kot vizualno bariero.

17. člen

Ukrepi za obrambo in zaščito

V območju ureditvenega načrta ni objektov in naprav iz IV. poglavja Navodila za določanje in prikazovanje potreb obrambe in zaščite v prostorskih planih (Uradni list RS, št. 23/94). Glede ravnanja v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) večjega povečanja zaposlenih in stanujočih v predelu urejanja tega ureditvenega načrta od dosedanje ni pričakovati, zato v tem primeru zadošča že zgrajeno zaklonišče za centralni del Bršljina.

V. FAZE IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA

18. člen

Ureditveni načrt za centralni del Bršljina bo realiziran v treh fazah. Od dinamike izvajanja javne infrastrukture je odvisna tudi možnost izgradnje poslovnih in drugih objektov, ki se bodo nanjo navezovali. Njihova realizacija je možna le vzporedno ali v faznem zamiku glede na ureditev cest ter komunalnega omrežja in naprav. Do realizacije novih objektov se lahko ohranjajo obstoječi in sicer v skladu z urbanističnimi pogoji, ki so navedeni za posamezne ureditvene enote.

Posamezne faze izvajanja javne infrastrukture, poslovnih in drugih objektov so prikazane na karti faznosti izgradnje cest in objektov:

- 1. faza: obsega rekonstrukcijo Ljubljanske ceste in izgradnjo in rekonstrukcijo nekaterih sekundarnih javnih cest,
- 2. faza: obsega nadaljevanje izgradnje oziroma rekonstrukcije sekundarnih javnih cest,
- 3. faza: obsega izgradnjo podvoza ceste Bršljin pod železniško progo ter podhoda pod Ljubljansko cesto izvedbo potrebnih prilagoditev nivelete Ljubljanske ceste vključno s spremljajočo komunalno infrastrukturo in nekaterimi sekundarnimi javnimi cestami ter z ureditvijo brežin nad Ljubljansko cesto.

Ne glede na časovni potek gradenj novih objektov je v prvi fazi izgradnja komunalnih naprav povezana z rekonstrukcijo Ljubljanske ceste (I. faza) in z izgradnjo servisnih cest v I. in II. fazi. Izgradnja vseh komunalnih sekundarnih vodov in rekonstrukcija primarnega kanala A bosta potekala sočasno z izgradnjo cestnega omrežja.

VI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

19. člen

Pred z izgradnjo in/ali prenovno objektov ali sočasno je treba zgraditi ustrezno cestno in komunalno infrastrukturo. Obratovanje posameznih objektov pred izgradnjo ustrezne cestne in komunalne infrastukture ni dovoljeno.

VII. TOLERANCE

20. člen

Odstopanja od določil tega ureditvenega načrta so možna skladno z določili 6., 7. in 9. člena tega odloka. Obvezne in dovoljene gradbene linije objektov se ohranjajo brez toleranc. Pri nadaljnjem načrtovanju (izvlečki iz UN in PGD, PZI) in izgradnji prometnega omrežja in infrastrukturnih vodov in objektov so dovoljene tolerance premika osi + / - 10 m.

VIII. PREHODNA DOLOČBA

21. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora. Če na območju enote P6 v enem letu po sprejetju ureditvenega načrta ne bo prišlo do gradnje, mora lastnik oziroma investitor celotno zemljišče zatraviti in vzdrževati zelenico. Prepovedane so spremembe namembnosti objektov, predvidenih za rušitev zaradi izgradnje cestnega omrežja oziroma prometnih ureditev.

IX. KONČNE DOLOČBE

22. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo v območju urejanja ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina veljati določila PUP za območje mestnega jedra Novega mesta (Skupščinski Dolenjski list, št. 12/91), ki se nanašajo na ureditev Ljubljanske ceste in določila PUP za Novo mesto izven mestnega jedra in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95 in 35/97) razen pri določilih, ki so opisana v prvem odstavku 2. člena tega odloka in zadevajo pozidavo ob cesti Bršljin. Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo na območju, na katerem velja Odlok o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98), veljati določila, ki se nanašajo na naslednje ureditvene enote oziroma njihove dele: P5 (1.del), P5 (2.del), P6, del S7, del S2, del S5, S4, del P1, P5, del S8 in del Z in se smiselno nadomestijo oziroma spremenijo skladno s členi tega odloka.

23. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri Sekretariatu za varstvo okolja in urejanje prostora – Zavodu za družbeno planiranje in urbanistično načrtovanje Mestne občine Novo mesto.

24. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št./14) vsebuje naslednje končne določbe:

22. člen

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

23. člen

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

24. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-14/2014
Novo mesto, dne

A. IZHODIŠČE IN NAMEN PRIPRAVE SD UN

Na območju enote urejanja prostora z oznako NM/10-OPPN-a je uveljavljen Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07; v nadaljevanju: UN), s katerim so določeni pogoji urejanja za novogradnje in prenove v območjih stanovanjske gradnje, novogradnje in prenove na sedanjih in novih poslovnih območjih, preureditev cestnega omrežja na območju centralnega dela Bršljina, urejanje brežin vzdolž Ljubljanske ceste in prometne ter druge infrastrukturne ureditve na območju ureditvenega načrta.

