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: 3505-7/2008 (1908)
Datum: 17. 6. 2009

OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva:	**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V DOLENJIH KAMENCAH**
Namen:	**2. obravnava usklajenega predloga prostorskega akta na občinskem svetu**
Pravna podlaga:	**Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1)** **Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08)**
Pripravljalec gradiva:	**Mestna občina Novo mesto, Oddelek za prostor**
Izdelovalec gradiva:	**TOPOS d.o.o., Novo mesto**
Poročevalec:	**Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor**
Obrazložitev:	**V prilogi.**
Predlog sklepov:	**Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajen predlog Sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah in potrdil usklajen predlog odloka v 2. obravnavi.**

Po pooblastilu župana št. 021-22/2007, z dne 13. 6. 2007

PODŽUPAN
Rafko KRIŽMAN

PRILOGE:
- Obrazložitev pripravljavca;
- Usklajen predlog odloka o Spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah
- Neuradno prečiščeno besedilo odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dol. Kamencah
- Grafična priloga - ureditvena situacija SDZN
- Sprejeta stališča do pripomb in predlogov

DOSTAVITI:
- Naslov, tu
- spis, tu

TÜV SÜD ISO 9001

Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava
Oddelek za prostor

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3505-7/2008 (1908)
Datum: 17. 6. 2009

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V DOLENJIH KAMENCAH
PREDMET: Obrazložitev usklajenega predloga prostorskega akta za 2. obravnavo na Občinskem svetu

1. UVOD

Območje, ki se ureja z Zazidalnim načrtom poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah, se nahaja na severnem robu Novega mesta ob Ljubljanski cesti - regionalna cesta III. reda, št. R3-651, na odseku 0252 Karteljevo (Bučna vas), od km 2,103 do km 2,333. Gre za delno že izveden (pozidan), reliefno zahtevnejši predel (dolina) na območju Dolenjih Kamenc.

Zazidalni načrt poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah je bil sprejet v letu 1996 (odlok je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 33/96) (v nadaljevanju: osnovni ZN).

Območje je namenjeno oskrbnim in servisnim dejavnostim, dopušča pa se tudi možnost bivanja v višjih etažah objektov ter na jugozahodu območja, kjer so predvidene stanovanjske hiše. V pasu ob magistralni cesti so dovoljeni servisi in trgovine, gostinski objekt, avtosalon ter bencinski servis s spremljajočimi dejavnostmi.

V mesecu aprilu 2008 je podjetje Harvey Norman Trading d.o.o., ki želi na lokaciji objekta v severnem delu obravnavanega območja ob Ljubljanski cesti urediti trgovino s pohištvom, podalo pobudo za izdelavo sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN). Omenjeni objekt je izveden do 3. gradbene faze in kot tak stoji že sedem let.

Ostali razlogi za pripravo SDZN poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah izhajajo iz potreb investitorjev (lastnikov parcel na območju), da na posameznih lokacijah realizirajo objekte, ki niso povsem skladni z velikostjo in oblikovanjem posameznih objektov določenih z osnovnim ZN.

2. OBRAZLOŽITEV VSEBINE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA

Meja SDZN je na vzhodu definirana z izvedeno rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu (po PZI projektu: Rekonstrukcija Ljubljanske ceste in ureditev javne infrastrukture od km 1,34 do km 2,425, št. proj.: PR-R5/2005. Acer d.o.o., Novo mesto). Na severu, zahodu in jugu je območje omejeno s stanovanjsko pozidavo. Velikost obravnavanega območja je okoli 2,4 ha in zajema zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 555/3, 555/2, 556/3, 556/1, 557, 559/2, 560, 673/12, 673/11, 675/8, 675/15, 675/9, 675/7, 556/6, 675/13, 675/11, 556/5, 673/10, 674/14, 673/13, 674/12, 673/15, 674/11, 673/14, 674/16, 680/2, 680/5 (dodano po stališčih), 670, 671, 672, 668, 669, 667, 650, 1149, 680/3 in 1135/9, vse k.o. Daljni vrh.

Urbanistično arhitekturni pogoji za objekte
Na območju SDZN se predvideva večji trgovski objekt (trgovski, poslovni, skladiščni program) s spremljajočo zunanjo ureditvijo (dostop, manipulacija, parkirišča, zelenice) ter nekatere dozidave objektov, zunanje ureditve, ki odstopajo od določil osnovnega ZN.

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na spremembe tlorisnih in vertikalnih gabaritov objektov, mikrolokacij objektov, zunanjih ureditev, spremembe v prometni in ostali infrastrukturi. Po osnovnem ZN tangirajo na naslednje objekte: *kompleks Krevs* (2a, 2b, 2c), *lokacija Geršak* (3), *lokacija Pirnar* (4), *objekt Lukman* (5), *kompleks Grah* (7a,7b), del interne ceste.

Koncept celotnega območja
Koncept celotnega območja se ne spreminja. Mejni pogoji ostanejo enaki kot so določeni v osnovnem ZN. Uvozi na območje ostajajo isti oziroma so že izvedeni po PZI projektu (Rekonstrukcija Ljubljanske ceste in ureditev javne infrastrukture od km 1,347 do km 2,425, št. proj.: PR-R5/2005, Acer d.o.o., Novo mesto), ohranja pa se tudi krožni promet znotraj območja, s katerega so predvideni dostopi na posamezne parcele. Notranje prometno omrežje se predlaga kot javna površina. Na zahodnem robu se ohranja zeleni pas kot bariera na zahodu proti stanovanjski soseski. Umestitev bencinskega servisa s spremljajočo dejavnostjo se ne spreminja, tako kot tudi ne umestitev stanovanjskih hiš na jugozahodnem delu območja. Večja preureditev lokacije je predvidena na severnem delu, kjer se z novo dejavnostjo trgovskega kompleksa, razširitvijo objekta ter zunanjo ureditvijo posledično spremeni tudi potek in trasa notranje ceste. Ostale spremembe in dopolnitve so manjšega pomena in posledično ne vplivajo na spremembo zunanjih ureditev.

Splošni pogoji za oblikovanje
Horizontalni gabariti objektov so lahko različne velikosti ter razgibane oblike, v odvisnosti od velikosti parcele oziroma razpoložljivega prostora. Maksimalni višinski gabariti so K+P+1. Priporočljiva je izvedba kletne etaže, v katero je možen dostop z dvoriščne strani. Konstrukcije objektov so lahko klasične, armiranobetonske ali jeklene z vmesnimi polnili. Fasade se izvedejo na podoben način, kot so že fasade obstoječih objektov, oziroma na čimbolj enostaven način z možnostjo izzidkov, prizidkov, vertikalnih poudarkov, s kombinacijo steklenih površin (odprtin: okna, vrata) in polno fasado. Celoten izgled objekta naj bo poenoten. Materiali na fasadah so lahko beton, steklo, omet, fasadne plošče oziroma kombinacije le-teh. Barve fasad naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra, detajli pa so lahko tudi intenzivnejših barv. Dovoljene so različne oblike streh; le-te pa morajo biti v primeru dozidave usklajene s streho obstoječega / osnovnega objekta. Na zemljiški parceli se določi površina namenjena za parkirišča za zaposlene in stranke, površina za manipulativno dvorišče, na katerem je možna manipulacija strojev in vozil, odprta skladišča, razstavni prostor ipd. ter zelenica zasajena s travo, nizkim grmičevjem ali v kolikor je večja parcela tudi z visokimi drevesi. Dostopi, dovozi do objektov so predvideni iz notranje ceste. Vsi objekti se priključijo na obstoječe komunalno in energetsko omrežje.

Prometna, komunalna in energetska infrastruktura
Predvideni objekti znotraj posameznih sklopov se priključujejo na obstoječe infrastrukturno omrežje. Vse infrastrukturne ureditve, vezane na spremembe in dopolnitve, se izvedejo skladno s končno postavitvijo predvidenih objektov znotraj posameznega sklopa in hkrati zagotavljajo nemoteno priključevaje na že zgrajeno oziroma predvideno omrežje ob pravilni tehnični izvedbi. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora.

Prometna zasnova je prilagojena terenskim pogojem in je delno že izvedena. Predvideni so trije dostopi (uvoz/izvoz), ki so delno že oziroma bodo izvedeni po PZI projektom Rekonstrukije Ljubljanske ceste in ureditve javne infrastrukture od km 1,347 do km 2,425 (št. projekta PR-R5/2005, Acer d.o.o. Novo mesto). Preveriti bo treba tudi kapaciteto teh cestnih priključkov:

- južni – uvoz / izvoz na območje (med objektoma Vidic in Tilia) je že v funkciji,
- osrednji - izvoz, ki je namenjen za Bencinski servis, še ni v funkciji,
- severni – glavni dostop na območje in hkrati do bencinskega servisa (med objektoma Vidic in trgovskim objektom Harvey Norman), ki še ni v funkciji.

Območje SDZN se ureja s krožno napajalno cesto, ki se preko priključkov navezuje na Ljubljansko cesto. Le-ta se preko večjega padca nivelete spusti na spodnji nivo v sklopu spremenjenih zunanjih ureditev trgovskega objekta »2« nato pa se nadaljuje po zahodnem robu do izvedenega dela ceste, ki poteka med objektoma »6« in »7a« ter se navezuje na Ljubljansko cesto.
Notranje prometno omrežje se opredeli kot javna površina.

3. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Na podlagi 57. člena ZPNačrt je župan Mestne občine Novo mesto dne 19.11.2008 sprejel Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 112/08 in na spletni strani MONM.

V skladu z 58. členom ZPNačrt je MONM osnutek posredovala nosilcem urejanja prostora za podajo smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, pristojnemu za varstvo okolja, za izdajo odločbe o (ne)potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje. MONM je dne 19. 1. 2009 prejela odločbo Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-384/2008, z dne 5. 1. 2009), v kateri je bilo odločeno, da v postopku priprave celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

Izdelovalec je na podlagi pridobljenih smernic izdelal dopolnjen osnutek, ki je bil v skladu s 50. in 60. členom ZPNačrt javno razgrnjen. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od ponedeljka 9. marca do vključno petka 10. aprila 2009 v prostorih Mestne občine Novo mesto, v sklopu katere je bila organizirana tudi javna obravnava dne 18. marca 2009. MONM je po določbah ZPNačrt obvestila javnost o javni razgrnitvi z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno v časopisu Dolenjski list dne 26. 2. 2009 in na spletni stani MONM. Lastniki v območju urejanja so bili obveščeni tudi z dopisom o poteku javne razgrnitve.

Na podlagi 57. člena ZPNačrt je župan Mestne občine Novo mesto dne 19.11.2008 sprejel Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 112/08 in na spletni strani MONM.

V skladu z 58. členom ZPNačrt je MONM osnutek posredovala nosilcem urejanja prostora za podajo smernic ter Ministrstvu za okolje in prostor, pristojnemu za varstvo okolja, za izdajo

odločbe o (ne)potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov na okolje. MONM je dne 19. 1. 2009 prejela odločbo Ministrstva za okolje in prostor (št. 35409-384/2008, z dne 5. 1. 2009), v kateri je bilo odločeno, da v postopku priprave celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

Izdelovalec je na podlagi pridobljenih smernic izdelal dopolnjen osnutek, ki je bil v skladu s 50. in 60. členom ZPNačrt javno razgrnjen. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od ponedeljka 9. marca do vključno petka 10. aprila 2009 v prostorih Mestne občine Novo mesto, v sklopu katere je bila organizirana tudi javna obravnava dne 18. marca 2009. MONM je po določbah ZPNačrt obvestila javnost o javni razgrnitvi z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno v časopisu Dolenjski list dne 26. 2. 2009 in na spletni stani MONM. Lastniki v območju urejanja so bili obveščeni tudi z dopisom o poteku javne razgrnitve.

