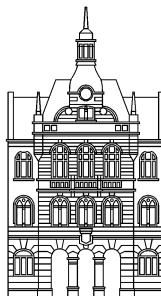




Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-16/2010 (1904)
Datum: 20. 1. 2011

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

- Zadeva:** ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK
- Namen:** Obravnava dopolnjenega osnutka prostorskega akta na občinskem svetu (1. obravnava)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP)
Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)
- Pripravljevalec gradiva:** Oddelek za prostor
Izdelovalec gradiva: ACER d.o.o. Novo mesto
Poročevalec: Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik.
 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta

ŽUPAN

Alojzij MUHIČ

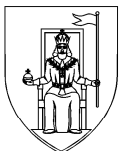
PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljavca;
- Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (tekstualni del);
- Neuradno prečiščeno besedilo odloka s sledljivostjo sprememb in dopolnitev;
- Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu





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: 350-16/2010 (1904)

Datum: 20. 1. 2011

OBČINSKEMU SVETU, TU

ZADEVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK

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

1. NAMEN IN IZHODIŠČE ZA PRIPRAVO DOKUMENTA

Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik, (Uradni list RS, št. 74/02; v nadaljevanju: ZN Podbreznik), določa pogoje za gradnjo večstanovanjskih objektov – blokov ter vrstnih in prostostoječih individualnih stanovanjskih hiš, vse na bruto površini približno 15 ha ter določa pogoje za gradnjo poslovno – oskrbnih objektov in objektov v okviru tehnološkega parka na bruto površini približno 8,6 ha. Hkrati predvideva izgradnjo novih cest in parkirnih površin ter infrastrukturnih vodov in naprav vključno z navezavami na obstoječa omrežja in ureditve zelenih in utrjenih odprtih površin.

Od začetka veljavnosti ZN Podbreznik so bili zgrajeni štirje večstanovanjski bloki B4, B6, B8 in B10 ter objekti obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti T6a, T6b, T8a, T8b, T10a in T10b. Gospodarska javna infrastruktura je večinoma zgrajena, razen na jugu, v delu med gručami stanovanjskih hiš. Prometna infrastruktura je zgrajena le v delu in sicer na območju tehnološkega parka in na območju zgrajenih večstanovanjskih blokov.

Pri nadaljnji realizaciji ZN Podbreznik se je izkazala potreba po spremembah prometne ureditve znotraj območja ZN Podbreznik in glede na okoliško obstoječo ter predvideno prometno ureditev, kar je pogojeno s predvideno traso zahodne obvoznice Novega mesta, ki se načrtuje v okviru državnega prostorskega načrta za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline in poteka vzdolž celotnega zahodnega dela ZN.

Vsebina programa in splošni pogoji za oblikovanje ter urbanistično – arhitekturni pogoji v posameznih programskih enotah se spremenijo z namenom racionalnejše izrabe prostora, z namenom izboljšati pogoje za bivanje stanovalcev, kakor tudi pogoje za umestitev spremljajočih dejavnosti (vrtec, trgovina, dom za ostarele) v novo nastajajočem naselju.

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM;

Spremembe in dopolnitve ZN Podbreznik zajemajo navedene vsebine. Druge ureditve, ki so načrtovane v veljavnem ZN Podbreznik, se ohranjajo.



Dejavnosti: dejavnosti v območju se spreminjajo v manjši meri in ostajajo znotraj namenskih rab prostora po osnovnem ZN Podbreznik:

- Za objekta B1 in B3, ki sta po osnovnem ZN predvidena kot večstanovanjska bloka, se dopusti ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev.
- Za enoti O1a in O1b, ki sta po osnovnem ZN predvideni za dejavnosti trgovina, pošta, banka, gostinski objekt in storitvene dejavnosti, se dopusti združitve z enoto T3, ki je po osnovnem ZN del tehnološkega parka. S tem se dejavnosti trgovine zagotovijo ustrežnejše večje površine, namembnost pa se ne spreminja, saj so v okviru tehnološkega parka tudi dovoljene trgovine.
- Za enklavi E1 in E2, za katere so po osnovnem ZN predvidena javna pritličja, v nadstropjih pa stanovanja, se namembnost spremeni, tako da so dopustne tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja. Temu se prilagodi tudi oblikovanje objektov (objekti so lahko nižji, npr. (K) + P), vendar zunanji gabariti pozidanega območja enklav ostajajo v mejah, kot so določene po osnovnem ZN.
- v nizih vrstnih hiš V10 in V11, ki sta poleg enklave, se dopusti tudi oskrbovana stanovanja v pritličju.

Umeščanje načrtovanih objektov in površin: Lokacije in gabariti objektov ter ureditve površin v območju se prav tako spreminjajo v manjši meri:

- Za objekte T9 in T11 ter T5 in T7 v okviru tehnološkega parka se dopusti združevanje, s čimer se omogočijo racionalnejše ureditve manipulacijskih površin ob objektih za potrebe dostave. Pri tem pa se za zagotovitev ohranjanja dovolj širokih zelenih površin povečajo zelene površine med T5 in T3, med T7 in T9 in med T11 in E2.
- Za območja gruč enodružinskih stanovanjskih objektov P1, P2, P3, P4 in P5 se predlaga ureditev dovoznih cest do vseh objektov in parkiranje v sklopu gradbene parcele vsakega objekta. Zaradi teh sprememb so potrebne tudi manjše spremembe postavitve objektov in parcelacije, pri čemer se zagotovi ohranitev zelenih površin med gručami. Zelene površine med gručami se parcelno razdelijo, vendar se ohranjajo kot gozd, parkovni gozd.
- Za večstanovanjske objekte B1, B3, B5 in B9 se, za zagotovitev večje funkcionalnosti ureditev, dopusti združevanje kleti (po največ tri skupaj)
- Za območje T6b in T8b na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do minus 30 %, parkiranje se dovoli v vseh etažah objekta. Dopustitev zmanjšanje tlorisnih gabaritov je potrebno zaradi zagotovitve parkirnih mest, ki jih samo v kletni etaži ni možno zagotoviti dovolj.
- Za območje objekta T4 na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba višinskega gabaritov – npr: (K)+P). Dopustitev znižanja višine objekta je potrebno zaradi možnosti, da se uredi trgovina, za katero je najbolj primerna pritlična višina. Pri tem se z oblikovanjem objekta doseže, da bo usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku (namestitvev slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno).

3. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji se glede na osnovni ZN Podbreznik spreminjajo predvsem v vsebinah:

Priključek lokalne ceste Podbreznik na zahodno obvoznico: Državna obvozna cesta okrog Novega mesta je zajeta v OPN Mestne občine Novo mesto, ki je bil sprejet decembra 2009. Glede na to, da je v pripravi državni prostorski načrt za 3. razvojno os, ki zajema tudi zahodno obvožno cesto ter da projektne rešitve še niso dokončne (izvennivojska ali nivojska križanja lokalnih, regionalnih cest z zahodno obvoznico) se ohranja koridor za morebitno novo povezovalno cesto med objekti T4 in T6, s katere se lahko uredi uvoz v območje T4. V ta namen se območje za objekt T4 ustrezno zmanjša. Če se ta povezovalna cesta ne uredi, lahko objekt ostane večjih dimenzij, skladno s prvotnim gabaritom objekta iz osnovnega ZN.

Podaljšek notranje cestne zanke do jugovzhodnega roba območja: Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje vse do meje območja ZN Podbreznik.

Pešpoti se v širšem prostoru navežejo na obstoječe in načrtovane pešpoti: Pešpoti se v širšem prostoru navežejo na obstoječe in/ali načrtovane pešpoti in kolesarske poti Novega mesta. S tem bo v širšem prostoru možna navezava območja ZN Podbreznik na brv čez Krko. Prevezava javne poti čez območje ZN Podbreznik se delno prestavi med gručama P3 in P5 in se ureja kot pešpot.

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

Med objekti T4 in T6 se varuje koridor za morebitno novo povezovalno cesto, ki se lahko navezuje na predvideno zahodno obvoznico Novega mesta. Državna zahodna obvozna cesta je zajeta v veljavnem OPN Mestne občine Novo mesto. V pripravi je državni prostorski načrt za 3. razvojno os, ki zajema tudi zahodno obvožno cesto. Projektne rešitve še niso dokončne (izvennivojska ali nivojska križanja lokalnih, regionalnih cest z zahodno obvoznico), zato se varuje koridor znotraj območja SD ZN Podbreznik.

Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje vse do meje območja ZN Podbreznik. Taka projektna rešitev omogoča ustrezno dostopnost do morebitnih širitev stavbnih zemljišč na jugovzhodu.

Načrtuje se združevanja objektov na območju tehnološkega parka: T9 in T11 ter T5 in T7 ter O1a in O1b z enoto T3, zato se temu ustrezno prilagodi ureditev uvozov in izvozov. To omogoča tudi speljavo internih cestnih zank v zaledju predvidenih objektov. Pri lociranju uvozov in izvozov naj se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.

Za dostop do enodružinskih stanovanjskih objektov na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu gradbene parcele vsakega objekta.