Namen priprave sprememb in dopolnitev UN je v ureditveni enoti P5 - 1. del, Območje bencinske črpalke ob Ljubljanski cesti nasproti Blagovno-trgovskega centra, v bivši Petrolovi upravni stavbi, del objekta nameniti izvajanju terciarnih in kvartarnih dejavnosti.

V veljavnem UN je v enoti P5 - 1. del dopustna bencinska črpalka s spremljajočimi programi, torej terciarne in kvartarne dejavnosti niso dopustne.

B. POSTOPEK PRIPRAVE

Priprava Sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 20/14) v marcu 2014.

V marcu 2014 je bil pripravljen osnutek dokumenta, ki je bil poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora.

Po pridobitvi smernic je ob upoštevanju zahtev iz smernic nosilcev urejanja prostora v začetku aprila 2014 pripravljen dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev UN.

Dopolnjen osnutek je bil javno razgrnjen med 11.4. in 28.4.2014, v tem času je bila 23.4.2014 izvedena javna obravnava. V času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb na razgrnjen dokument.

Konec aprila 2014 je bil izdelan predlog sprememb in dopolnitev UN, ki je poslan nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj.

Po prejemu pozitivnih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora je bil v maju 2014 pripravljen usklajen predlog sprememb in dopolnitev UN kot gradivo za sprejem na Občinskem svetu Mestne občine Novo mesto.

Pravno podlago za pripravo SD UN predstavljajo:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C in 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-skl.US: U-1-43/13-8),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list št. 99/07),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. Uradni list št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr. ter 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 15/14),
- Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 39/98, 74/02, 40/07),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta centralnega dela Bršljina (Uradni list RS, št. 20/14).

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje SD UN:

Območje UN Centralnega dela Bršljina sega na južno do jedra Novega mesta, osrednji del pa obsega pretežni del Bršljina – sklop trgovin in gostinskih lokalov s parkirnimi površinami, stanovanjske bloke, nekaj individualnih stanovanjskih hiš, bencinsko črpalno ipd.

Območje sprememb in dopolnitev UN je na skrajnem severnem delu UN centralnega dela Bršljina. Območje obravnave sprememb in dopolnitev UN obsega območje ureditvene enote P5 – 1. del, ki zajema zemljišča s parc. št. 176/2, 178, 176/1, 175/2, 173/1, 173/2, 175/4, vse k. o. 1456 Novo mesto, v velikosti 8.232 m².

Opis prostorske ureditve:

V spremembi odloka so upoštevane potrebe investitorja, ki jih je podal v pobudi za pripravo SD UN, in sicer, da se v bivših poslovnih prostorih Petrola v Bršljino omogoči ureditev prostorov Plesnega centra - plesne dvorane, torej izobraževalnih in športnih dejavnosti. Glede na to, da nekdanji lastnik, družba Petrol d.o.o., te stavbe ne bo več uporabljal, je predvsem zaradi lege te stavbe v centralnem delu Bršljina smiselno v njej dopustiti tudi druge kvartarne

dejavnosti, pa tudi poslovne, storitvene in druge terciarne dejavnosti.

S spremembami in dopolnitvami UN centralnega dela Bršljina se spreminja namembnost obstoječega objekta, ki je bil v veljavnem UN namenjen spremljajočim dejavnostim bencinskega servisa, s to spremembo in dopolnitvijo UN pa se v njem dopuščajo tudi druge dejavnosti (kvartarne, poslovne, storitvene in druge terciarne dejavnosti).

Glede na to, da je v neposredni bližini objekta, ki je predmet sprememb in dopolnitev UN, bencinski servis, je zaradi varstva pred požarom skladno z 12. členom Pravilnika o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 111/09) v odloku o spremembah in dopolnitvah UN določeno, da morajo biti vhodi v objekte zunaj bencinskega servisa, v katerih je več kot 50 ljudi, oddaljeni vsaj 30 m od virov nevarnosti na bencinskem servisu (točilne naprave, centralna polnilna omara, nadzemni rezervoarji, črpalno merilne naprave za razvoz goriva in skladišče jeklenk utekočinjenega naftnega plina).

Parkirne površine za potrebe predvidenih dejavnosti so že urejene ob objektu (25 parkirnih mest), mogoče pa je urediti še cca 12 dodatnih parkirnih mest na obstoječih funkcionalnih površinah ob objektu. Glede na to, da bodo prostori Plesnega centra obsegali cca 500 m², je s tem je zadoščeno zahtevam iz veljavnega UN centralnega dela Bršljina, ki za športne dvorane zahteva 1 PM /50 m² športne dvorane za vadbo.

Gabariti obstoječega objekta se ne spreminjajo, poleg tega ni predvidena gradnja novih objektov ali rušitve obstoječih objektov.

Prav tako niso predvidene spremembe omrežij ali objektov gospodarske javne infrastrukture, ohranijo se obstoječi vodi in priključki.

Grafični del UN se s temi spremembami in dopolnitvami ne spreminja.

Pripravljaev: Mestna občina Novo mesto

Naročnik: Plesni studio Novo mesto, Robert Grmek s.p.

Načrtovalec: ACER Novo mesto d.o.o.

Spremembe in dopolnitve UREDITVENEGA NAČRTA CENTRALNEGA DELA BRŠLJINA

POVZETEK ZA JAVNOST

Faza: Usklajen predlog

Datum: maj 2014