Pobude in pripombe, ki so bile podane na dopolnjen osnutek v prvi obravnavi občinskega sveta, je pripravljavec po končani javni razgrnitvi posredoval izdelovalcu. Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve je obravnaval in sprejel župan in so priloga te obrazložitve. Pripravljavec je sprejeta stališča objavil na spletni strani MONM, lastnike nepremičnin na območju obravnavanega prostorskega akta, ki so v času javne razgrnitve podali pripombe, pa pisno seznanil s sprejetimi stališči (50. člen ZPNačrt).

Izdelovalec je izdelal predlog prostorskega akta na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov. Po usklajevanjih z nosilci urejanja prostora in pridobitvi mnenj je izdelovalec izdelal usklajen predlog odloka.

Spremembe, dopolnitve in popravki v usklajenem predlogu ne spreminjajo glavnega koncepta oziroma vsebine dokumenta iz dopolnjenega osnutka. Le-te so bile opredeljene zaradi upoštevanja:

(1) stališč do pripomb:
- dopolnitev območja obravnave s parcelno številko 680/5 k.o. Daljni vrh.
- dopolnitve 8. člena glede pogojev za oblikovanje objektov, pri čemer maksimalni gabariti ne presegajo gabaritov, ki so bili definirani v dopolnjenem osnutku. Dopolnitve se nanašajo predvsem pri konkretizaciji določil za oblikovanje streh (naklon, tip strehe, kritina);
- zmanjšanje dopustnih odstopanj za horizontalne gabarite do maksimalno 5%, ter za vertikalne gabarite do maksimalno dovoljenih površin;
- opredelitev dopustnih odstopanj samo v 27. ne pa tudi v 8. členu;

(2) usklajevanj v času pridobivanja mnenj z nosilci urejanja prostora:
- DRSC: ceste – 11. člen
- komunala: vodovod - 14. in kanalizacija - 15. člen;

(3) manjša usklajevanja z grafičnim delom odloka.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Pobudnik in investitor priprave sprememb in dopolnitev SDZN je podjetje Harvey Norman Trading d.o.o., ki je za izdelavo SDZN predlagalo podjetje Topos d.o.o.

Predlagane spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta nimajo vpliva na proračun z vidika priprave dokumenta.

5. PREDLOG SKLEPA

V skladu s poslovnikom Občinskega sveta in Zakonom o prostorskem načrtovanju Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava usklajen predlog Sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah v drugi obravnavi, in sprejme spodaj navedeni sklep:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajen predlog Sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah in potrdil usklajen predlog odloka v 2. obravnavi.

Pripravila:

Viktorija TEKSTOR, koordinatorka

Izidor JERALA
NAMESTNIK VODJE ODDELKA

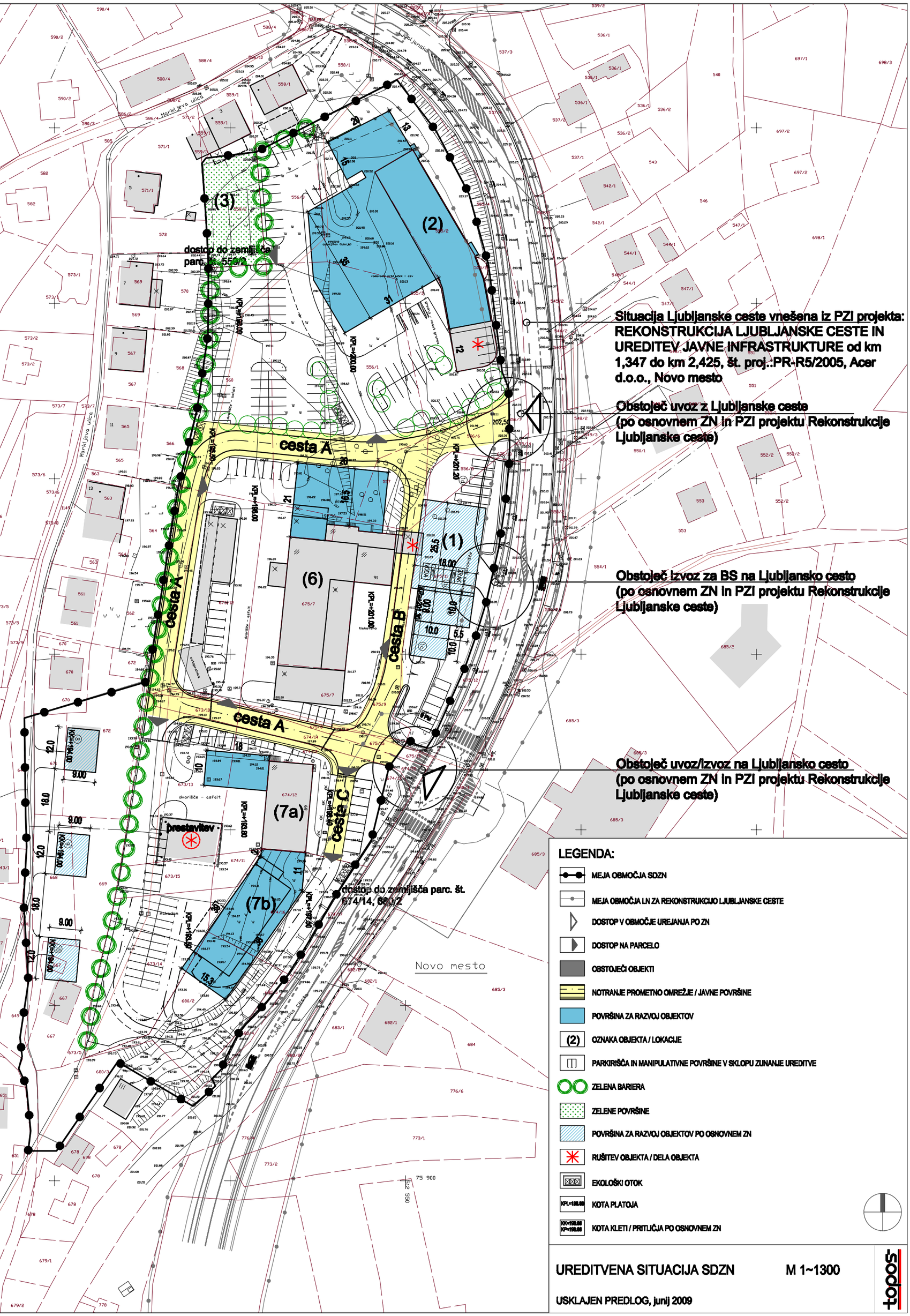
mag. Sašo MURTIČ
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

1. usklajen predlog odloka o Spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah
2. neuradno prečiščeno besedilo odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah
3. grafična priloga - ureditvena situacija SDZN
4. sprejeta stališča do pripomb in predlogov

POSLANO:

1. naslovniku,
2. zbirki dokumentarnega gradiva



Situacija Ljubljanske ceste vnešena iz PZI projekta: REKONSTRUKCIJA LJUBLJANSKE CESTE IN UREDITEV JAVNE INFRASTRUKTURE od km 1,347 do km 2,425, št. proj.:PR-R5/2005, Acer d.o.o., Novo mesto

Obstoječ uvoz z Ljubljanske ceste (po osnovnem ZN in PZI projektu Rekonstrukcije Ljubljanske ceste)

Obstoječ izvoz za BS na Ljubljansko cesto (po osnovnem ZN in PZI projektu Rekonstrukcije Ljubljanske ceste)

Obstoječ uvoz/izvoz na Ljubljansko cesto (po osnovnem ZN in PZI projektu Rekonstrukcije Ljubljanske ceste)

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA SDZN
- MEJA OBMOČJA LN ZA REKONSTRUKCIJO LJUBLJANSKE CESTE
- DOSTOP V OBMOČJE UREJANJA PO ZN
- DOSTOP NA PARCELO
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- NOTRANJE PROMETNO OMREŽJE / JAVNE POVRŠINE
- POVRŠINA ZA RAZVOJ OBJEKTOV
- (2) OZNAKA OBJEKTA / LOKACIJE
- PARKIRIŠČA IN MANIPULATIVNE POVRŠINE V SKLOPU ZUNANJE UREDITVE
- ZELENA BARIERA
- ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINA ZA RAZVOJ OBJEKTOV PO OSNOVNEM ZN
- RUŠITEV OBJEKTA / DELA OBJEKTA
- EKOLOŠKI OTOK
- KPL=188.00 KOTA PLATOJA
- XX=192.00 KP=188.00 KOTA KLETI / PRITLIČJA PO OSNOVNEM ZN

UREDITVENA SITUACIJA SDZN

M 1~1300

USKLAJEN PREDLOG, junij 2009

topos

Usklajen predlog

Na podlagi 7. odstavka 96. člena v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na … seji dne ……... sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN), ki je bil sprejet z odlokom o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96). SDZN je izdelal Topos d.o.o., Novo mesto pod številko projekta 03/08-SDZN v……. 2008.

2. člen

SDZN sestavlja tekstualni in grafični del ter priloge:

(1) TEKSTUALNI DEL (ODLOK)
(2) GRAFIČNI DEL
1 Izsek iz kartografskega dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
2 Pregledna situacija (TTN), M 1:5000
3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500
4 Območje SDZN načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
5 Ureditvena situacija SDZN, M 1:1000
6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
6.1 Prometna infrastruktura; M 1:1000
6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura; M 1:1000
7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
9.1 Načrt parcelacije; M 1:1000
9.2 Zakoličbena situacija; M 1:500
(3) PRILOGE
- Izvleček iz sprejetega prostorskega akta
- Prikaz stanja prostora
- Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- Smernice nosilcev urejanja prostora
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev SDZN
- Povzetek za javnost
- Odločba glede CPVO

3. člen

Besedilo 2. člena se spremeni in dopolni tako, da glasi:
»Meja SDZN je na vzhodu definirana z izvedeno rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu, na severu, zahodu in jugu pa je območje omejeno s stanovanjsko pozidavo. Velikost obravnavanega območja je okoli 2,4 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 555/3, 555/2, 556/3, 556/1, 557, 559/2, 560, 673/12, 673/11, 675/8, 675/15, 675/9, 675/7, 556/6, 675/13, 675/11, 556/5, 673/10, 674/14, 673/13, 674/12, 673/15, 674/11, 673/14, 674/16, 680/2, 680/5, 670, 671, 672, 668, 669, 667, 650, 1149, 680/3 in 1135/9, vse k.o. Daljni vrh.«

4. člen

V celotnem besedilu odloka se spremeni poimenovanje cest in sicer:
- »magistralna ceste M 4« v »Ljubljanska cesta«;
- »interna cesta « v »notranja cesta«.

5. člen

V 3. členu se predzadnji stavek spremeni tako, da glasi:
»V zahodnem delu območja se zemljišča namenijo manipulativnim, parkirnim in zelenim površinam.«

6. člen

V 4. členu se zadnja alineja drugega odstavka spremeni tako, da glasi:
»- zelene površine (zelene parkovno urejene površine ali zelenice).«

7. člen

V 5. členu se zadnji odstavek spremeni in dopolni tako, da glasi:
»Po zahodnem robu območja se proti stanovanjskim objektom izvede gosta visokorasla zasaditev, ki sočasno služi kot protihrupna bariera.«

8. člen

Besedilo 6. člena se v celoti nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»**(1) Splošni pogoji za oblikovanje objektov**
V območju urejanja so dovoljene gradnje, rekonstrukcije in odstranitve po določilih tega odloka.
Tipologija:
- Osnovne kubuse, v osrednjem delu območja obravnave, definirajo večji prostostoječi objekti (v večini poslovno – storitveni) različnih velikosti ter razgibanih oblik z možnostjo širitve le-teh (vendar ne proti regionalni cesti). Na jugozahodnem delu območja pa je predvidena manjša struktura stanovanjskih hiš.