Potek predvidene peš in sprehajalne poti po osrednjem delu območja se delno korigira, tako da poteka severno od območja E1 in južno od območja E2 ter med območjem E2 in območjem vrstnih hiš V10. Zaključi se na peš površini ob osrednji cestni zanki, približno na isti lokaciji kot po osnovnem zazidalnem načrtu.

Oskrba enodružinskih stanovanjskih objektov z gospodarsko javno infrastrukturo (kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, plinovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje) na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se uredi z izgradnjo komunalnih vodov v voziščih dovoznih cest.

Padavinske odpadne vode z zasebnih površin se ponikajo na terenu, z javnih površin pa odvajajo v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Komunalne odpadne vode iz stanovanjskih objektov se odvajajo v predvideno kanalizacijo (ločen sistem).

Zmogljivosti omrežij gospodarske javne infrastrukture se zaradi vseh navedenih sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik ne spreminjajo.

5. REŠITVE ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Na območju ni objektov in ureditev kulturne dediščine in ohranjanja narave. Območje ZN je v celoti stavbno zemljišče.

Namembnost območja ZN se ne spreminja. Zaradi načrtovanih sprememb SD ZN Podbreznik ne bo povečano število prebivalcev na območju urejanja in ne bo povečan obseg dejavnosti v okviru tehnološkega parka. Poleg tega se ne načrtujejo dejavnosti, objekti in ureditve, ki bi kakorkoli poslabševali varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Zato načrtovane spremembe ne bodo povzročile nobenih sprememb glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Predvideni sta dve fazi izvajanja zazidalnega načrta in s/d ZN:

- v 1. fazi se zgradijo ustrezne navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja;
- v 2. fazi se sočasna gradijo posamezni objekti tehnološkega parka in stanovanjskih objektov z zunanjimi ureditvami, vključno z osrednjim parkom in igrišči ter drugimi zelenimi površinami. Pričetek gradnje objektov se dovoli ob pogoju, da sta izdani gradbeni dovoljenji za celotno infrastrukturno opremljanje območja zazidalnega načrta in za celotno zunanjo ureditev. Na območju nizov vrstnih hiš se dopusti gradnja dela niza, če gre za zaporedne objekte oz. objekte, ki se medsebojno stikajo.

7. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Odstopanja od določil zazidalnega načrta so dopustna:

- v tlorisnih gabaritih objektov: Za gradnjo stanovanjskih blokov, vrstnih hiš in blokov v enklavah so dovoljena odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 15\%$, pri vrstnih hišah in blokih v enklavah so odstopanja dovoljena samo v okviru posameznega niza oziroma enklave. Za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš so dopustna odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 20\%$. Skladno s tem so dovoljena odstopanja pri bruto tlorisni površini objektov.
- v okviru tehnološkega parka in poslovno-oskrbnega centra je na posameznih gradbenih parcelah dovoljena pozidava od 50 – 80% posamezne parcele.
- pri kotah pritličij oziroma kleti: Dovoljena so odstopanja do $\pm 1,0$ m, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve glede prilagoditev niveletam cest in drugim mejnim pogojem lokacij.
- Pri realizaciji so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem prostorskim aktom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, funkcionalnega, oblikovalskega in okoljevarstvenega vidika.

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

8. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

Po prenehanju veljavnosti teh sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi, se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

9. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Priprava SD ZN Podbreznik se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik (SD ZN Podbreznik), Uradni list RS, št. 45/10.

V juliju 2010 je bil pripravljen osnutek SD ZN Podbreznik, ki je bil poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V septembru 2010 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP ARSO, da postopek priprave Celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Po pridobitvi smernic je ob upoštevanju zahtev iz smernic pripravljen pričujoči dopolnjen osnutek SD ZN Podbreznik, ki se tudi javno razgrne za obdobje 30 dni.

10. AKTIVNOSTI, PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV SD ZN

Na podlagi predvidenih pridobljenih pripomb in predlogov iz javne razgrnitve ter 1. obravnave SD ZN na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov, katere potrdi župan s sklepom ter so podlaga za izdelavo predloga SD ZN.

Predlog bo posredovan v pridobitev mnenj o upoštevanju smernic. Dopolnjen predlog bo posredovan v 2. obravnavo in sprejem na občinski svet.

11. FINANCIRANJE PRIPRAVE SD ZN

SD ZN z izdelavo potrebnih strokovnih podlag financira v celoti investitor IMOS d.d., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana.

Izdelovalec SD ZN podjetje Acer d.o.o., Novo mesto je bil izbran s strani investitorja.

12. VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Uveljavitev SD ZN predvidoma ne bo imela vpliva ne na odhodkovni niti prihodkovni del proračuna MONM, seveda v razmerju do veljavnega OPPN, v katerem so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov.

13. PREDLOG SKLEPOV

- 1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik.**
- 2. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov iz javne razgrnitve, do katerih mora župan v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09in 80/10-ZUPUDPP) zavzeti stališča. Sprejeta stališča do pripomb in predlogov bodo upoštevana pri pripravi predloga prostorskega akta**

Pripravil:
Tomaž PRAZNIK, višji svetovalec

Mojca TAVČAR
VODJA ODDELKA

Borut NOVAK
V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

PRILOGE:

1. Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (tekstualni del);
2. Neuradno prečiščeno besedilo odloka s sledljivostjo sprememb in dopolnitev;
3. Grafična priloga – Povzetek za javnost (celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu

Na podlagi 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

O D L O K O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr.) sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju tudi ZN Podbreznik), Uradni list RS, št. 24/2002.

Spremembe zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju spremembe ZN ali SD ZN) je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o. pod številko OPPN-L4/2010 v 2011.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni del (spremembe in dopolnitve odloka), spremembe in dopolnitve grafičnega dela in priloge.

2. člen

Za 1. členom se doda nov 1a. člen (Vsebina zazidalnega načrta), ki se glasi:

»A) Odlok

Splošne določbe

Namembnost prostora

Splošni pogoji za izrabo območja in za oblikovanje posegov v prostor

Urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte

Pogoji za zunanje ureditve

Pogoji za prometno in komunalno ter drugo ureditev območja

Drugi pogoji za izvedbo posegov v prostor

Parcelacija in parcele za gradnjo

Faznost izvajanja zazidalnega načrta

Tolerance

Druge obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč

Prehodne določbe

Končne določbe

B) Grafični del (grafični del SD ZN v celoti nadomesti grafični del ZN Podbreznik)

- | | |
|---|--------------|
| 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, | M 1:5.000 |
| 2. Katastrski načrt z vrisom meje ZN, | M 1:2.000 |
| 3. Geodetski načrt z vrisom meje ZN, | M 1:1.000 |
| 4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, | M 1:10.000 |
| 5. Ureditvena situacija, | M 1:1.000 |
| 6. Arhitektonsko-zazidalna situacija z značilnim vzdolžnim prerezom, | M 1:1.000 |
| 7. Značilni prečni prerezi prek območja urejanja, | M 1 : 500 |
| 8.a Situacija cestnega omrežja s prikazom prometne ureditve, | M 1 : 1000 |
| 8.b Vzdolžni prerez ceste, | M 1:1000/100 |
| 8.c Karakteristični prečni prerez ceste v naselju s komunalnimi vodi, | M 1 : 50 |

9. Zbirna situacija komunalnih vodov in naprav na območju ZN,	M 1:1.000
10. Situacija vodovodnega in plinovodnega omrežja,	M 1:1.000
11. Situacija elektroenergetskega omrežja,	M 1:1.000
12. Situacija telekomunikacijskega omrežja,	M 1:1.000
13. Situacija kanalizacijskega omrežja,	M 1:1.000
14. Navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja,	M 1:5.000
15. Načrt parcelacije,	M 1:2.000
16. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja	M 1:10.000

C) Priloge

1. Izvleček iz OPN Mestne občine Novo mesto
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitvev SD ZN
6. Povzetek za javnost«

3. člen

V 2. členu se doda naslov člena »(Obseg ureditvenega območja)«.

Besedilo 1. odstavka 2. člena se v celoti nadomesti z novim besedilom:

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

4. člen

Besedilo 2. stavka 4. člena se spremeni, tako da se glasi:

»Dejavnosti na območju tehnološkega parka se določajo glede na ponudbo in povpraševanje, ob upoštevanju združljivosti s stanovanjskim naseljem in z določili 7. in 9. člena tega odloka.«

5. člen

Izbrišeta se poglavje III. PREDPISANA VSEBINA IZRISA IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA in 5. člen.

6. člen

Besedilo 2. in 3. odstavka 6. člena se v celoti nadomestita z besedilom:

»Območje zazidalnega načrta je členjeno na:

- površine parcel za gradnjo vključno s pripadajočimi zelenimi površinami, na katerih gradnja objektov ni dovoljena, in pripadajočimi zasebnimi površinami, na katerih se ureja parkovni gozd (PGz). Parcele, potrebne za gradnjo so zemljišča, na katerih stojijo oz. na katerih so predvideni objekti in na katerih so urejene površine, ki služijo takšnim objektom oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnim objektom. V sklopu parcel, potrebnih za gradnjo, so opredeljena območja za razvoj objekta, znotraj katerih se postavijo objekti v skladu z določili tega odloka.
- površine namenjene prostorskim ureditvam grajene javne infrastrukture, določene kot javne površine cest in infrastrukture, javne površine - park (ZP) in javne površine, na katerih se ureja parkovni gozd. Te površine obsegajo ceste, pločnike, pešpoti in kolesarske steze, osrednji park z otroškimi in športnimi igrišči ter parkovni gozd ob javni poti med gručama P2 in P4 na jugu območja (oznaka PGj).
- površine na katerih se ohranja obstoječi gozd (ZG).

Površine iz gornjega odstavka so določene z načrtom parcelacije v grafičnem delu tega odloka in označene s šifro programa in zaporedno številko.«

7. člen

Besedilo 7. člena (Program in splošni pogoji za oblikovanje) se v celoti nadomesti z novim besedilom:

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

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

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

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

- stanovanjskih blokov z etažnostjo (2)K+P+3+T (terasna etaža, do 70% bruto površine etaže),
- enklav – gruč stanovanjskih blokov, katerih etažnost znaša od (2)K+P do največ (2)K+P+4;
- vrstnih hiš, katerih skupine se nanizajo vzdolž osrednje cestne zanke; etažnost vrstnih hiš je (K)+P+1.
- prostostoječih individualnih hiš, ki se uredijo v gručah s po 5 do 9 objekti; etažnost prostostoječih hiš je (K)+P+1;

V pritličjih stanovanjskih blokov ter v vseh etažah enklav je dopustna umestitev drobnejših storitvenih dejavnosti, ki ne predstavljajo vira hrupa in drugih motenj v stanovanjskem okolju – manjših trgovin in drugih lokalov ter otroškega vrtca, doma za starejše in podobnih dejavnosti. V stanovanjskem delu se urejajo večji deli zelenih površin, predvsem pa zelenic z gozdnim drevjem, osrednja parkovna površina z otroškim in športnimi igrišči ter manjša otroška igrišča s počivališči in sprehajalne poti, vse z ustrežno urbano opremo.«

8. člen

Naslov in besedilo 8. člena se v celoti nadomestita z novim besedilom:

»(Oblikovanje stanovanjskih, poslovnih in tehnoloških objektov ter enklav)

Tip pozidave naj se poenoti s sodobno oblikovanimi objekti enostavnih pravokotnih oblik, ki se med seboj lahko sestavljajo. Objekti naj imajo enokapne strehe nizkega naklona in temne kritine (črna, temno siva, temno rjava). Dovolijo se tudi ravne strehe in nizke dvokapnice, ki pa morajo biti zakrite s horizontalnim fasadnim vencem. Uporaba materialov na fasadah je enotna (omet, beton, les, steklo), barvno usklajena po celotnem kompleksu. Dovolijo se fasade v toplih barvnih tonih zemeljskih barv (odtenki opečno rdeče in tople rjave ali oker rumene barve).

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

Poslovni in tehnološki objekti morajo imeti kvalitetno in z zgornjimi pogoji usklajeno (mestotvorno) oblikovane vse fasade, ki so vidne z notranje cestne zanke ter fasade, ki so orientirane v osrednji zeleni prostor soseske. Posebej pozorno in kvalitetno je treba oblikovati fasade ob cesti proti Češči vasi (poslovno-oskrbni center in poslovni oziroma tehnološki objekt).

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

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

Oblikovanje objektov mora biti prilagojeno tudi tehnološkim in programskim zahtevam različnih dejavnosti.

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

Del zemljišča ob stanovanjskih blokih se nameni vrtovom, ki pripadajo pritličnim stanovanjem, in sicer v enotni širini.

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

9. člen

Besedilo 9. člena (Arhitekturni pogoji) se v celoti nadomesti z novim besedilom:

»**Preglednica 1:** Pogoji za načrtovanje poslovno-oskrbnih objektov

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit oz. pozidanost parcel za razvoj objekta	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
O1a	*	50 – 80%	K+P+1 ***	192.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
O1b		50 – 80%	K+P+1 ***	191.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
O2a	*	50 – 80%	K+P+1	188.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
O2b	*	50 – 80%	K+P+1	187.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
1	Javna namembnost ali instalacija kot prostorski poudarek	16 m x 16 m	P+1 **	186.00	Kvadratni vogalni element oz. objekt se uredi kot kovinska instalacija (prostorski poudarek), steklen stolpič ali nadkrit prostor za ureditev lokala(ov) ter opremljen z informacijami o naselju.

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

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

*** dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3. Dopustno je prilagajanje gabaritov glede na trgovsko namembnost: (K)+P+(1). Dopustna je nova prometna ureditev, ki omogoča prilagoditev uvozov in izvozov (dostava, obračanje). Pri lociranju uvozov in izvozov naj se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.

Preglednica 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku

Šifra objekta	Namembnost	Pozidanost parcel za razvoj objekta *****	Višinski gabarit*	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
T1a	***	50 – 80%	(2) K+P+1	192.00	Obvezno je kakovostno in mestotvorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
T1b	***	50 – 80%	(2) K+P+1	193.00	Obvezno je kakovostno in mestotvorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas, poudarjene zahteve po

					mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
T2a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	191.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T2b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	192.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T3	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3. Dopustno je prilagajanje gabaritov glede na trgovsko namembnost: (K)+P+(1).
T4	***	50 – 80%	** od (K)+P do največ (2) K+P+2	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke. Z oblikovanjem naj se doseže, da bo objekt usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku (namestitev slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno). Glej tudi točko a) 13. člena.
T5	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad
T6a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
T6b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	187.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
T7	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	189.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad
T8a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T8b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T9	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad
T10a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T10b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T11	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1 do 2	188.80	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad

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

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

*** dopustne so obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti, trgovina, gostinstvo, ipd.

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

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

Za območje T6b in T8b je dopustna sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do 30 %. Parkiranje je dopustno v vseh etažah objekta. Dostop do parkirišč je dopustno urediti mimo objektov T6a in T8a.

Dopustno je združevanje objektov T9 in T11 ter T5 in T7 in združevanje manipulacijskih površin ob teh objektih ter dostave okrog teh objektov.

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

Preglednica 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
B1	* **	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3+T	185.95	

B2	* **	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3	186.00	
B3	* **	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3+T	185.65	
B4	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3	186.00	
B5	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3+T	185.50	
B6	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3	186.00	
B7	**	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3+T	184.80	
B8	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3	185.00	
B9	**	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3+T	184.80	
B10	**	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3	184.00	
E1a	**** ****	(2)K***** P+(4): 10 x 32 m	(2)K+P+4	184.00	Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
E1b	**** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	184.00	
E1c	**** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	185.00	
E2a	**** ****	(2)K***** P+4: 10 x 32 m	(2)K+P+4	188.00	Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
E2b	**** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	188.00	
E2c	**** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	187.00	

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

** stanovanja in v pritličjih mirne storitvene dejavnosti, tudi vrtec, ki lahko obsegajo do 50% pritličja; možna je ureditev vrtov za pritlična stanovanja

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

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

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

Dopustno je parkiranje ob objektih na nivoju terena.

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

Preglednica 4: Pogoji za načrtovanje prostostoječih individualnih hiš

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji**
P1a,c,d,e	*	10 x 12m	(K)+P+1	188.00	
P1b	*	10 x 12m	(K)+P+1	188.20	
P1f	*	10 x 12m	(K)+P+1	187.50	
P1g	*	10 x 12m	(K)+P+1	187.30	
P1h	*	10 x 12m	(K)+P+1	187.60	
P1i	*	10 x 12m	(K)+P+1	187.80	
P2a-g	*	10 x 12m	(K)+P+1	188.00	
P3a-h	*	10 x 12m	(K)+P+1	187.00	
P4a-c	*	10 x 12m	(K)+P+1	189.00	
P4d-f	*	10 x 12m	(K)+P+1	190.00	

P5a-b	*	10 x 12m	(K)+P+1	189.00	
P5c-f	*	10 x 12m	(K)+P+1	190.00	

* stanovanja; v pritličju so dopustne tudi storitvene dejavnosti, ki ne generirajo tovornega niti večjega osebnega prometa

** potrebno je oblikovno poenotenje objektov znotraj posamezne gruč, dopustne so izjeme za objekte P1g, P2e, P3f, P4c, za katere je dopustno oblikovanje vkopane hiše.

Preglednica 5: Pogoji za načrtovanje vrstnih hiš

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit**	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji***
V1a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.40	
V1d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.90	
V2a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V2b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
V2c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
V2d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
V2e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
V2f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	
V2g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	
V3a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
V3b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
V3c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V3d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
V3e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
V3f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
V3g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
V4a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
V4d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
V5a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5b-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5d-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5h	*	6 x 12 m	(K)+P+1	177.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V6a-b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V6c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
V6d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
V6e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	
V7a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	
V7b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.00	
V7c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
V7d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
V7e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.50	
V8a-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	186.50	
V8f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	187.00	
V9a-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	188.00	
V10a-d	*, ****	6 x 12 m	(K)+P+1	188.00	
V11a-f	*, ****	6 x 12 m	(K)+P+1	187.00	

* stanovanja

** v okviru tlorisnega gabarita je prikazan gabarit hiše; pri vseh hišah merita predvrt 3 x 6 m in vrt 10x 6m.

Dimenzije vrta in predvrta se v primeru horizontalnih zamikov hiš ustrezno prilagodijo, pri čemer ostajajo dimenzije parcel, potrebnih za gradnjo, nespremenjene.