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit objekta:* je definiran z obstoječim objektom in s površino za razvoj objekta.
- *Vertikalni gabarit:* K+P ali K+P+M ali največ K+P+1; za stanovanjske hiše do največ K+P+M.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:
- *Konstrukcija:* zidana, betonska, jeklena, montažna.
- *Kota platoja:* je določena glede na niveleto notranje dostopne ceste. Kote so prikazane v grafičnem delu (list 5. Ureditvena situacija).
- *Kota kleti / pritličja:* je določena glede na koto platoja (zunanja ureditev) in je do 0,50 m nad oziroma pod le-to.
- *Kolenčni zid:* do 0,80m - v primeru poševne strehe.
- *Strešni venec:* do 0,80m - v primeru ravne strehe.
- *Konstrukcija:* klasične, armiranobetonske ali jeklene z vmesnimi polnili.

- *Streha:* dopustne so različne oblike streh (ravne in poševne). Dovoljena je tudi simetrične dvokapnica s popolnim čopom (šotorasta oblika). Naklon strešnih poševnin je do 35˚. Za stanovanjske hiše do 40˚. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico. Oblika in naklon strehe prizidka morata biti skladna s streho obstoječega / osnovnega objekta. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, dovoljena je možnost postavitve frčad, vendar ne na strešinah, ki so orientirane proti regionalni cesti, kar ne velja za frčade na stanovanjskih hišah. Trapezne frčade niso dovoljene.
- *Kritina:* je odvisna od konstrukcije in naklona strehe. Dovoljena je v opečni in temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino strehe osnovnega objekta.
- *Fasada:* členjene, svetlih barv, dopustna je uporaba ometa, betona, pločevine in drugih vrst fasadnih oblog v kombinaciji s steklom. Prav tako je dopustna kombinacija več barv. Prepovedana je uporaba svetlečih in reflektirajočih fasadnih materialov. Pri oblikovanju fasade je dovoljena uporaba materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura s sodobnim načinom oblikovanja. Fasade dozidav, prizidkov naj bodo oblikovan na podoben način kot so že fasade obstoječih objektov in sicer tako, da se upošteva celosten izgled objekta, ki naj bo poenoten. Oblikovanje fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto se oblikujejo tako, da s svojim izgledom dajejo občutek mestne ulice. Te fasade naj bodo izčiščene, z večjimi steklenimi površinami v etaži, še posebej pa naj se poudari vhod v stavbo.
- *Oblikovanje odprtin:* svobodno, slediti mora funkciji objekta ter k skladnemu oblikovanju fasade.

Lega na zemljišču:
- *Lega:* je definirana z obstoječimi objekti in s predvideno površino za razvoj objekta.
- *Dostopi na parcelo*: so definirani z notranje dostopne ceste na nivo kleti oziroma pritličja. Za stanovanjske hiše pa iz Markljeve ulice.

Zemljiška parcela:
- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Zemljiška parcela je lahko max. 50 % pozidana (vključno z enostavnimi in nezahtevnimi objekti).

Zunanja ureditev:
- Na zemljiški parceli se določi površina namenjena za parkirišča za zaposlene in stranke, površina za manipulativno dvorišče, na katerem je možna manipulacija strojev in vozil, odprta skladišča, nadstrešnice, razstavni prostor ipd. ter zelenica zasajena s travo, nizkim grmičevjem ali v kolikor je večja parcela tudi z visokimi drevesi.
- Na parceli je, zaradi premostitve višinskih razlik, možna postavitev opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi.

(2) Pogoji za oblikovanje in gradnjo posameznih objektov

Za posamezne objekte oziroma dele objekta(ov) je pri oblikovanju in gradnji, poleg splošnih pogojev, potrebno upoštevati še spodaj navedene:

Objekt »2«

Tipologija:
- obstoječi obcestni linearni objekt se razširi proti severu in zahodu.

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit objekta:* obstoječi objekt s predvideno širitvijo 20m x 15m (proti severu) in 35m x 31m (proti jugu) na površino za razvoj objekta.
- *Vertikalni gabarit:* do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:
- *Streha:* streha obstoječega objekta se rekonstruira in je za celoten objekt ravna.
- *Kritina:* kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo ravne strehe.
- *Fasada:* severna in vzhodna fasada predstavljata glavno os Ljubljanske ceste in ustvarjata značilno fasado mestne ulice, kot vstopa v mesto. Le-ti naj se členita horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objektov v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljena in transparentna.

Ostalo:
- Stavba mora biti projektirana in izvedena tako, da omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

Rušitve:

- glede na nove projektne rešitve, se del objekta »2« na zemljišču s parcelno št. 555/2 k.o. Daljni vrh, odstrani.

Lokacija »3«

Zemljiška parcela:

- parcela št. 559/2 se opredeli kot travniška površina – zelenica, kjer je možna postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov;
- dostop se zagotovi preko zemljišča parc. št 555/3 k.o. Dalnji vrh.

Objekt »6«

Tipologija:

- obstoječi objekt se dozida oziroma razširi proti severu.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* obstoječi objekt s predvideno širitvijo 16,50m x 26m na površino za razvoj objekta.
- *Vertikalni gabarit:* do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha:* streha prizidka je ravna. V primeru rekonstrukcije obstoječe strehe se le-ta lahko ohranja oziroma se izvede po določilih, ki so določeni v istem členu pod poglavjem: Splošni pogoji za oblikovanje objektov.
- *Kritina:* določi se glede na tehnološko rešitev strehe.
- *Fasada:* Fasada prizidka naj bo oblikovana na tako, da se upošteva poenoten izgled objekta. Oblikovanje fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto se oblikujejo tako, da s svojim izgledom dajejo občutek mestne ulice. Te fasade naj bodo v etaži, v čim večji meri zastekljene in transparentne.

Zemljiška parcela:

- Na zemljiški parceli se na manipulativnem dvorišču dovoli postavitev zidu ter nadstrešnic za avtomobile.

Rušitve:

- Potrebno je odstraniti del objekta »6« na zemljišču s parcelno št. 675/9 k.o. Daljni vrh.

Objekt »7a«

Tipologija:

- obstoječi objekt pravokotne oblike se razširi proti zahodu v obliki črke »L«.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* obstoječi objekt s predvideno širitvijo 10m x 18m na površino za razvoj objekta(ov). V kletni etaži je povezan z objektom 7b.
- *Vertikalni gabarit:* do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha:* streha prizidka je dvokapna (z enakim naklonom in kritino kot streha obstoječega objekta) ali ravna. V primeru dvokapne strehe se dopušča pravilni čop (»šotorasta« oblika strehe).
- *Kritina:* kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe in je opečno rdeča.
- *Fasada:* vzhodna fasada predstavlja glavno os Ljubljanske ceste in ustvarja značilno fasado mestne ulice, kot vstopa v mesto. Le-ta naj se členi horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objekta v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljene in transparentna.

Rušitve:

- Nadstrešnica na zemljišču s parcelno št. 673/13 k.o. Daljni vrh se prestavi znotraj iste parcele pod pogoji 9. člena tega odloka.

Objekt »7b«

Tipologija:

- Predviden objekt pravokotne oblike je vzporeden s cesto in povezan z objektom 7a.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* določen s površino za razvoj objekta(ov): 15,30m x 38,00m. V kletni etaži je povezan z objektom 7a.

- *Vertikalni gabarit*: do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha:* streha osnovnega objekta je simetrična dvokapnica z naklonom do 35˚ (poenotena s streho objekta 7a) ter s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta. Dopušča se šotorasta oblika (s pravilnim čopom). Le-ta je lahko v kombinaciji z ravno streho.
- *Kritina:* kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe in je opečno rdeča.
- *Fasada:* vzhodna fasada predstavlja glavno os Ljubljanske ceste in ustvarja značilno fasado mestne ulice, kot vstopa v mesto. Le-ta naj se členi horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objekta v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljene in transparentna.«

9. člen

Za 6. členom se doda nov, 6.a člen, ki glasi:

»Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte

Za nezahtevne in enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, v nadaljevanju: Uredba), če s tem odlokom ni določeno drugače.

- Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so minimalno 1,50 m od parcelnih mej, razen ograj, ki se lahko postavijo glede na določila Uredbe.
- Tipologija nezahtevnih in enostavnih objektov je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti) ali prizidana k osnovnemu objektu (velja le za garažo, nadstrešek in zimski vrt). Oblikovanje le-teh mora biti usklajeno z osnovnim objektom (nedominanten, podrejen položaj).
- Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn.. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne površine.
- Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začasnih objektov.
- Ekološki otoki (zbiralnica ločenih frakcij) se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kamnito ograjo oziroma se zazelenijo. Dovoljeno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.
- Zunanje stopnice so lesene, kamnite, betonske
- Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in pri utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo kaskadno s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi, pri čemer se višino prilagodi ostalim ureditvam stičnega območja. Le-ti so lahko postavljeni do meje zemljiške parcele oziroma tako, da ne ovirajo ali motijo sosednje parcele ter da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

Nadstrešnice na manipulativnih dvoriščih

- Nadstrešnice, kot samostojni objekti, so lahko lesene, kovinske ali betonske konstrukcije z ravno ali enokapno streho (z naklonom do 15˚). Dimenzije objekta in postavitev le-tega na parcelo ne sme ovirati dostopa in manipulacije na dvorišču. Zagotovljen pa mora biti tudi zadosten odmik od parcelnih mej.«

10. člen

V 8. členu se:

- prvi stavek nadomesti z besedilom, ki glasi:

»Manipulativno dvorišče se asfaltira in je namenjeno manipulaciji. Na njem je možno postavljati nadstrešnice, začasne in infrastrukturne objekte ter parterne ureditve. Parkirišče je površina namenjena parkiranju osebnih vozil zaposlenih in strank. Parkirišča so lahko tlakovana ali asfaltirana.«

- v prvem odstavku besedilo v oklepaju drugega stavka spremeni in glasi:

»(v kamniti ali betonski izvedbi).«

- besedilo drugega odstavka v celoti črta.

- v tretjem odstavku besedilo v oklepaju spremeni in glasi:
»(npr. gaber, japonska češnja)«, »(npr. spirea).«

- na koncu tretjega odstavka se doda nov odstavek, ki glasi:
»Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.«

11. člen

Besedilo 9. člena se pod posameznimi naslovi spremeni in dopolni tako, da v celoti glasi:
»Območje urejanja se s krožno cesto »A« priključuje na rekonstruirano Ljubljansko cesto preko dveh, že izvedenih priključkov. Oba priključka imata pas za levo zavijanje. Severni priključek je predviden kot uvoz na območje SDZN in istočasno tudi kot uvoz do bencinskega servisa. Južni priključek pa je izveden kot glavno križišče in je predviden kot uvoz in izvoz. Izvoz z bencinske črpalke je enosmeren in sicer za smer Novo mesto, izvoz za smer Ljubljana pa je možen preko južnega glavnega križišča. Priključevanja na državno cesto se morajo izvesti v skladu z Zazidalnim načrtom in že izdelanim PZI projektom Rekonstrukcije Ljubljanske ceste in ureditve javne infrastrukture od km 1,347 do km 2,425; št. projekta PR-R5/2005, Acer d.o.o. Novo mesto.
Območje stanovanjskih hiš na jugozahodu se napaja z javne poti, ki poteka izven območja urejanja.