*** obvezno je oblikovno poenotenje objektov v nizu. Ob vrtovih posameznih nizov se izvedejo dostopne pešpoti.

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

10. člen

Naslov in besedilo 10. člena se v celoti nadomestita z novim besedilom:

»(Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

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

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

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

Trafo postaje in prostori za odpadke se lahko združijo pod enotnimi nadstrešnicami, ki se morajo delno ograditi ali drugače zakriti. Namestijo se v širši prostor osrednje cestne zanke. Tudi zanje veljajo pogoji za oblikovanje drugih objektov. Oblikovanje objektov trafo postaj in nadstrešnic ter ograj mora biti medsebojno poenoteno.

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

Panoji in stebri za obvestila morajo biti oblikovno poenoteni ter usklajeni s preostalo drobno urbano opremo in se lahko postavijo v koridorju osrednje cestne zanke na oddaljenosti 1 m od roba pločnika. Uporabi se tipski pano oziroma steber, ki je že uveljavljen v mestnem jedru.

Ograje na območju tehnološkega parka se izvedejo v višini največ 2,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi in se oblikovno poenotijo. Ograje pri prostostoječih in vrstnih hišah se lahko postavijo do mej zemljišč, in sicer kot vegetacijske živice ali pa v kovinski ali leseni izvedbi, vse v višini največ 2,00 m. Ograje na meji površin ZG niso dopustne. Panoji in stebri za obvestila morajo biti oblikovno poenoteni ter usklajeni s preostalo drobno urbano opremo in se lahko postavijo v koridorju osrednje cestne zanke na oddaljenosti 1 m od roba pločnika. V celotni soseski se uporabi tipski pano oziroma steber.

Ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kovinsko ograjo ali betonskim zidcem oziroma se ozelenijo. Dopustno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.«

11. člen

Besedilo 11. člena se v celoti nadomesti z novim besedilom:

»**Zelene površine:** Obstoječi gozd se ohrani na obrobju, kjer posegi niso predvideni (pas oziroma večje zaplate gozdne vegetacije v širini 20 – 40 m), in na območjih naravnih depresij na osrednjem in na jugozahodnem delu območja. Neposredna okolica stanovanjskih blokov se ureja pretežno kot travnata površina (delno na strehah podzemnih garaž), na preostalih zelenicah med stanovanjskimi enotami, bloki ali skupinami hiš, pa se zasadi gozdno drevje (bukev, hrast, beli gaber). Predvidena je oblikovno enotna ureditev vseh zelenih površin z redko zasaditvijo gozdnega drevja na površinah zunaj tlorisnih gabaritov podzemnih garaž in parcel, potrebnih za gradnjo. Drevesa in manjše skupine dreves se zasadijo v zadostni oddaljenosti od objektov, da bo zagotovljena osončenost stanovanj. Zunanjo ureditev, ohranitev gozda in zasaditev zelenih površin so dolžni investitorji objektov izvesti sočasno z izgradnjo objektov, tako da se bodo oblikovale enotno urejene in medsebojno usklajene

zelene površine kot funkcionalni in oblikovni vezni člen celotnega naselja Pred predajo objektov se zagotovi poenoteno vzdrževanje zelenih površin.

Otroška in športna igrišča: Osrednje otroško igrišče se uredi na parkovni zeleni površini v osrednjem delu območja urejanja na območju naravne depresije in je opredeljena kot javna površina. Tu se relief in gozdna vegetacija ohranita. Izvedejo se sanitarne sečnje, tako da se ohranijo le vitalna obstoječa drevesa. Gozdna tla se očistijo in redno vzdržujejo. Dopustni so manjši posegi v relief v smislu oblikovanja manjših površin za igro, za ureditev peskovnikov in za namestitev enostavnejših in zahtevnejših igral za otroke različnih starostnih skupin. Uredijo se tudi počivališča, ki se opremijo s klopmi in koši za smeti. V okviru parka se uredita dve večnamenski asfaltni ploščadi – športni igrišči.

Pri stanovanjskih blokkih se v okviru gabaritov podzemnih garaž, praviloma med objekti, uredijo manjša otroška igrišča, kot utrjene površine za igro v peskovnikih in na igralih. Za otroke in za odrasle se uredijo tudi počivališča, ki se opremijo s klopmi in mizami ter s koši za smeti.

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

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

Površine, na katerih se ohranja obstoječi gozd: gradbeni posegi niso dopustni, dopustno je vzdrževanje in urejanje gozdne površine. Gozd se ohranja v obstoječi širini, oziroma vsaj v širini, ki je enaka višini obstoječega gozdnega sestoja. Zasebne površine, na katerih se ureja parkovni gozd in površine, na katerih se ohranja obstoječi gozd, se lahko dodelijo le k parcelam, potrebnim za gradnjo stanovanjskih hiš oziroma blokov, na katere mejijo.«

12. člen

Izbriše se 12. člen.

13. člen

Besedilo 13. člena se do besedila »Prečni prerezi cest« v celoti nadomesti z novim besedilom:

»a) Pogoji za prometno ureditev

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

Površina med območjema tehnološkega parka z oznako T4 in T6 se ohranja kot nepozidan koridor, v katerem gradnja objektov ni dovoljena. Koridor je namenjen morebitni novi povezovalni cesti v okviru načrtovane prostorske ureditve Državnega prostorskega načrta za 3. razvojno os (zahodna obvoznica Novega mesta). Če ob uveljavitvi uredbe DPN za 3. razvojno os ne bo predvidene ureditve nove povezovalne ceste, se v območju omenjenega koridorja lahko izvede ureditev uvoza v območji T4 in T6. Lahko pa se območje za objekt T4 poveča v smeri proti območju T6 do linije, določene kot linija dopustne širitve objekta ali območja za objekte z načrtom parcelacije v grafičnem delu tega odloka.

Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje do meje območja ZN Podbreznik.

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

Parkirne površine ob vrstnih hišah se uredijo v skupinah ob nizih vrstnih hiš, in sicer je po eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto urejeno kot nadstrešnica oz. garaža in eno kot odprto parkirišče.

Na območju gruč stanovanjskih hiš P1 do P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo. Poleg tega se ob dostopnih cestah uredijo skupni prostori za zabojnike za odpadke na javni površini.

Določitev števila parkirnih prostorov izhaja iz števila stanovanj in je najmanj 1.5 PM/stanovanje v bloku, 1.8 PM/vrstno hišo in 2 PM/prostostoječo hišo.

Parkirne površine za potrebe tehnološkega parka so predvidene v sklopu manipulacijskih površin ob objektih in v kletnih etažah posameznih objektov, za dostop do njih se zgradijo rampe v okviru manipulacijskih površin. Za dostop (uvoz) do posameznih enot v okviru tehnološkega parka se izvedejo navezave na cestno zanko. Določitev števila parkirnih mest izhaja iz bruto kvadratur (1PM/35 m² poslovnega oziroma 1PM/50 m² skladišnega prostora).

V okviru parkirnih površin ob osrednji cestni zanki in na odprtih površinah v okviru enklav se namestijo stojala za kolesa (1 PM na stanovanjsko enoto).

Obvezna je ureditev parkirnih površin za kolesa z ustreznimi stojali tudi ob posameznih objektih, v tehnološkem parku, ob vseh poslovno-oskrbnih objektih (trgovine, pošta, banka, gostinski lokalni) ter ob igriščih. Mikrolokacija, število in tip parkirnih mest morajo biti izbrani skladno z Navodili o projektiranju kolesarskih površin (DRSC).

Parkirna mesta za stanovalce in za tehnološki park ter poslovno-oskrbni center se zagotovijo v okviru parcel, potrebnih za gradnjo. Pri tem je manjši delež parkirnih površin za obiskovalce predviden tudi v okviru javnih površin ob interni cesti. Ob dostopih in javnih cestah je dopustno parkiranje na nivoju terena, dopustno je tudi parkiranje ob objektih.

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

Vzdolž posameznih nizov vrstnih hiš se ob vrtovih spelje pot ali pa se travna ruša utrdi s travnimi rešetkami, tako da bo možen gospodarski dostop na vrtove.«

14. člen

Besedilo 14. člena se v celoti nadomesti z novim besedilom:

»b) Pogoji za ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture

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

Na območju gruč stanovanjskih hiš P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo. Prav tako se zagotovi oskrba z gospodarsko javno infrastrukturo na vsaki posamezni parceli.

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

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

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

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

NN 0,4 kV elektroenergetski priključek (kablovod in priključno merilna omarica) za posamezni kare izvaja naročnik kareja po PGD dokumentaciji za ta kare. Do posameznih karejev (parcel) se izvede v 2XPVC fi 160mm kabelska kanalizaciji in se zaključi na meji kompleksa z javnim svetom. Elektroenergetski priključek stanovanjskih hiš v gručah se izvede s polaganjem kablovoda v dvocevno kabelsko kanalizacijo od najbližje (že zgrajene) transformatorske postaje do priključno merilnih omaric.

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

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

Javne površine, kot so sprehajalne in dostopne poti, se opremijo z nizom enostransko postavljenih svetilk v medsebojnem odmiku od 18 – 30 m. Višina namestitve svetil je do 3 m, moč pa Na 80(125)W. Srednji nivo osvetljenosti pohodne površine mora zagotoviti varno hojo ter splošno javno

varnost in snago. Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 40 km/h.

Vsa javna razsvetljava se bo napajala iz elektroenergetskega omrežja 0,4kV iz trafopostaj, ki so locirane na severnem delu območja urejanja in se bodo glede na predvideno dinamiko gradnje izvajale prve. Ob energetskega kablu se položi ozemljilo iz jeklenega in pocinkanega valjanca FeZn 25x4mm 20 cm nad kablom, in sicer kot zaščitno in združeno ozemljilo. Sistem razvoda je TN-C-S. Zaščita pred previsoko napetostjo dotika je pretokovna z izklopom varovalnega elementa.

Plinovodno omrežje: Za oskrbo območja ZN s plinom bo treba zagotoviti plinovodno omrežje znotraj območja ZN in navezavo na obstoječe omrežje v Cegelnici.

Glede na ocenjeno potrebno kapaciteto za novo naselje 1200 m³/h je do Češče vasi predviden plinovod PE 160 tlaka 1 bar. Vzdlž glavne ulice skozi naselje je predvidena glavna zanka sekundarnega plinovoda dimenzij PE 110 s sekcijskimi ventili. Cevi plinske mreže bodo delno položene v zemljo. Izkop je treba prilagoditi terenu, sosednjim objektom in drugim komunalnim vodom. V območju križanja z obstoječimi komunalnimi vodi je potreben delni ročni izkop, da ne bi prišlo do poškodbe obstoječih vodov. Globina položenih cevi plinovoda je 1 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmikov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m.

Vidni del plinovoda je potrebno zaščititi pred mehanskimi poškodbami. Cestne kape v pločnikih, cestah in drugih utrjenih površinah morajo biti izravnane s terenom, izven utrjenih površin pa morajo štrleti 10 cm iz terena.

Ogrevanje: Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, za kar je predvideno plinovodno omrežje. Dopustno je tudi ogrevanje z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov v skladu s predpisi.

Telekomunikacijsko omrežje: Navezava območja zazidalnega načrta na TK omrežje se izvede z izgradnjo primarnega optičnega kabla ter izgradnjo lokalne avtomatske telefonske centrale. Primarni kablovod bo potekal na delu trase po obstoječi kabelski kanalizaciji, in sicer od ATC Bučna vas (Hedera) do ceste Novo mesto – Prečna ter po projektirani kabelski kanalizaciji, ki je v izvajanju ob cesti Novo mesto – Prečna do odcepa ceste za Češčo vas in od tu do roba območja zazidalnega načrta.

Na območju zazidalnega načrta se načrtuje 2000-3000 telefonskih priključkov, od tega do 1000 priključkov za individualni odjem ter do 2000 priključkov na centrex sistem. V sklopu tehnološkega parka je predvidena avtomatska telefonska centrala brez posadke, kapacitete do 3000 priključkov in okvirne kvadrature okoli 25 m². Povezava te centrale na javno telefonsko omrežje bo izdelano po novo položenem optičnem kablju do optičnega odcepnika v avtomatski centrali v Hederi v Bršljinu ter nato po obstoječih vodih do glavne avtomatske centrale na Novem trgu v Novem mestu. Tk krajevno omrežje bo na območju tehnološkega parka omogočeno po predvideni kabelski kanalizaciji. Potek in kapaciteto priključnega kabla ter obliko priključka bo vsak uporabnik s pogodbo urejeval sam. Za potrebe stanovanjskega območja z individualno in blokovsko gradnjo je predvideno omrežje s kabli TK 59GM nx4x0,6 mm kabli v kabelski kanalizaciji po tipizaciji s cevmi PVC 110 (dvocevna, štiricevna in šestcevna kanalizacija) in jaški 180x180x200cm ter 120x150x200cm. Telefonski kabelski jaški se izvedejo v pločniku in sicer v dimenzijah 1,8x2,5x1,9 ter 1,1 x 1,8 x 1,9 m in 1,1x1,8x1,9. Opremiijo se z litoželeznimi pokrovi "lahke izvedbe" z napisom TELEFON. Pri gradnji jaškov je potrebno upoštevati zahteve drugih komunalnih upravljavcev, katerih vodi potekajo v neposredni bližini.

Pri prehodih preko cest in parkirnih površin ter pri križanjih z drugimi podzemnimi inštalacijami in kanali mora biti kabel položen v ceveh. Približevanje in križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvedejo na predpisanih medsebojnih razdaljah ter kotu križanja.

Kabelska televizija catv: Na območju zazidalnega načrta je predviden CATV razvod za okoli 700 priključkov. Izvedba kabelskega razvodnega omrežja kabelske televizije bo možna z izgradnjo

primarnega kabskega dovoda kabske televizije na razdelilni omarici pri tovarni Pflaiderer Novoterm, d.o.o., v Bršljinu v Novem mestu. Primarni vod se izvede z optičnim kablom v alakaten cevi 2x50mm in zaključi v sprejemno-razdelilnem centru v okviru območja zazidalnega načrta. V ta namen je predviden prostor za naprave 2 x 3 m z elektroenergetskim priključkom in ustrezno mikroklimo.

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

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

15. člen

Za 14. členom se doda nov, 14a. člen, ki se glasi:

»c) Pogoji za ureditev okoljske infrastrukture

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

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

Poleg porabe vode za sanitarne namene so pri dimenzioniranju zunanega omrežja upoštevane potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov dn 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti dn 80. V hidrantnem omrežju je zagotovljeno potrebno kroženje vode. Hidranti bodo nadzemni, dn 80 s priključki 1 x b in 2 x c, z oslavitvijo konstrukcije v nivoju terena. Za ustrezno vgradno globino so predvideni cevni podaljški dn 80. Za gašenje požara z zunanjimi hidranti je potrebna kapaciteta vode 10,0 l/s. Za potrebno priključno kapaciteto naselja ustreza dvakratni priključek DN 100 na obstoječi vodovod DN 200 in glavna zanka dimenzije DN 100.

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

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

Padavinsko vodo se lahko tudi zadrži ter uporabi za sanitarne, tehnološke ali druge potrebe.

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

Odpadki: Na območju urejanja se zbiranje odpadkov uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta, ki se jih lahko ogradi in nadkrije. Stojna mesta za posode

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

16. člen

V 18. členu (varstvo pred požarom) se 4. odstavek nadomesti z novim besedilom:

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

17. člen

Besedilo 19. člena (Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami) se v celoti nadomesti z novim besedilom:

»Pri načrtovanju nove zazidave in vseh zaradi nje potrebnih ureditev se upoštevajo določila Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg. Pri projektiranju vseh objektov se upošteva projektni pospešek tal, ki na območju znaša 0,175 g. V kletni etaži objekta, v katerem se načrtuje ureditev otroškega vrtca za več kot 50 otrok, se zagotovi zaklonišče osnovne zaščite. V vseh novih objektih se zagotovi ojačitev prve plošče. Na območju urejanja ni omejitev zaradi poplavnosti, visoke podtalnice in plazovitosti, zagotovijo pa se običajni protierozijski ukrepi.«

18. člen

Za 20. členom se dodata novo poglavje »IX. PARCELACIJA IN PARCELE ZA GRADNJO« ter 20a. člen, ki se glasi:

»Zemljiške parcele se v območju, ki se ureja s tem prostorskim aktom lahko delijo ali združujejo le skladno z načrtom parcelacije, ki je sestavni del grafičnega dela tega prostorskega akta. Odstopanja od pogojev o parcelah za gradnjo so dopustna kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov in kadar zaradi odstopanj dopustnih s tem prostorskim aktom pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

Za potrebe izdaje dovoljenj za gradnjo, odmere komunalnega prispevka in drugih postopkov gradnje ali uporabe načrtovanih prostorskih ureditev se šteje, da so parcele potrebne za gradnjo gradbena parcela po predpisih o graditvi objektov.

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

19. člen

Preštevilčijo se poglavja:

- VII. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA v X.,
- VIII. TOLERANCE v XI.,
- IX. DRUGE OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ v XII.,
- X. PREHODNE DOLOČBE v XIII.,
- XI. KONČNE DOLOČBE v XIV.

20. člen

V 21. členu se v zadnjem stavku obakrat prečrta beseda »celotno«.

21. člen

Besedilo 22. člena se v celoti nadomesti z novim besedilom:

»Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v tlorisnih gabaritih objektov, ki so skladna s točko V. Urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte in so prikazana na karti št. 6: Arhitektonsko-zazidalna situacija z značilnim vzdolžnim prerezom.. Za gradnjo stanovanjskih blokov, vrstnih hiš in blokov v enklavah so dovoljena odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 15\%$. Pri vrstnih hišah in blokkih v enklavah so odstopanja dovoljena samo v okviru posameznega niza oziroma enklave. Za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš so dopustna odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 20\%$. Skladno s tem so dovoljena odstopanja pri bruto tlorisni površini objektov.

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

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

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

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

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

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

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

Gradbene linije:

Obvezna gradbena linija je linija, na kateri je obvezna postavitev glavne ali stranske fasade objekta. Odstopanja od obvezne gradbene linije niso dovoljena.