Predvidena prometna ureditev ne bo presegala kapacitet sposobnosti rekonstruirane regionalne ceste. V kolikor bo v času obratovanja predvidenih objektov znotraj območja urejanja analiza prometa pokazala preobremenitev prometa, je investitor dolžan izvesti izboljšave le-tega.

Notranje ceste
Cestni sistem znotraj zazidalnega kompleksa omogoča krožni promet (cesta »A«). Na napajalno cesto »A« se priključita dostopni cesti »B« in »C«. Cesta »B« s severne strani omogoča enosmerni dostop do bencinskega servisa in objekta »6«, v južnem delu pa je cesta dvosmerna. Preko notranje krožne ceste so urejeni dostopi do obstoječih objektov oz. se dodatno uredijo tudi za nove objekte. Preko ceste »C« se zagotovi dostop do objektov »7a« in »7b«. Dostop do zemljišča s parc. št. 559/2 k.o. Daljni vrh (lokacije »3«) se zagotovi preko dostopne ceste k lokaciji »2«.

Notranje ceste so profila:
cesta »A«
- severni del: 2x2,75m (vozišče) + 2x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,50m (bankina).
- zahodni, južni del: 2x2,75m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,5m (bankina).

cesta »B«
- severni del: 1x4,00m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 1x0,50m (bankina).
- južni del: 2x2,75m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,50m (bankina).

cesta »C«
- 2x2,50m (vozišče); cesta »C« poteka preko parcele po že izvedeni zunanji ureditvi. Cestišče bo od parkirišča in dvorišča ločeno s talnimi označbami.

Cestišča vseh cest se dimenzionira na maksimalno obremenitev, to je osno nosilnost 25t in se jih asfaltira. Računska hitrost je 30 km/h. Vse notranje ceste služijo hkrati tudi kot požarne poti.
Notranje prometno omrežje se opredeli kot javna površina.

Peš in kolesarski promet
V območju urejanja se peš promet od ostalega prometa loči s hodniki, kolesarski promet pa se odvija po cesti.

Parkirišča
Površine za potrebe parkiranja so opredeljene na zemljiških parcelah posameznih objektov glede na razpoložljiv prostor. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti na manipulativnem dvorišču ali pa v okviru načrtovanega objekta.«

12. člen

Za 9. členom se doda nov, 9.a člen, ki glasi:
»Na Ljubljanski cesti je potrebno zagotoviti dodatno opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pred območje predmetne obravnave, pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa. S predlaganimi posegi v varovalnem pasu državne ceste ne smejo biti prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.
Vsa prečkanja komunalne infrastrukture z regionalno (Ljubljansko) cesto so dovoljena le s prebojem oziroma podvrtavanjem, razen v primeru sočasne izvedbe z rekonstrukcijo ceste, če bo potrebna. Minimalna globina vodov in odmiki (vzdolžni posegi v vozišče regionalne ceste niso dovoljeni) morajo biti v skladu s 61. členom Pravilnika o projektiranju cest.
Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi notranjih cest je potrebno upoštevati:

- Zakon o javnih cestah /ZJC-UPB1/ (Uradni list RS, št. 33/06, 45/08, 57/08 in 69/08),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06, 49/08 in 64/08),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05 in 26/06).«

13. člen

Pred 10. členom odloka se doda nov, 10.a člen, ki glasi:
»Predvideni objekti znotraj posameznih sklopov se priključujejo na obstoječe javno infrastrukturno omrežje. Vse infrastrukturne ureditve, vezane na spremembe in dopolnitve, se izvedejo skladno s končno postavitvijo predvidenih objektov znotraj posameznega sklopa in hkrati zagotavljajo nemoteno priključevaje na že zgrajeno oziroma predvideno omrežje ob pravilni tehnični izvedbi. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora.
Javno infrastrukturno omrežje - novogradnje, prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje na projektne rešitve s strani posameznega upravljavca infrastrukture.«

14. člen

V 10. členu se:
- besedilo v prvih dveh odstavkih spremeni in dopolni tako, da glasi:
»Za potrebe urejanja območja s pitno in požarno vodo se obstoječe vodovodno omrežje, ki je oskrbovano iz vodnega vira Jezero preko vodohrana Kij (s koto 240 m.n.v.), dogradi iz nodularne litine K9, sistem BAIO, minimalnega premera DN 100 do zadnjega predvidenega objekta v cestnem svetu.
Vodovod, ki poteka po zahodnem robu območja se prestavi v cestni svet (lokacija 6) oziroma ob rob parcele (lokacija 7a).

Na projektno dokumentacijo PGD in PZI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca vodovodnega omrežja.

Vse stroške povezane z gradnjo, prestavitvijo in drugimi posegi nosi investitor(ji). Pri gradnji oziroma prestavitvi vodovoda je obvezen nadzor s strani upravljavca na stroške investitorja(ev). Za izgrajen vodovod je upravljavcu potrebno dostaviti:

- služnostne pogodbe za tangirana zemljišča,
- geodetski posnetek z montažnimi shemami izveden s strani geodetske službe upravljavca,
- A-teste vgrajenih materialov.

- besedilo zadnjega odstavka nadomesti z naslednjim besedilom:
»Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati:

- Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00),
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni

list RS, št. 64/95).«

15. člen

V 11. členu se:
- besedilo prvega in tretjega odstavka spremeni in dopolni tako, da glasi:
»Za potrebe območja SDZN je že izvedena kanalizacija v ločenem sistemu, za nove objekte pa se le-ta dogradi oz. se na severnem delu območja del kanala prestavi, zaradi razširitve objekta »2«. Pri prestavitvi kanalizacije je potrebno upoštevati, da je obstoječi kanal v obratovanju.

Na projektno dokumentacijo PGD in PZI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca kanalizacijskega omrežja.

Vse stroške povezane z gradnjo, prestavitvijo in drugimi posegi nosi investitor(ji). Pri gradnji oziroma prestavitvi kanalizacije je obvezen nadzor s strani upravljavca na stroške investitorja(ev). Za izgrajeno kanalizacijsko omrežje je upravljavcu potrebno dostaviti vso potrebno dokumentacijo za prevzem novega kanala v upravljanje.

- za na koncu doda odstavek z naslednjim besedilom:
»Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi vodovoda je treba upoštevati:
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/06) in
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 77/06 21/08 in75/08).«

16. člen

V 12. členu se besedilo prvega odstavka (Energetsko omrežje) spremeni in dopolni tako, da glasi:
»Preko območja poteka 0,4 kV zemeljsko omrežje v EKK in prostozračno omrežje. Obstoječe EKK se dogradi oz. se prestavi. Izvede se iz 4 x PVC cevi fi 160.
Za priklop na električno omrežje, je znotraj območja potrebno zgraditi:
- novo transformatorsko postajo (TP), moči glede na dejanske potrebe odjemalca, ki naj bo kabelske betonske izvedbe, velikosti glede na inštalirano moč, z notranjim posluževanjem. Nova TP naj vsebuje tri-celični SN stikalni blok (celice: vodna, vodna, transformatorska). Novo TP je potrebno vzankati v obstoječe oz. predvidene 20 kV kablovode.
- nizkonapetostni razvod v elektrokabelski kanalizaciji od nove TP do odjemnega mesta. Novo odjemno mesto naj bo v prostostoječi omarici, locirani na mestu, ki omogoča stalen dostop. V primeru, da je odjemna moč večja kot 83 kW, so kot odjemna skupina možne zbiralke TP.«

17. člen

V 13. členu se za prvim odstavkom doda novo besedilo, ki glasi:
»Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW. Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Objekt ima možnost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje, puščen je zablindiran odcep plinskega priključka dimenzije d32, in sicer na lokaciji ob uvozu v objekt.

V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

Pred priključitvijo objekta na distribucijsko plinovodno omrežje mora investitor objekta skleniti z upravljavcem plinovoda pogodbo o priključitvi in pogojih le te. V projektu morajo biti predvideni in navedeni naslednji ukrepi za gradnjo plinovoda ali gradnjo ob plinovodu:

- Izvajalec del mora poslati pisno prijavo del upravljavcu plinovodnega omrežja najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, da lahko upravljavec plinovodnega omrežja ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 in glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom.«

18. člen

V 14. členu se na koncu besedila doda nov odstavek, ki glasi:
»Za oskrbo predvidenih ureditev z novimi telekomunikacijskimi priključki je potrebno dograditi primarno TK omrežje – dvo cevnoTK kabelsko kanalizacijo (2xPVC 0 110 mm) z navezavo na obstoječ kabelski jašek ob regionalni cesti. TK kanalizacija naj bo zaključena v pomožnem kabelskem jašku pod kabelsko omarico na fasadi objekta. Na severnem delu območja se del obstoječega TK omrežja prestavi, zaradi razširitve objekta »2«. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču, oziroma drugih povoznih površinah, je potrebno PEHD cevi ščititi z PVC 125 cevmi.«

19. člen

Besedilo zadnjega odstavka 15. člena se spremeni in dopolni tako, da glasi:
»V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03). V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).«

20. člen

V 16. členu se zadnji odstavek nadomesti z naslednjim besedilom:
»Pri projektiranju in izvedbi je investitor dolžan upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) in Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04). Direkcija RS za ceste ne bo zagotavljala nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za tangirani objekt, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.«

21. člen

Besedilo 17. člena se nadomesti z naslednjim besedilom:
»Predvidene spremembe in dopolnitve pa ne bodo vplivale na povečanje onesnaženosti zraka. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju urejanja, niso dovoljeni.
Kot zaščita pred izpušnimi vplivi v odnosu do stanovanjske soseske se zasadi visokoraslo drevje, ob zemljiški parceli objekta na lokaciji »2« pa se postavi zid za dodatno zaščito pred izpušnimi plini.
Pri ureditvi ogrevanja objektov naj se upoštevajo določila Uredbe o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 34/07). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.«

22. člen

Za 17. členom se doda nov, 17.a člen, z naslednjim besedilom:
»Varstvo voda:
V vodotok je dovoljeno spuščati le meteorne in prečiščene vode, vsebnost snovi pa mora biti v zakonsko določenih mejah. Meteorne vode z asfaltiranih prometnih površin je dovoljeno spuščati v ponikovalnice le preko lovilca olj in maščob. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list. RS, št. 109/07 in 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o

emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list. RS, št. 45/07) oziroma Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07).

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Zato je dvajanje padavinskih vod z večjih ureditvenih območij treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,…).«

23. člen

Za 17. členom se doda nov, 17.b člen, z naslednjim besedilom:
»Požarno varstvo
Pri projektiranju objektov je treba za zagotovitev ustrezne požarne in druge varnosti upoštevati naslednja izhodišča:

- naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena…) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- cono potresne ogroženosti in terenu primerno predvideti način gradnje;
- požarno ogroženost naravnega okolja in predvideti ustrezne ukrepe;
- možnost razlitja nevarnih snoví in predvideti ustrezne ukrepe;
- vse ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo);
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91) ter 6., 7 ali 8. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno s 3. členom Pravilnika o požarni varnosti (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila (5 in 6. člen Pravilnika o požarni varnosti, Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- izvesti ojačitev prve plošče ali zagotoviti gradnjo zaklonišč v primerih, ko gre za dejavnost, kjer je le-ta obvezna (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi In drugimi nesrečami, Uradni list RS, št. 51/06 - uradno prečiščeno besedilo in celotna Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS, št. 57/96).«
-

24. člen

Za 18. členom se doda nov, 18.a člen, z naslednjim besedilom:
»Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem
Za postavitev in obratovanje novih trafo postaj se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).«

25. člen

Besedilo 19. člena se v celoti črta in nadomesti z besedilom, ki glasi:
»Na območju urejanja je možna faznost izvedbe.«

26. člen

Besedilo 21. člena se spremeni in dopolni tako, da glasi:
» Izvedba vseh notranjih cest je finančno breme investitorja(ev). Eventualne poškodbe, prestavitve, poglobitve ali zamenjave obstoječih komunalnih naprav, ki bi nastale v zvezi s predmetno gradnjo, bremenijo investitorja.