V okviru tehnološkega parka in poslovno-oskrbnega centra je na posameznih gradbenih parcelah dovoljena pozidava od 50 – 80% posamezne parcele. Tu je notranja gradbena linija meja, od katere se v globini posamezne parcele lahko višinski gabarit posameznih objektov zviša ali zniža za eno etažo. Notranja gradbena linija je hkrati meja, od katere je v globino parcele dovoljeno združevanje ter povezovanje gradbenih parcel – manipulacijskih površin oziroma objektov. Dovoljena so odstopanja 2 m od notranje gradbene linije.

Dovoljena gradbena linija je linija, do katere smejo segati objekti v globino parcel, potrebnih za gradnjo, pri čemer so dovoljena odstopanja do 3 m od te linije.

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

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

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

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

22. člen

Spremeni se naslov poglavja IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ, in sicer v »XII. DRUGE OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ«.

23. člen

Besedilo 23. člena se v celoti nadomesti z novim besedilom:

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

Stroški izgradnje skupnega infrastrukturnega omrežja se v skladu z določili predpisov o komunalnem opremljanju porazdelijo na m² stavbnega zemljišča na območju urejanja in odmerijo v obliki komunalnega prispevka vsem lastnikom parcel na območju urejanja z ZN. Program opremljanja je osnova za izračun in odmero komunalnega prispevka.

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

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

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

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

KONČNE DOLOČBE

24. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor. Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem ter sprememb in dopolnitev ZN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

25. člen

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

26. 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, l.r.

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 68/01) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 40. seji dne 11. julija 2002 sprejel ~~Na podlagi 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08-UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne~~ sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr.) sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju tudi ZN Podbreznik), Uradni list RS, št. 24/2002.

Spremembe zazidalnega načrta Podbreznik (v nadaljevanju spremembe ZN ali SD ZN) je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o. pod številko OPPN-L4/2010 v 2011.

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta vsebujejo tekstualni del (spremembe in dopolnitve odloka), spremembe in dopolnitve grafičnega dela in priloge.

1a. člen

(Vsebina zazidalnega načrta)

A) Odlok

Splošne določbe

Namembnost prostora

Splošni pogoji za izrabo območja -in za oblikovanje posegov v prostor

Urbanistično – arhitekturni pogoji -za objekte

Pogoji za zunanje ureditve

Pogoji za prometno in komunalno -ter drugo ureditev območja

Drugi pogoji za izvedbo posegov v prostor

Parcelacija in parcele za gradnjo

Faznost izvajanja zazidalnega načrta

Tolerance

Druge obveznosti investitorjev, izvajalcev -in lastnikov zemljišč

Prehodne določbe

Končne določbe

B) Grafični del (grafični del SD ZN v celoti nadomesti grafični del ZN Podbreznik)

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju. M 1:5.000

2. Katastrski načrt z vrisom meje ZN. M 1:2.000

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

C) Priloge

- [1. Izvleček iz OPN Mestne občine Novo mesto](#)
- [2. Prikaz stanja prostora](#)
- [3. Strokovne podlage](#)
- [4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora](#)
- [5. Obrazložitev in utemeljitev SD ZN](#)
- [6. Povzetek za javnost](#)

2. člen

(Obseg ureditvenega območja)

Območje zazidalnega načrta zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: [420/2, 421/2, 1024/2, 1034, 422, 1024/3 in 1034, vse k.o. Bršljin, in 2064/2, 2066/3, 2070, 2072/1, 2072/3, 2073/1, 2073/3, 2074, 2075/1, 2075/2, 2076/2, 2077/2, 2078/2, 2079/1, 2079/2, 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2080/4, 2080/5, 2080/7, 2081/1, 2083/5, 2084/1, 2086/3, 2087/1, 2087/3, 2087/6, 2087/9, 2090/1, 2090/3, 2090/6, 2090/7, 2091/1, 2091/3, 2091/5, 2094/1, 2094/4, 2094/5, 2095/1, 2095/2, 2095/3, 2095/4, 2098/1, 2223/2, 2223/3, 2097/4, 20962, 20963, 2093, 2197/11 in 2223/1, vse k.o. Gornja Straža](#) [2064/1, 2064/2, 2066/2, 2066/3, 2070, 2072/1, 2072/3, 2073/4, 2073/5, 2073/6, 2073/7, 2073/8, 2073/9, 2073/10, 2073/11, 2073/12, 2073/13, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2074/6, 2074/7, 2075/4, 2075/5, 2075/6, 2075/8, 2075/10, 2075/12, 2075/14, 2075/15, 2075/16, 2075/17, 2075/18, 2075/19, 2075/20, 2075/22, 2075/23, 2075/25, 2075/26, 2075/27, 2075/28, 2075/29, 2075/31, 2075/35, 2075/36, 2075/37, 2075/38, 2075/39, 2075/40, 2075/42, 2075/43, 2075/44, 2075/45, 2075/46, 2075/47, 2075/48, 2075/49, 2075/50, 2075/51, 2075/52, 2075/53, 2075/54, 2075/55, 2075/56, 2075/57, 2075/58, 2075/59, 2075/60, 2075/61, 2075/62, 2075/63, 2075/64, 2075/65, 2075/66, 2075/67, 2075/68, 2075/69, 2075/70, 2075/71, 2075/72, 2075/73, 2075/74, 2075/75, 2075/76, 2075/78, 2075/79, 2075/80, 2075/81, 2075/82, 2075/83, 2075/84, 2075/85, 2075/86, 2075/87, 2075/88, 2075/89, 2075/91, 2075/92, 2075/93, 2075/94, 2075/95, 2075/96, 2075/97, 2075/98, 2075/99, 2075/100, 2075/101, 2075/102, 2075/103, 2075/104, 2075/105, 2075/106, 2075/107, 2075/108, 2075/109, 2075/110, 2075/112, 2075/114, 2075/115, 2075/116, 2075/117, 2075/118, 2075/119, 2075/120, 2075/121, 2075/122, 2075/123, 2075/124, 2075/125, 2075/126, 2075/127, 2075/128, 2075/129, 2075/130, 2075/131, 2075/132, 2075/133, 2075/134, 2075/135, 2075/136, 2075/137, 2075/138, 2075/139, 2075/140, 2075/141, 2075/142, 2075/143, 2075/144, 2075/145, 2075/146, 2075/147, 2075/148, 2075/149, 2075/150, 2075/151, 2075/152, 2075/153, 2075/154, 2079/3, 2079/4, 2079/5, 2079/6, 2080/5, 2080/7, 2080/8, 2080/9, 2080/10, 2080/11, 2080/12, 2080/13, 2080/14, 2080/15, 2081/1, 2083/5, 2084/1, 2086/3, 2087/1, 2087/9, 2090/1, 2091/1, 2091/4, 2093, 2094/6, 2094/7, 2094/8, 2094/9, 2094/10, 2094/11, 2094/12, 2094/13, 2094/14, 2094/15, 2094/16, 2094/17, 2094/18, 2094/19, 2094/20, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2095/8, 2095/9, 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/13, 2095/14, 2095/15, 2095/16, 2095/17,](#)

[2095/18, 2095/19, 2096/4, 2097/5, 2097/6, 2098/3, 2098/4, 2197/11, 2223/3, vse k.o. Gornja Straža in 420/1, 420/3, 420/4, 420/5, 421/4, 421/5, 421/6, 421/7, 442/5, 1024/1, 1024/4, 1024/5, 1024/6, 1034, vse k. o. Bršljin.](#)

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

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

– za izvedbo navezav na elektroenergetsko, tk in catv omrežje bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 278/1, 278/5, 278/3, 1029/1, 421/3, 421/1, 45/1, 267/2, 26771, 266, 265, 1033/2, 258, 1030, 287, 285, vse k.o. Bršljin;

– za izvedbo navezav na kanalizacijsko in plinovodno omrežje bodo potrebni posegi na zemljišča s parcelnimi številkami: 2045/1, 1995, 1996, 2225, 1991, 1990, 1989, 1968, 1959/3, 2231, 1939/2, 1954, 1958/2, 1953, 1952, 1951/1, 1951/2, 1950/1, 1949/1, 2230, 1864, 2252/4, 2248, 1861, 1860, 1858, 1855, 2077/1, 2069, 2223/3, 2066/1, vse k. o. Straža, in 410/3, 410/1, 1020/1, 41271, 416/2, 1016/1, 416/3, 1016/2, 412/2, 412/3, 415/1, 1015/1, 414/1, vse k.o. Bršljin.

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

3. člen

Določila zazidalnega načrta postavljajo pogoje urejanja za:

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

II. NAMEMBNOST PROSTORA

4. člen

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

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

III. PREDPISANA VSEBINA IZRISA IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA

5. člen

Za vse novogradnje, vključno z ureditvijo osrednjega parka in pripadajočih ureditev ter z zunanjo ureditvijo zelenih površin soseske in vključno z izvedbo javnih infrastrukturnih omrežij in naprav, je potrebno pripraviti izris. Izris za novogradnje in za zunanje ureditve mora izhajati iz določil tega zazidalnega načrta in iz zazidalnega preizkusa, izdelanega za vsak posamezni objekt ali skupino objektov, ki mora pri vrstnih in prostostoječih hišah vsebovati tudi barvno študijo posameznega objekta ali skupine objektov v nizu oziroma gruči, pri preostalih objektih pa barvno študijo fasad. Skladno z Uredbo o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 66/06 in 12/00), je za objekte, ki sodijo na seznam posegov iz omenjene uredbe, pred izdelavo izrisa treba izdelati oceno vplivov na okolje.