Investitor objektov je dolžan naročiti in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, povzročene z gradnjami v območju urejanja. Investitor nosi tudi vse stroške priključitve posameznega objeta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje.
Če izvajalec gradnje naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe.
Po izgradnji vodovodnega in kanalizacijskega omrežja mora investitor objekte prenesti v last MO Novo mesto in v upravljanje Komunali Novo mesto.
Upravljavca plinovodnega omrežja mora takoj obvestiti tudi ob morebitni poškodbi plinovodnih naprav. Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo upravljavca plinovodnega omrežja glede upoštevanja in izpolnitve pogojev upravljavca.«

27. člen

Besedilo 22. člena se spremeni in dopolni tako, da glasi:
»Znotraj območja SDZN so dopustne naslednje tolerance:
- Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov za posamezne objekte navedene v 8. členu tega odloka in sicer do največ 5%. V okviru maksimalnega odstopanja se dopušča postavitev objekta izven površine za razvoj objekta. Objekti pa so lahko tudi poljubno manjši od prikazanega znotraj površine za razvoj objekta(ov).
- Odstopanja od vertikalnih gabaritov se dovolijo le do maksimalno dovoljenih višin, ki so opredeljene v 8. členu. Višine posameznih delov objekta so lahko različne, pri čemer pa višina dozidave ne sme presegati maksimalno dovoljene višine.
- Odstopanja od določitve dostopov, uvozov ter umestitve parkirnih mest na parcelo so dovoljena tam, kjer se izkaže da je rešitev boj funkcionalna glede na uporabnost objekta, pri čemer se ne sme spreminjati generalne rešitve prometnega omrežja znotraj kompleksa.
- Oddaljenost nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe ter začasnih objektov od parcelne meje drugega lastnika, je lahko manjši od 1,50 m, ob soglasju lastnika sosednje parcele.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, od po tem SDZN predvidene, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (zemljiška parcela, ostala infrastruktura, višinske kote, itn.).
- Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditev, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustreznejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve. Pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja teh SDZN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.
- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj zemljiške parcele, določene s tem SDZN. «

28. člen

Z veljavnostjo tega odloka prenehajo veljati določila odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu – glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 74/02, 31/06-pop. in 68/07) v delu, na katerega se širi območje predmetnega SDZN.

29. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem teh SDZN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

30. člen

SDZN so stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

31. člen

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

Št……..
Novo mesto, dne…….

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič

O D L O K
o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju zazidalni načrt), ki ga je izdelalo podjetje Topos d.o.o., pod št. ZN-72/95. Sestavljajo ga tekstualni del in grafične priloge.
S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN), ki je bil sprejet z odlokom o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96). SDZN je izdelal Topos d.o.o., pod številko projekta 03/08-SDZN v……2009.

Zazidalni načrt sestavlja tekstualni in grafični del ter priloge:

(1) TEKSTUALNI DEL (ODLOK)
(2) GRAFIČNI DEL
1 Izsek iz kartografskega dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
2 Pregledna situacija (TTN), M 1:5000
3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500
4 Območje SDZN načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
5 Ureditvena situacija SDZN, M 1:1000
6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
6.1 Prometna infrastruktura; M 1:1000
6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura; M 1:1000
7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
9.1 Načrt parcelacije; M 1:1000
9.2 Zakoličbena situacija; M 1:500
(3) PRILOGE
- *Izvleček iz sprejetega prostorskega akta*
- *Prikaz stanja prostora*
- *Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta*
- *Smernice nosilcev urejanja prostora*
- *Mnenja nosilcev urejanja prostora*
- *Obrazložitev in utemeljitev SDZN*
- *Povzetek za javnost*
- *Odločba glede CPVO*

2. člen

Meja območja urejanja je definirana z izvedeno rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu, na severu, zahodu in jugu pa je območje omejeno s stanovanjsko pozidavo. Velikost obravnavanega območja je okoli 2,4 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 555/3, 555/2, 556/3, 556/1, 557, 559/2, 560, 673/12, 673/11, 675/8, 675/15, 675/9, 675/7, 556/6, 675/13, 675/11, 556/5, 673/10, 674/14, 673/13, 674/12, 673/15, 674/11, 673/14, 674/16, 680/2, 680/5, 670, 671, 672, 668, 669, 667, 650, 1149, 680/3 in 1135/9, vse k.o. Daljni vrh.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

3. člen

Območje zazidalnega načrta je namenjeno oskrbnim in servisnim dejavnostim, nadstropja oziroma mansarde objektov se lahko namenijo tudi za bivanje. V pasu ob magistralni cesti so dovoljeni servisi in trgovine, gostinski objekt, avtosalon ter bencinski servis s spremljajočimi dejavnostmi (avtopralnica, trgovina ipd.).

Avtomehanične delavnice, vulkanizerstvo, ključavničarstvo, skladišča ter druge sorodne dejavnosti se lahko umestijo v objekte, locirane v osrednjem delu območja in v dele objektov, kjer so možni dostopi in dovozi z interne ceste. *V zahodnem delu območja se zemljišča namenijo manipulativnim, parkirnim in zelenim površinam.* V nadaljevanju obstoječe vrste stanovanjskih objektov v jugozahodnem delu tega območja je možna dopolnilna stanovanjska gradnja.

III. POGOJI ZA IZRABO OBMOČJA IN ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

4. člen

A) Splošni pogoji za posege in oblikovanje območja:
Celotno območje se ureja kot poslovni, delno poslovno-stanovanjski in delno stanovanjski predel z videzom urejene mestne lokacije.

Nova struktura se mora prilagoditi prostorskim danostim (reliefu, obstoječi stanovanjsko-poslovni zazidavi), obenem pa naj kvalitetno zaznamuje prostor na vstopnem delu v širše območje Novega mesta z ljubljanske smeri. Z novimi ureditvami mora biti čitljiva struktura pozidave in delitev površin po namembnostih:
- pozidane površine (grajena struktura),
- utrjene površine - dovozi, manipulacijske površine in parkirišča, peš dostopi in peš (tlakovane) površine,
- *zelene površine (zelene parkovno urejene površine ali zelenice).*

5. člen

B) Urbanistično-arhitekturni pogoji za celotno območje:
Pozidava je umeščena vzdolž *Ljubljanske* ceste in ob interni cesti, ki s svojim krožnim potekom po dolini zagotavlja dostope in dovoze do vseh objektov oziroma njihovih funkcionalnih zemljišč.

Objekti ob *Ljubljanski* cesti se s pritličjem navezujejo na nivo ceste, kjer se uredijo peš površine, dovozi in zelenice. Objekti v drugi liniji pozidave se s pritličjem navezujejo na nivo interne ceste v vzhodnem delu, s kletmi pa se na zahodni strani navezujejo na spodnji nivo *notranje* ceste.
Že izvedeni objekt Vidic skupaj z obsežnim nasutjem se mora prilagoditi bodoči zazidavi in ureditvam v območju urejanja.

Po zahodnem robu območja se proti stanovanjskim objektom izvede gosta visokorasla zasaditev, ki sočasno služi kot protihrupna bariera.

6. člen

(1) Splošni pogoji za oblikovanje objektov

V območju urejanja so dovoljene gradnje, rekonstrukcije in odstranitve po določilih tega odloka.

Tipologija:

- *Osnovne kubuse, v osrednjem delu območja obravnave, definirajo večji prostostoječi objekti (v večini poslovno – storitveni) različnih velikosti ter razgibanih oblik z možnostjo širitve le-teh (vendar ne proti regionalni cesti). Na jugozahodnem delu območja pa je predvidena manjša struktura stanovanjskih hiš.*

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta: je definiran z obstoječim objektom in s površino za razvoj objekta.*
- *Vertikalni gabarit: K+P ali K+P+M ali največ K+P+1; za stanovanjske hiše do največ K+P+M.*

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Konstrukcija: zidana, betonska, jeklena, montažna.*
- *Kota platoja: je določena glede na niveleto notranje dostopne ceste. Kote so prikazane v grafičnem delu (list 5. Ureditvena situacija).*
- *Kota kleti / pritličja: je določena glede na koto platoja (zunanja ureditev) in je do 0,50 m nad oziroma pod le-to.*
- *Kolenčni zid: do 0,80m - v primeru poševne strehe.*
- *Strešni venec: do 0,80m - v primeru ravne strehe.*
- *Konstrukcija: klasične, armiranobetonske ali jeklene z vmesnimi polnili.*
- *Streha: dopustne so različne oblike streh (ravne in poševne). Dovoljena je tudi simetrične dvokapnica s popolnim čopom (šotorasta oblika). Naklon strešnih poševnin je do 35˚. Za stanovanjske hiše do 40˚. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico. Oblika in naklon strehe prizidka morata biti skladna s streho obstoječega / osnovnega objekta. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, dovoljena je možnost postavitve frčad, vendar ne na strešinah, ki so orientirane proti regionalni cesti, kar ne velja za frčade na stanovanjskih hišah. Trapezne frčade niso dovoljene.*
- *Kritina: je odvisna od konstrukcije in naklona strehe. Dovoljena je v opečni in temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino strehe osnovnega objekta.*
- *Fasada: členjene, svetlih barv, dopustna je uporaba ometa, betona, pločevine in drugih vrst fasadnih oblog v kombinaciji s steklom. Prav tako je dopustna kombinacija več barv. Prepovedana je uporaba svetlečih in reflektirajočih fasadnih materialov. Pri oblikovanju fasade je dovoljena uporaba materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura s sodobnim načinom oblikovanja. Fasade dozidav, prizidkov naj bodo oblikovan na podoben način kot so že fasade obstoječih objektov in sicer tako, da se upošteva celosten izgled objekta, ki naj bo poenoten. Oblikovanje fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto se oblikujejo tako, da s svojim izgledom dajejo občutek mestne ulice. Te fasade naj bodo izčiščene, z večjimi steklenimi površinami v etaži, še posebej pa naj se poudari vhod v stavbo.*
- *Oblikovanje odprtin: svobodno, slediti mora funkciji objekta ter k skladnemu oblikovanju fasade.*

Lega na zemljišču:

- *Lega: je definirana z obstoječimi objekti in s predvideno površino za razvoj objekta.*
- *Dostopi na parcelo: so definirani z notranje ~~javne~~ dostopne ceste na nivo kleti oziroma pritličja. Za stanovanjske hiše pa iz Markljeve ulice.*

Zemljiška parcela:

- *Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).*
- *Zemljiška parcela je lahko max. 50 % pozidana (vključno z enostavnimi in nezahtevnimi objekti).*

Zunanja ureditev:

- *Na zemljiški parceli se določi površina namenjena za parkirišča za zaposlene in stranke, površina za manipulativno dvorišče, na katerem je možna manipulacija strojev in vozil, odprta skladišča, nadstrešnice, razstavni prostor ipd. ter zelenica zasajena s travo, nizkim grmičevjem ali v kolikor je večja parcela tudi z visokimi drevesi.*
- *Na parceli je, zaradi premostitve višinskih razlik, možna postavitev opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi.*

(2) Pogoji za oblikovanje in gradnjo posameznih objektov

Za posamezne objekte oziroma dele objekta(ov) je pri oblikovanju in gradnji, poleg splošnih pogojev, potrebno upoštevati še spodaj navedene:

Objekt »2«

Tipologija:

- *obstoječi obcestni linearni objekt se razširi proti severu in zahodu.*

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta: obstoječi objekt s predvideno širitvijo 20m x 15m (proti severu) in 35m x 31m (proti jugu) na površino za razvoj objekta.*
- *Vertikalni gabarit: do največ K+P+1.*

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha: streha obstoječega objekta se rekonstruira in je za celoten objekt ravna.*
- *Kritina: kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo ravne strehe.*
- *Fasada: severna in vzhodna fasada predstavljata glavno os Ljubljanske ceste in ustvarjata značilno fasado mestne ulice, kot vstopa v mesto. Le-ti naj se členita horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objektov v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljena in transparentna.*

Ostalo:

- *Stavba mora biti projektirana in izvedena tako, da omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).*

Rušitve:

- *glede na nove projektne rešitve, se del objekta »2« na zemljišču s parcelno št. 555/2 k.o. Daljni vrh, odstrani.*

Lokacija »3«

Zemljiška parcela:

- *parcela št. 559/2 se opredeli kot travniška površina – zelenica, kjer je možna postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov;*
- *dostop se zagotovi preko zemljišča parc. št 555/3 k.o. Dalnji vrh.*

Objekt »6«
Tipologija:
- *obstoječi objekt se dozida oziroma razširi proti severu.*

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit objekta: obstoječi objekt s predvideno širitvijo 16,50m x 26m na površino za razvoj objekta.*
- *Vertikalni gabarit: do največ K+P+1.*

Oblikovanje zunanje podobe objekta:
- *Streha: streha prizidka je ravna. V primeru rekonstrukcije obstoječe strehe se le-ta lahko ohranja oziroma se izvede po določilih, ki so določeni v istem členu pod poglavjem: Splošni pogoji za oblikovanje objektov.*
- *Kritina: določi se glede na tehnološko rešitev strehe.*
- *Fasada: Fasada prizidka naj bo oblikovana na tako, da se upošteva poenoten izgled objekta. Oblikovanje fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto se oblikujejo tako, da s svojim izgledom dajejo občutek mestne ulice. Te fasade naj bodo v etaži, v čim večji meri zastekljene in transparentne.*

Zemljiška parcela:
- *Na zemljiški parceli se na manipulativnem dvorišču dovoli postavitev zidu ter nadstrešnic za avtomobile.*

Rušitve:
- *Potrebno je odstraniti del objekta »6« na zemljišču s parcelno št. 675/9 k.o. Daljni vrh.*

Objekt »7a«
Tipologija:
- *obstoječi objekt pravokotne oblike se razširi proti zahodu v obliki črke »L«.*

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit objekta: obstoječi objekt s predvideno širitvijo 10m x 18m na površino za razvoj objekta(ov). V kletni etaži je povezan z objektom 7b.*
- *Vertikalni gabarit: do največ K+P+1.*

Oblikovanje zunanje podobe objekta:
- *Streha: streha prizidka je dvokapna (z enakim naklonom in kritino kot streha obstoječega objekta) ali ravna. V primeru dvokapne strehe se dopušča pravilni čop (»šotorasta« oblika strehe).*
- *Kritina: kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe in je opečno rdeča.*
- *Fasada: vzhodna fasada predstavlja glavno os Ljubljanske ceste in ustvarja značilno fasado mestne ulice, kot vstopa v mesto. Le-ta naj se členi horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objekta v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljene in transparentna.*

Rušitve:
- *Nadstrešnica na zemljišču s parcelno št. 673/13 k.o. Daljni vrh se prestavi znotraj iste parcele pod pogoji 9. člena tega odloka.*

Objekt »7b«
Tipologija:
- *Predviden objekt pravokotne oblike je vzporeden s cesto in povezan z objektom 7a.*

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit objekta: določen s površino za razvoj objekta(ov): 15,30m x 38,00m. V kletni etaži je povezan z objektom 7a.*
- *Vertikalni gabarit: do največ K+P+1.*

Oblikovanje zunanje podobe objekta:
- *Streha: streha osnovnega objekta je simetrična dvokapnica z naklonom do 35˚ (poenotena s streho objekta 7a) ter s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta. Dopušča se šotorasta oblika (s pravilnim čopom). Le-ta je lahko v kombinaciji z ravno streho.*
- *Kritina: kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe in je opečno rdeča.*
- *Fasada: vzhodna fasada predstavlja glavno os Ljubljanske ceste in ustvarja značilno fasado mestne ulice, kot vstopa v mesto. Le-ta naj se členi horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objekta v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljene in transparentna.*

6.a člen

Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte:
Za nezahtevne in enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, v nadaljevanju: Uredba), če s tem odlokom ni določeno drugače.
- *Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so minimalno 1,50 m od parcelnih mej, razen ograj, ki se lahko postavijo glede na določila Uredbe.*
- *Tipologija nezahtevnih in enostavnih objektov je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti) ali prizidana k osnovnemu objektu (velja le za garažo, nadstrešek in zimski vrt). Oblikovanje le-teh mora biti usklajeno z osnovnim objektom (nedominanten, podrejen položaj).*
- *Nezahtevni in enostavni objekti za lastne potrebe morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn.. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne površine.*
- *Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začasnih objektov.*
- *Ekološki otoki (zbiralnica ločenih frakcij) se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kamnito ograjo oziroma se zazelenijo. Dovoljeno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.*
- *Zunanje stopnice so lesene, kamnite, betonske*
- *Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in pri utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo kaskadno s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi, pri čemer se višino prilagodi ostalim ureditvam stičnega območja. Le-ti so lahko postavljeni do meje zemljiške parcele oziroma tako, da ne ovirajo ali motijo sosednje parcele ter da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.*

Nadstrešnice na manipulativnih dvoriščih:
- *Nadstrešnice, kot samostojni objekti, so lahko lesene, kovinske ali betonske konstrukcije z ravno ali enokapno streho (z naklonom do 15˚). Dimenzije objekta in postavitev le-tega na parcelo ne sme ovirati dostopa in manipulacije na dvorišču.*

Zagotovljen pa mora biti tudi zadosten odmik od parcelnih mej.

7. člen

Prodajni objekt bencinske črpalke je tlorisnih dimenzij 15,50 m x 10 m, višine največ 4,80 m, objekt za spremljajoče dejavnosti pa 10 m x 10 m, višine največ 3,80 m.

Črpalna ploščad z nadstrešnico je tlorisnih dimenzij 25,50 m x 18 m in višine največ 4,80 m. Nadstrešnica je jeklena, streha je ravna z dekorativno masko. Pod nadstrešnico se locirata dva črpalna otoka z vsemi vrstami goriva, razen ekstra lahkega kurilnega olja.

Rezervoarji so dvoplaščni s skupno prostornino 150 m3. Locirajo se pred črpalno ploščadjo, delno v zelenici, delno v cestišču z vkopom 4 m pod obstoječim terenom. Nad vsakim prekatom v cisterni se izvede kontrolni jašek iz vodotesnega betona.

8. člen

D) Pogoji za zunanje in druge ureditve:
Manipulativno dvorišče se asfaltira in je namenjeno manipulaciji. Na njem je možno postavljati nadstrešnice, začasne in infrastrukturne objekte ter parterne ureditve. Parkirišče je površina namenjena parkiranju osebnih vozil zaposlenih in strank. Parkirišča so lahko tlakovana ali asfaltirana. Na mestih, kjer so višinske razlike med cesto in posamezni platoji prevelike in bi izvedba brežin onemogočila racionalno rabo prostora, se izvedejo oporni zidovi, ki se dodatno, vendar enotno oblikujejo *(v kamniti ali betonski izvedbi)*. Zelenice so le spremljevalke ostalih ureditev in naj bodo zatravljene, dovoljeno je tudi grmičevje in zasaditev z listavci (npr. judeževo drevo). Zasaditev z isto vrsto listavcev naj se izvede tudi ob parkiriščih.

Vzdolž zahodnega dela območja, ob stanovanjski soseski, se mora izvesti gosta drevesna zasaditev *(npr.* gaber in mestoma japonska češnja), pod drevjem pa visoko grmičevje (*npr.* spiraea).

Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

9. člen

Območje urejanja se s krožno cesto »A« priključuje na rekonstruirano Ljubljansko cesto preko dveh, že izvedenih priključkov. Oba priključka imata pas za levo zavijanje. Severni priključek je predviden kot uvoz na območje SDZN in istočasno tudi kot uvoz do bencinskega servisa. Južni priključek pa je izveden kot glavno križišče in je predviden kot uvoz in izvoz. Izvoz z bencinske črpalke je enosmeren in sicer za smer Novo mesto, izvoz za smer Ljubljana pa je možen preko južnega glavnega križišča. Priključevanja na državno cesto se morajo izvesti v skladu z Zazidalnim načrtom in že izdelanim PZI projektom Rekonstrukcije Ljubljanske ceste in ureditve javne infrastrukture od km 1,347 do km 2,425; št. projekta PR-R5/2005, Acer d.o.o. Novo mesto.

Območje stanovanjskih hiš na jugozahodu se napaja z javne poti, ki poteka izven območja urejanja.

Predvidena prometna ureditev ne bo presegala kapacitet sposobnosti rekonstruirane regionalne ceste. V kolikor bo v času obratovanja predvidenih objektov znotraj območja urejanja analiza prometa pokazala preobremenitev prometa, je investitor dolžan izvesti izboljšave le-tega.

Notranje ceste
Cestni sistem znotraj zazidalnega kompleksa omogoča krožni promet (cesta »A«). Na napajalno cesto »A« se priključita dostopni cesti »B« in »C«. Cesta »B« s severne strani omogoča enosmerni dostop do bencinskega servisa in objekta »6«, v južnem delu pa je cesta dvosmerna. Preko notranje krožne ceste so urejeni dostopi do obstoječih objektov oz. se dodatno uredijo tudi za nove objekte. Preko ceste »C« se zagotovi dostop do objektov »7a« in »7b«. Dostop do zemljišča s parc. št. 559/2 k.o. Daljni vrh (lokacije »3«) se zagotovi preko dostopne ceste k lokaciji »2«.

Notranje ceste so profila:
cesta »A«
- *severni del: 2x2,75m (vozišče) + 2x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,50m (bankina).*
- *zahodni, južni del: 2x2,75m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,5m (bankina).*

cesta »B«
- *severni del: 1x4,00m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 1x0,50m (bankina).*
- *južni del: 2x2,75m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,50m (bankina).*

cesta »C«
- *2x2,50m (vozišče); cesta »C« poteka preko parcele po že izvedeni zunanji ureditvi. Cestišče bo od parkirišča in dvorišča ločeno s talnimi označbami.*

Cestišča vseh cest se dimenzionira na maksimalno obremenitev, to je osno nosilnost 25t in se jih asfaltira. Računska hitrost je 30 km/h. Vse notranje ceste služijo hkrati tudi kot požarne poti.
Notranje prometno omrežje se opredeli kot javna površina.
Peš in kolesarski promet
V območju urejanja se peš promet od ostalega prometa loči s hodniki, kolesarski promet pa se odvija po cesti.

Parkirišča
Površine za potrebe parkiranja so opredeljene na zemljiških parcelah posameznih objektov glede na razpoložljiv prostor. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti na manipulativnem dvorišču ali pa v okviru načrtovanega objekta.