Izris mora imeti naslednjo vsebino:

1. Splošni podatki:

– naslov: Izris iz zazidalnega načrta Podbreznik za poseg:

- številka izrisa iz zazidalnega načrta,
- datum izdelave izrisa,
- investitor,
- objekt,
- parcelna številka,
- katastrska občina.

2. Izjave:

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

3. Soglasja:

Zaradi odprtosti pogojev za izvedbo določenih vrst gradenj v tem zazidalnem načrtu je treba za objekte v okviru tehnološkega parka in poslovno oskrbnega centra pridobiti soglasja (lahko tudi ponovno soglasja soglasodajalcev, ki so že bili vključeni v pripravo tega zazidalnega načrta), ki jih določi pristojni občinski upravni organ glede na vsak posamezen primer posega.

4. Urbanistična ureditev:

- opredelitev dejavnosti/namembnosti,
- opis načrtovanega posega,
- opis izhodišč iz zazidalnega načrta,
- opis arhitektonske rešitve objekta,
- opis zunanje ureditve,
- podrobnejše rešitve glede tehničnih značilnosti posega (horizontalni in vertikalni gabariti, odmiki, dostopi, parkirišča, lokacije zabojnikov za odpadke),
- rešitev priključkov na javna infrastrukturna omrežja in naprave z vrisom javne infrastrukture, ki je potrebna za priključitev objekta,
- funkcionalno zemljišče.

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

6. Grafične priloge:

- kopija katastrskega načrta,
- smiselno izbrani izseki iz grafičnega dela zazidalnega načrta,
- arhitektonsko zazidalna situacija z zunanjo ureditvijo in podrobnejšo opredelitvijo funkcionalnega zemljišča — M 1:1000 ali 1:500,
- situacija z rešitvijo infrastrukturnih omrežij in naprav za poseg — M1:1.000 ali 1:500,
- idejna zasnova objekta (M 1: 200 ali večje merilo — tlorisi, fasade z barvno študijo, prerezi).

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

6. člen (Koncept)

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

Funkcionalna zemljišča: Na območju zazidalnega načrta javne površine obsegajo ceste, pločnike,

pešpoti in kolesarske steze ter osrednji park z otroškimi in športnimi igrišči. Opredeljene so kot koridorji, katerih zunanja meja poteka 1.0 m od roba zadnjega infrastrukturnega voda; ta meja je hkrati meja drugih funkcionalnih zemljišč.

Preostale površine so opredeljene kot funkcionalna zemljišča objektov v tehnološkem parku, stanovanjskih blokov in skupin prostostoječih individualnih hiš ter nizov vrstnih hiš.

Območje zazidalnega načrta je členjeno na:

- površine parcel za gradnjo vključno s pripadajočimi zelenimi površinami, na katerih gradnja objektov ni dovoljena, in pripadajočimi zasebnimi površinami, na katerih se ureja parkovni gozd (PGz). Parcele, potrebne za gradnjo so zemljišča, na katerih stojijo oz. na katerih so predvideni objekti in na katerih so urejene površine, ki služijo takšnim objektom oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnim objektom. V sklopu parcel, potrebnih za gradnjo, so opredeljena območja za razvoj objekta, znotraj katerih se postavijo objekti v skladu z določili tega odloka.
- površine namenjene prostorskim ureditvam grajene javne infrastrukture, določene kot javne površine cest in infrastrukture, javne površine - park (ZP) in javne površine, na katerih se ureja parkovni gozd. Te površine obsegajo ceste, pločnike, pešpoti in kolesarske steze, -osrednji park z otroškimi in športnimi igrišči ter parkovni gozd ob javni poti med gručama P2 in P4 na jugu območja (oznaka PGj).
- površine na katerih se ohranja obstoječi gozd (ZG).

Površine iz gornjega odstavka so določene z načrtom parcelacije v grafičnem delu tega odloka in označene s šifro programa in zaporedno številko.

7. člen

(Program in splošni pogoji za oblikovanje)

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

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

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

c) Stanovanjsko območje ~~bo se uredi urejeno~~ na zahodnem in južnem delu območja ZN, z - ~~Predvidena je izgradnja~~ o:

- stanovanjskih blokov z etažnostjo $(2) K + P + 3 + T$ (terasa etaža, do 70% bruto površine etaže) (bruto površin: 45.200 m²),
- enklav – gruč stanovanjskih blokov, katerih etažnost znaša od $(2)K+P$ do največ $(2)K+P+4$;

– vrstnih hiš, katerih skupine ~~bodo se~~ nanizajo vzdolž osrednje cestne zanke; etažnost vrstnih hiš je $(K) + P + 1$.

– prostostoječih individualnih hiš, ki se uredijo v gručah s po ~~6-5 do~~ 9 objekti; etažnost prostostoječih hiš je $(K) + P + 1$;

~~Posamezni nizi vrstnih stanovanjskih hiš oziroma gruče stanovanjskih hiš se navežejo na skupni dostop in poljavni prostor s parkirišči in garažami oziroma nadstrešnicami.~~

~~Parkirne površine za stanovalec v blokih se uredijo v kletnih etažah blokov in delno na terenu ob objektih, poleg tega pa se vzdolž osrednje cestne zanke uredijo nizi parkirnih prostorov. Za stanovalec individualnih vrstnih in prostostoječih hiš se parkirne površine uredijo v bližini posameznih skupin hiš, in sicer delno kot nadstrešnice in delno kot odprta parkirišča.~~

~~V pritličjih nekaterih stanovanjskih blokov ter v vseh etažah, predvsem pa v enklavah – gručah blokov – je predvidena je dopustna umestitev drobnejših storitvenih dejavnosti, ki ne predstavljajo vira hrupa in drugih motenj v stanovanjskem okolju in ki ne generirajo prometa – manjših trgovin in drugih lokalov ter otroškega vrtca, doma za starejše in podobnih dejavnosti.~~

V stanovanjskem delu se urejajo večji deli zelenih površin, predvsem pa zelenic z gozdnim drevjem, osrednja parkovna površina z otroškimi in športnimi igrišči ter manjša otroška igrišča s počivališči in sprehajalne poti, vse z ustrežno urbano opremo.

V. URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI POGOJI ZA OBJEKTE

8. člen

(Oblikovanje stanovanjskih, poslovnih in tehnoloških objektov ter enklav)

Tip pozidave naj se poenoti s sodobno oblikovanimi objekti enostavnih pravokotnih oblik, ki se med seboj lahko sestavljajo. Objekti naj imajo enokapne strehe nizkega naklona in temne kritine (črna, temno siva, temno rjava). Dovolijo se tudi ravne strehe in nizke dvokapnice, ki pa morajo biti zakrite s horizontalnim fasadnim vencem. Uporaba materialov na fasadah je enotna (omet, beton, les, steklo), barvno usklajena po celotnem kompleksu. Dovolijo se fasade v toplih barvnih tonih zemeljskih barv (odtenki opečno rdeče in tople rjave ali oker rumene barve).

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

Poslovni in tehnološki objekti morajo imeti kvalitetno in z zgornjimi pogoji usklajeno (mestotvorno) oblikovane vse fasade, ki so vidne z notranje cestne zanke ter fasade, ki so orientirane v osrednji zeleni prostor soseske. Posebej pozorno in kvalitetno je treba oblikovati fasade ob cesti proti Češči vasi (poslovno-oskrbni center in poslovni oziroma tehnološki objekt).

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

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

Oblikovanje objektov mora biti prilagojeno tudi tehnološkim in programskim zahtevam različnih dejavnosti.

Vhodi v stanovanjske vrstne hiše in prostostoječe individualne hiše se uredijo na mestih dostopov z dostopnih poti, ki se speljejo s skupnih parkirnih površin. ~~Vhodi v stanovanjske bloke se lahko uredijo na obeh daljših fasadah.~~

~~Del zemljišča ob južnih fasadah stanovanjskih blokih~~ se nameni vrtovom, ki pripadajo pritličnim stanovanjem, in sicer v enotni širini največ 6 m.

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

9. člen
(Arhitekturni pogoji)

Preglednica 1: Pogoji za načrtovanje poslovno-oskrbnih objektov

Št.	Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit oz. pozidanost parcel <u>za razvoj objekta</u>	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
1a	O1a	*	50 – 80%	K+P+1 ***	190.50 <u>192.00</u>	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
1b	O1b		50 – 80%	K+P+1 ***	189.50 <u>191.00</u>	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
2a	O2a	*	50 – 80%	K+P+1	188.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
2b	O2b	*	50 – 80%	K+P+1	187.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
3	1	Javna namembnost ali instalacija kot prostorski poudarek	16 m x 16 m	P+1 **	186.00	Kvadratni vogalni element oz. objekt se uredi kot kovinska instalacija (prostorski poudarek), steklen stolpič ali nadkrit prostor za ureditev lokala(ov) ter opremi z informacijami o naselju.