9.a člen

Na Ljubljanski cesti je potrebno zagotoviti dodatno opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pred območje predmetne obravnave, pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa. S predlaganimi posegi v varovalnem pasu državne ceste ne smejo biti prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Vsa prečkanja komunalne infrastrukture z regionalno (Ljubljansko) cesto so dovoljena le s prebojem oziroma podvrtavanjem, razen v primeru sočasne izvedbe z rekonstrukcijo ceste, če bo potrebna. Minimalna globina vodov in odmiki (vzdolžni posegi v vozišče regionalne ceste niso dovoljeni) morajo biti v skladu s 61. členom Pravilnika o projektiranju cest.
Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi notranjih cest je potrebno upoštevati:
- *Zakon o javnih cestah /ZJC-UPB1/ (Uradni list RS, št. 33/06, 45/08, 57/08 in 69/08),*
- *Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06, 49/08 in 64/08),*
- *Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05 in 26/06).*

10.a člen

Predvideni objekti znotraj posameznih sklopov se priključujejo na obstoječe javno infrastrukturno omrežje. Vse infrastrukturne ureditve, vezane na spremembe in dopolnitve, se izvedejo skladno s končno postavitvijo predvidenih objektov znotraj posameznega sklopa in hkrati zagotavljajo nemoteno priključevaje na že zgrajeno oziroma predvideno omrežje ob pravilni tehnični izvedbi. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora.

Javno infrastrukturno omrežje - novogradnje, prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje na projektne rešitve s strani posameznega upravljavca infrastrukture.

10. člen

Vodovod
Za potrebe urejanja območja s pitno in požarno vodo se obstoječe vodovodno omrežje, ki je oskrbovano iz vodnega vira Jezero preko vodohrana Kij (s koto 240 m.n.v.), dogradi iz nodularne litine K9, sistem BAIO, minimalnega premera DN 100 do zadnjega predvidenega objekta v cestnem svetu.
Vodovod, ki poteka po zahodnem robu območja se prestavi v cestni svet (lokacija 6) oziroma ob rob parcele (lokacija 7a).

Na projektno dokumentacijo PGD in PZI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca vodovodnega omrežja.

Vse stroške povezane z gradnjo, prestavitvijo in drugimi posegi nosi investitor(ji). Pri gradnji oziroma prestavitvi vodovoda je obvezen nadzor s strani upravljavca na stroške investitorja(ev). Za izgrajen vodovod je upravljavcu potrebno dostaviti:
- *služnostne pogodbe za tangirana zemljišča,*
- *geodetski posnetek z montažnimi shemami izveden s strani geodetske službe upravljavca,*
- *A-teste vgrajenih materialov.*

Za območje se upošteva en požar istočasno. Pri projektiranju se upošteva pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s.

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati:
- *Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00),*
- *Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in*
- *Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95).*

11. člen

Kanalizacija
Za potrebe območja SDZN je že izvedena kanalizacija v ločenem sistemu, za nove objekte pa se le-ta dogradi oz. se na severnem delu območja del kanala prestavi, zaradi razširitve objekta »2«. Pri prestavitvi kanalizacije je potrebno upoštevati, da je obstoječi kanal v obratovanju.

Na projektno dokumentacijo PGD in PZI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca kanalizacijskega omrežja.

Vse stroške povezane z gradnjo, prestavitvijo in drugimi posegi nosi investitor(ji). Pri gradnji oziroma prestavitvi kanalizacije je obvezen nadzor s strani upravljavca na stroške investitorja(ev). Za izgrajeno kanalizacijsko omrežje je upravljavcu potrebno dostaviti vso potrebno dokumentacijo za prevzem novega kanala v upravljanje.

Notranji razvod fekalne kanalizacije se izvede v obliki krakov z zbirnim kanalom v posameznih cestah. Fekalni kanali potekajo po sredini cestišča v povprečni globini 1,80 m, poleg njih pa meteorni kanali v vertikalnem zamiku ca. 0,50 m.
V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati zgolj meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilcev olj in maščob ter vodo s streh in drugih strešin in površin.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi vodovoda je treba upoštevati:
- *Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/06) in*
- *Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 77/06 21/08 in75/08).*

12. člen

Energetsko omrežje
Preko območja poteka 0,4 kV zemeljsko omrežje v EKK in prostozračno omrežje. Obstoječe EKK se dogradi oz. se prestavi. Izvede se iz 4 x PVC cevi fi 160.
Za priklop na električno omrežje, je znotraj območja potrebno zgraditi:
- *novo transformatorsko postajo (TP), moči glede na dejanske potrebe odjemalca, ki naj bo kabelske betonske izvedbe, velikosti glede na inštalirano moč, z notranjim posluževanjem. Nova TP naj vsebuje tri-celični SN stikalni blok (celice: vodna, vodna, transformatorska). Novo TP je potrebno vzankati v obstoječe oz. predvidene 20 kV kablovode.*
- *nizkonapetostni razvod v elektrokabelski kanalizaciji od nove TP do odjemnega mesta. Novo odjemno mesto naj bo v prostostoječi omarici, locirani na mestu, ki omogoča stalen dostop. V primeru, da je*

odjemna moč večja kot 83 kW, so kot odjemna skupina možne zbiralke TP.

Javna razsvetljava
Ob vseh notranjih cestah se ob zunanjem robu cestišča izvede javna razsvetljava. Razporeditev svetilk je razvidna iz zbirne situacije komunalnih naprav, medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov je največ 7 m.

Ničenje in ozemljitev
Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo se izvede ničenje in ozemljitev s pocinkanim valjancem. Vsa dela na elektroomrežju mora izvesti po tehničnih predpisih za to usposobljen izvajalec.

13. člen

Oskrba s plinom
Območje urejanja se priključi na plinovodno omrežje Novega mesta, ki je izvedeno do Cestnega podjetja Novo mesto. Plinovodno omrežje se predvidi istočasno z rekonstrukcijo vodovoda in se položi v levem robu *Ljubljanske ceste,* smer Novo mesto.Karteljevo. Priključni vod za sosesko se izvede v glavnem križišču in poteka z odmikom 1m od vodovodnega omrežja.

Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW. Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Objekt ima možnost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje, puščen je zablindiran odcep plinskega priključka dimenzije d32, in sicer na lokaciji ob uvozu v objekt.

V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

Pred priključitvijo objekta na distribucijsko plinovodno omrežje mora investitor objekta skleniti z upravljavcem plinovoda pogodbo o priključitvi in pogojih le te. V projektu morajo biti predvideni in navedeni naslednji ukrepi za gradnjo plinovoda ali gradnjo ob plinovodu:

- *Izvajalec del mora poslati pisno prijavo del upravljavcu plinovodnega omrežja najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, da lahko upravljavec plinovodnega omrežja ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 in glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom.*

14. člen

Tk omrežje in zveze
Tk omrežje se bo navezalo na ATC Novo mesto preko novega primarnega razvoda, ki bo potekal ob optičnem kablu.
Na krajevno omrežje se naveže preko kabelske razdelilne omarice. Telefonski vodi v območju urejanja se izvedejo podzemno, sedanji zračni vodi se izvedejo zemeljsko. Telefonski vodi pod utrjenimi površinami se morajo dodatno zaščititi s PVC cevjo in obbetonirati.

Za oskrbo predvidenih ureditev z novimi telekomunikacijskimi priključki je potrebno dograditi primarno TK omrežje – dvo cevno TK kabelsko kanalizacijo (2xPVC 0 110 mm) z navezavo na obstoječ kabelski jašek ob regionalni cesti. TK kanalizacija naj bo zaključena v pomožnem kabelskem jašku pod kabelsko omarico na fasadi objekta. Na severnem delu območja se del obstoječega TK omrežja prestavi, zaradi razširitve objekta »2«. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabelske kanalizacije naj bodo 0,3 m. Nad kabelsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabelskih objektih. Pri potekih trase v cestišču, oziroma drugih povoznih površinah, je potrebno PEHD cevi ščititi z PVC 125 cevmi.

15. člen

Odstranjevanje odpadkov
Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na komunalno deponijo v
Leskovcu.

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

V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03). V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

V. OSTALI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

16. člen

Varstvo pred hrupom
V območju zazidalnega načrta ravni hrupa ne smejo presegati ravni, dovoljena za stanovanjska območja.

Za zmanjšanje ravni hrupa na stičnem območju s stanovanjsko sosesko v zahodnem delu je potrebno zasaditi visokoraslo drevje in gosto grmičevje kot vegetacijsko bariero ter izvesti leseno ograjo za dodatno zaščito pred izpušnimi plini.

Pri projektiranju in izvedbi je investitor dolžan upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) in Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04). Direkcija RS za ceste ne bo zagotavljala nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za tangirani objekt, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

17. člen

Varstvo zraka
Predvidene spremembe in dopolnitve pa ne bodo vplivale na povečanje onesnaženosti zraka. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju urejanja, niso dovoljeni.
Kot zaščita pred izpušnimi vplivi v odnosu do stanovanjske soseske se zasadi visokoraslo drevje, ob zemljiški parceli objekta na lokaciji »2« pa se postavi zid za dodatno zaščito pred izpušnimi plini.
Pri ureditvi ogrevanja objektov naj se upoštevajo določila Uredbe o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 34/07). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

17.a člen

Varstvo voda
V vodotok je dovoljeno spuščati le meteorne in prečiščene vode, vsebnost snovi pa mora biti v zakonsko določenih mejah. Meteorne vode z asfaltiranih prometnih površin je dovoljeno spuščati v ponikovalnice le preko lovilca olj in maščob. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list. RS, št. 109/07 in 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list. RS, št. 45/07) oziroma Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07).

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Zato je dvajanje padavinskih vod z večjih ureditvenih območij treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,…).

17.b člen

Požarno varstvo
Pri projektiranju objektov je treba za zagotovitev ustrezne požarne in druge varnosti upoštevati naslednja izhodišča:
- *naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena…) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;*
- *cono potresne ogroženosti in terenu primerno predvideti način gradnje;*
- *požarno ogroženost naravnega okolja in predvideti ustrezne ukrepe;*
- *možnost razlitja nevarnih snoví in predvideti ustrezne ukrepe;*
- *vse ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo);*
- *zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91) ter 6., 7 ali 8. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);*
- *zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno s 3. členom Pravilnika o požarni varnosti (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);*
- *zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila (5 in 6. člen Pravilnika o požarni varnosti, Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);*
- *izvesti ojačitev prve plošče ali zagotoviti gradnjo zaklonišč v primerih, ko gre za dejavnost, kjer je leta obvezna (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi In drugimi nesrečami, Uradni list RS, št. 51/06 - uradno prečiščeno besedilo in celotna Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS, št. 57/96).*

18. člen

Zaradi kraškega terena je potrebno opraviti geomehanske raziskave in pred nadaljnjim projektiranjem določiti način temeljenja.

18.a člen

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem
Za postavitev in obratovanje novih trafo postaj se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

VI. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

19. člen

Na območju urejanja je možna faznost izvedbe.

VII. ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

20. člen

Zemljišča, ki ne bodo zazidana v prvi oziroma drugi fazi, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Izvedba vseh notranjih cest je finančno breme investitorja(ev). Eventualne poškodbe, prestavitve, poglobitve ali zamenjave obstoječih komunalnih naprav, ki bi nastale v zvezi s predmetno gradnjo, bremenijo investitorja.
Investitor objektov je dolžan naročiti in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, povzročene z gradnjami v območju urejanja. Investitor nosi tudi vse stroške priključitve posameznega objeta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje.
Če izvajalec gradnje naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti upravljavca

plinovodnega omrežja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe.
Po izgradnji vodovodnega in kanalizacijskega omrežja mora investitor objekte prenesti v last MO Novo mesto in v upravljanje Komunali Novo mesto.
Upravljavca plinovodnega omrežja mora takoj obvestiti tudi ob morebitni poškodbi plinovodnih naprav. Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo upravljavca plinovodnega omrežja glede upoštevanja in izpolnitve pogojev upravljavca.

IX. TOLERANCE

22. člen

Znotraj območja SDZN so dopustne naslednje tolerance:

- *Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov za posamezne objekte navedene v 8. členu tega odloka in sicer do največ 5%. V okviru maksimalnega odstopanja se dopušča postavitev objekta izven površine za razvoj objekta. Objekti pa so lahko tudi poljubno manjši od prikazanega znotraj površine za razvoj objekta(ov).*
- *Odstopanja od vertikalnih gabaritov se dovolijo le do maksimalno dovoljenih višin, ki so opredeljene v 8. členu. Višine posameznih delov objekta so lahko različne, pri čemer pa višina dozidave ne sme presegati maksimalno dovoljene višine.*
- *Odstopanja od določitve dostopov, uvozov ter umestitve parkirnih mest na parcelo so dovoljena tam, kjer se izkaže da je rešitev boj funkcionalna glede na uporabnost objekta, pri čemer se ne sme spreminjati generalne rešitve prometnega omrežja znotraj kompleksa.*
- *Oddaljenost nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe ter začasnih objektov od parcelne meje drugega lastnika, je lahko manjši od 1,50 m, ob soglasju lastnika sosednje parcele.*
- *V primeru odstopanja trase in kote ceste, od po tem SDZN predvidene, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (zemljiška parcela, ostala infrastruktura).*
- *Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditev, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustreznejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve. Pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja teh SDZN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.*
- *Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj zemljiške parcele, določene s tem SDZN.*

X. KONČNE DOLOČBE

23. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati določba 50. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in primestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93 in 37/95) za ureditveno območje “IX/C2” – Nova kolonija-Z.

24. člen

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

25. člen

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

26. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS št. …....)

28. člen

Z veljavnostjo tega odloka prenehajo veljati določila odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu – glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 74/02, 31/06-pop. in 68/07) v delu, na katerega se širi območje predmetnega SDZN.

29. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem teh SDZN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

30. člen

SDZN so stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

31. člen

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

Št……..
Novo mesto, dne…….

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

Na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 - uradno prečiščeno besedilo 2) je župan Mestne občine Novo mesto dne 13.05.2009 sprejel

Sklep št. 1137

Sprejmejo se stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta poslovno stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah, ki so priloga temu sklepu.

Zadolžen: Oddelek za prostor
Rok: takoj

Številka: 3505-7/2008 (1908)
Datum: 13.05.2009

Župan
Alojzij Muhič

POSREDOVANO:
1. županu Mestne občine Novo mesto,
2. direktorju občinske uprave,
3. Oddelek za prostor,
4. arhiv.

TOPOS, Tržne analize, oblikovanje, projektiranje, okoljevarstvene študije, svetovanje d.o.o.
tel.+386(7)373-15-31, fax.+386 (7) 373-15-30, e-mail info@topos.si
Kočevarjeva ulica 1, 8000 Novo mesto

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V DOLENJIH KAMENCAH

Stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta

I. UVOD

Dopolnjen osnutek Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta poslovno – stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN) je bil javno razgrnjen od 09.03. do 10.04.2009. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 18.04.2009 sklicana in izvedena javna obravnava, in sicer v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž).

Pripombe in predlogi so bili v času javne razgrnitve podani le v knjigo pripomb na kraju razgrnitve. Drugih pisnih pripomb ali pripomb na sami javni obravnavi ni bilo podanih. Pripombe in predloge so bile podane še na Odboru za okolje in prostor ter Odboru za komunalo in promet ob obravnavi dopolnjenega osnutka akta ter dodatno na seji občinskega sveta MONM. S strani Občinske uprave MONM je bila podana ena pripomba.

Podane pripombe in predlogi so v povzetku s predlogi stališč podani v nadaljevanju.

II. PRIPOMBE IN PREDLOGI

1 PRIPOMBE IN PREDLOGI, PODANI V KNJIGO PRIPOMB NA JAVNI RAZGNITVI

Zlatko Vidic, Cerovci 17, Novo mesto:
Pripomba 1/1
V grafičnem delu manjka vris uvoza v predvideno garažno hišo ob servisu Vidic iz zgornje in iz spodnje strani.
Stališče:
Pripomba se upošteva.
Obrazložitev:
V grafični del – ureditveno situacijo se vriše dostop v predvideno garažno hišo iz zahodne (spodnje) strani in sicer na mestu, kjer to dopušča teren (usklajenost višinskih kot). Ob dovozu se opredeli še prostor za parkirna mesta. Iz zgornje strani je možen le peš dostop in sicer v pritlično etažo.

Cvetka Perko:
Pripomba 1/2

Predlaga, da se parcela 680/5 k.o. Daljni vrh vključi v območje prostorskega akta SDZN.

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Parcela 680/5 k.o. Daljni vrh se vključi v območje SDZN.

Jože Jarc:

Pripomba 1/3

Kot lastnik objekta 7a prosi, da se upošteva možnost izvedbe bočnih parkirišč med cesto A in objektom 7a ter pomik prizidka proti severu do zunanjega roba stopnic (velikost prizidka cca 18 x 10).

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Odlok se dopolni v grafičnem delu z vrisom parkirišč in pomikom objekta, v tekstualnem delu odloka pa se popravijo dimenzije objekta.

2. PRIPOMBE IN PREDLOGI ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR, ODBORA ZA KOMUNALO IN PROMET TER OBČINSKEGA SVETA MONM

Pripombe na obeh odborih so se nanašale na določila v odloku glede dovoljenih odstopanj, pri čemer je bil podan predlog, da se zmanjšajo dovoljena odstopanja glede velikosti in zmogljivosti objektov (8. in 27. člen). Odbora sta predlagala tudi, da naj Mestna občina Novo mesto zaradi hitrejše realizacije pri izgradnji javnih površin znotraj zazidalnega območja prevzame aktivno vlogo. Slednji predlog se ne nanaša na vsebino obravnavanih sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ampak kot priporočilo v fazi njegove realizacije.

Na seji občinskega sveta so bile ob obravnavi dopolnjenega osnutka akta poleg gornjih pripomb in predlogov obeh delovnih teles občinskega sveta dodatno podane pripombe oz. pojasnila glede dovoljenih odstopanj ter ostale pripombe g. Levičarja, ki so v povzetku podane v nadaljevanju:

Pripomba 2/1: (dovoljena odstopanja)

- glede toleranc ni tako problematičen 8. člen kot je 27. člen predlaganega odloka, ki številne pomembne urbanistične določbe in parametre povsem relativizira;
- v 8. členu so določeni pogoji za umestitev in oblikovanje posameznega objekta, z dovoljenimi odstopanji v 27. členu pa se ti pogoji preveč razvrednotijo (zameglijo);
- razmisli naj se o tem, katere tolerance so nujne in kakšen je obseg teh toleranc, ne pa da se cel odlok tako zrelativizira;
- potrebno je zmanjšati dovoljena odstopanja glede velikosti in zmogljivosti objektov in predlaga, da se o tolerancah govori le v 27. členu in ne tudi v 8. členu.

Stališče:

Pripombe glede dovoljenih odstopanj se upoštevajo in sicer:

- v 8. členu ostanejo definirane velikosti in zmogljivosti objektov brez posameznih odstopanj, le-te se opredelijo izključno v 27. členu;
- v 27. členu se dovolijo odstopanja od horizontalnih gabaritov za vse objekte do največ 5%, objekti pa so lahko tudi poljubno manjši od prikazanih znotraj površine za razvoj. Odstopanja od vertikalnih gabaritov se dovolijo le do maksimalno dovoljenih višin, ki so opredeljene v 8. členu. Višine posameznih delov objekta so lahko različne, pri čemer pa višina dozidave ne sme presegati višine že obstoječega objekta. Odstopanja so dovoljena tudi v smislu razgibanosti posameznih delov

objekta, vendar vse do maksimalno dovoljene višine. Odstopanja od določitve dostopov, uvozov in vhodov ter umestitve parkirnih mest na parcelo so dovoljena le tam, kjer se izkaže da je rešitev boj funkcionalna glede na uporabnost objekta, pri čemer se ne sme spreminjati generalne rešitve prometnega omrežja znotraj kompleksa.

Pripomba 2/2: (parkirna mesta)

Glede parkirišč je v 11. členu odloka določeno, da se površina za potrebe parkiranja dimenzionira glede na potrebe posameznih dejavnosti, nikjer pa ni opredeljenih normativov za določitev števila parkirnih mest za posamezno dejavnost ter kdo jih določi. Opredeliti je potrebno, na kakšen obseg bruto tlorisnih površin se mora urediti parkirno mesto za posamezen objekt ali posamezno dejavnost.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Besedilo 11. člena se glede parkirišč spremeni tako, da glasi:

»Površine za potrebe parkiranja so opredeljene na zemljiških parcelah posameznih objektov glede na razpoložljiv prostor. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti v okviru načrtovanega objekta.«

Obrazložitev:

V grafičnem delu SDZN je določeno število parkirnih mest v okviru posamezne zemljiške parcele glede na razpoložljiv prostor. V fazi projektiranja objekta mora projektant ob upoštevanju normativov za konkretno dejavnost zagotoviti ustrezno število parkirnih mest; če opredeljena površina na parceli ne zadostuje, mora manjkajoča mesta zagotoviti v okviru objekta.

Pripomba 2/3: (širina vozišča za tovorni promet)

Ali je dimenzioniranje vozišča 2 × 2,75 m zadostna za nemoteno odvijanje tovornega prometa znotraj območja urejanja.

Ugotovitev:

Dimenzija notranje ceste je povzeta iz grafičnega dela sprejetega zazidalnega načrta in je delno že izvedena v tej širini. Povečevanje širine vozišča glede na pričakovan promet predvidenih dejavnosti v območju urejanja ni smiselno.

Pripomba 2/4: (oblikovanje objektov)

V 8. členu odloka naj se bolj jasno opredelijo določbe glede oblikovanja objektov (npr. določitev kritine je presplošna), tako se lahko zgodi da bo območje delovalo neenotno, čeprav bi morala posamezna ureditvena območja delovati celovito in enotno.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

V 8. členu se natančneje opredelijo določila barve kritine, naklona strešin ter oblikovanja fasad glede na obstoječe stanje.

Obrazložitev:

Glede na to, da so na območju že izvedeni nekateri objekti, bo popolno poenotenost območja nemogoče doseči. Se pa v 8. členu odloka določijo takšna pravila oblikovanja, da bodo posamezni kompleksi objektov sestavljeni v skladno celoto. In sicer na način, da se upošteva podrejenost in usklajenost prizidanih delov glede na obstoječe objekte, ter da se definira takšen način oblikovanja novih objektov, ki ne dopušča kaotičnega izgleda obravnavanega območja.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKE UPRAVE MONM

Pripomba 3/1

26. člen je potrebno dopolniti z obveznostmi investitorja; vse notranje ceste so finančno breme investitorja

Stališče:

Pripomba se upošteva.

26. člen se dopolni z naslednjim besedilom: »Izvedba vseh notranjih cest je finančno breme investitorja(ev).«

Pripravila:

- Mateja Kaudek, univ.dipl.inž.arh.
- Dušan Granda, univ.dipl.inž.grad.

Direktor:

Dušan Granda, univ.dipl.inž.grad.

Novo mesto, 11.5.2009