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

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

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

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

Preglednica 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku

Št.	Šifra objekta	Namembnost	Pozidanost parcel <u>za razvoj objekta</u> *****	Višinski gabarit*	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
1a	T1a	***	50 – 80%	(2) K+P+1	191.50 <u>192.00</u>	Obvezno je kakovostno in mestotvorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
1b	T1b	***	50 – 80%	(2) K+P+1	192.50 <u>193.00</u>	Obvezno je kakovostno in mestotvorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti

2a	T2a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	191.00 <u>191.50</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
2b	T2b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	192.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
3	T3	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	190.00 <u>191.10</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. <u>Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3. Dopustno je prilagajanje gabaritov glede na trgovsko namembnost: (K)+P+(1).</u>
4	T4	***	50 – 80%	** <u>od (K)+P do največ</u> (2) K+P+1 do 2	190.00 <u>191.10</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke. <u>Z oblikovanjem naj se doseže, da bo objekt usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku (namestitev slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno). Glej tudi točko a) 13. člena.</u>
5	T5	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	188.50 <u>191.10</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad
6a	T6a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
6b	T6b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	187.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
7	T7	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	188.50 <u>189.50</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad
8a	T8a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
8b	T8b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
9	T9	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1	188.50 <u>189.00</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad
10a	T10a	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
10b	T10b	***	50 – 80%	** (2) K+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
11	T11	*** ****	50 – 80%	(2) K+P+1 do 2	188.50 <u>188.80</u>	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad

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

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

*** ~~dovoljene~~ dopustne so obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti, trgovina, gostinstvo, ipd.

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

***** sprememba tlorisnega gabarita je v ~~kasnejših fazah~~ dopustna ~~dovoljena~~, pri čemer se morajo upoštevati % pozidanosti in gradbene linije.

Za območje T6b in T8b je dopustna sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do 30 %. Parkiranje je dopustno v vseh etažah objekta. Dostop do parkirišč je dopustno urediti mimo objektov T6a in T8a.

Dopustno je združevanje objektov T9 in T11 ter T5 in T7 in združevanje manipulacijskih površin ob teh objektih ter dostave okrog teh objektov.

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

Preglednica 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov

Št.	Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
1	B1	* **	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3+T	185.95 185.00	Storitveni programi s v delu v pritličju
2	B2	* **	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3	186.00	Storitveni programi v delu v pritličju v bližini osrednje cestne zanke

3	B3	<u>*</u> <u>**</u>	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3+T	<u>185.65</u> <u>185.00</u>	Storitveni programi – v delu v pritličij
4	B4	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3	186.00	Storitveni programi – v delu v pritličij v bližini osrednje cestne zanke
5	B5	<u>**</u>	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3+T	<u>185.00</u> <u>185.50</u>	Storitveni programi s v delu v pritličij
6	B6	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3	186.00	Storitveni programi – v delu v pritličij v bližini osrednje cestne zanke
7	B7	<u>**</u>	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3+T	<u>184.00</u> <u>184.80</u>	Storitveni programi – v delu v pritličij
8	B8	**	K: 28 x 32 m P+3: 18x 32 m	(2)K+P+3	185.00	Storitveni programi – v delu v pritličij v bližini osrednje cestne zanke
9	B9	<u>**</u>	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3+T	<u>184.00</u> <u>184.80</u>	Storitveni programi – v delu v pritličij
10	B10	**	K: 40 x 40 m P+3: 18x 40 m	(2)K+P+3	184.00	Storitveni programi se uredijo v delu v pritličij v bližini osrednje cestne zanke
11	E1a	<u>***</u> <u>****</u>	(2)K **** ; P+(4): 10 x 32 m	(2)K+P+4	184.00	uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
12	E1b	<u>***</u> <u>****</u>	(2)K **** ; P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	184.00	uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
13	E1c	<u>***</u> <u>****</u>	(2)K **** ; P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	<u>1865.00</u> <u>185.00</u>	uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
14	E2a	<u>***</u> <u>****</u>	(2)K **** ; P+4: 10 x 32 m	(2)K+P+4	188.00	uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
15	E2b	<u>***</u> <u>****</u>	(2)K **** ; P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	188.00	uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.
16	E2c	<u>***</u> <u>****</u>	(2)K **** ; P+4: 10 x 26 m	(2)K+P+4	187.00	uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave. Objekti so podkleteni. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko tudi nižji, do najmanj K + P.

* [dopustna je ureditev apartmajskih stanovanj \(npr. študentski dom\), mladinskih prenočišč \(hostel\), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev stanovanja; možna je ureditev vrtov za pritlična stanovanja](#)

** stanovanja in v pritličjih mirne storitvene dejavnosti, [tudi vrtec](#), ki lahko obsegajo do 50% pritličja; možna je ureditev vrtov za pritlična stanovanja

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

**** [dopustne so tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja.](#)

***** [v primeru izvedbe ene kleti se dopusti povečanje gabarita kletne etaže do največ 30%. V primeru izvedbe vrta se otroško igrišče lahko uredi na območju parka, na katerega meji enklava, in se s tem dopusti povečanje parcele, potrebne za gradnjo. Objekti v okviru enklav E1 in E2 – so podkleteni s skupnima kletema v dveh etažah, gabaritov 45 x 55 m.](#)

[Dopustno je parkiranje ob objektih na nivoju terena.](#)

[Dopustna je združitve po dve do največ tri kleti stanovanjskih blokov B1, B3, B5, B7 in B9.](#)

Preglednica 4: Pogoji za načrtovanje prostostoječih individualnih hiš

Št.	Šifra	Namembnost	Florisni gabarit***	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji**
1-9	P1a-i P1a.c.d.e	*	10 x 12m	(K)+P+1	188.00	
	P1b	<u>*</u>	10 x 12m	(K)+P+1	188.20	
	P1f	<u>*</u>	10 x 12m	(K)+P+1	187.50	
	P1g	<u>*</u>	10 x 12m	(K)+P+1	187.30	
	P1h	<u>*</u>	10 x 12m	(K)+P+1	187.60	
	P1i	<u>*</u>	10 x 12m	(K)+P+1	187.80	
10-15	P2a-fg	*	10 x 12m	(K)+P+1	188.00	
16-22	P3a-gh	*	10 x 12m	(K)+P+1	187.00	
23-25	P4a-c	*	10 x 12m	(K)+P+1	189.00	
26-28	P4d-f	*	10 x 12m	(K)+P+1	190.00	
29-30	P5a-b	*	10 x 12m	(K)+P+1	189.00	

31-33	P5c-ef	*	10 x 12m	(K)+P+1	190.00	
-------	--------	---	----------	---------	--------	--

* stanovanja; v pritličju so dopustne voljene tudi storitvene dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega niti večjega osebnega prometa

** obvezno potrebno je oblikovno poenotenje objektov znotraj posamezne gručice, dopustne so izjeme za objekte P1g, P2e, P3f, P4c, za katere je dopustno oblikovanje vkopane hiše.

*** povečanje tlorisnega gabarita je v kasnejših fazah dovoljeno s prizidki enakih višin, kot je posamezen objekt in bruto tlorisne površine največ 40 m², pri čemer ni dovoljeno približevanje objekta k cestam.

Preglednica 5: Pogoji za načrtovanje vrstnih hiš

Št.	Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit**	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji***
1-3	V1a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.40	
4-7	V1d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.90	
8	V2a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
9	V2b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
10	V2c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
11	V2d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
12	V2e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
13	V2f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	
14	V2g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	
15	V3a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
16	V3b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
17	V3c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
18	V3d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
19	V3e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
20	V3f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
21	V3g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
22-24	V4a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
22-28	V4d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
29	V5a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
30-31	V5b-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
32-33	V5d-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
34-35	V5f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
36	V5h	*	6 x 12 m	(K)+P+1	177.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
37-38	V6a-b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
39	V6c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
40	V6d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
41	V6e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	
42	V7a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	
43	V7b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.00	
44	V7c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
45-46	V7d-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
	V7e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.50	
46-50	V8a-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	186.50	
51-52	V8f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	187.00	
53-56	V9a-de	*	6 x 12 m	(K)+P+1	188.00	
57-59	V10a-d	*, ****	6 x 12 m	(K)+P+1	188.00	
60-64	V11a-ef	*, ****	6 x 12 m	(K)+P+1	187.00	

* stanovanja

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

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

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

10. člen

(Drugi objekti in drobna urbana oprema)
(Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

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

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

Nadstrešnice na avtobusnih postajališčih ter nadstrešnice za avtomobile pri individualnih in vrstnih stanovanjskih hišah ter nad uvozi v podzemne garaže pri stanovanjskih blokkih in v tehnološkem parku morajo biti po uporabi materialov in oblikovanju poenoteni z grajenimi objekti ~~in usklajeni z 8. členom tega odloka~~. Dovoljeno se sodobno oblikovanje z uporabo enostavnih pravokotnih oblik in enokapnih streh z nizkim naklonom ter uporaba lahkih kovinskih konstrukcij temnih (sivih) barv. Trafo postaje in prostori za odpadke se lahko združijo pod enotnimi nadstrešnicami, ki se morajo delno ograditi ali drugače zakriti. Namestijo se v širši prostor osrednje cestne zanke. Tudi zanje veljajo pogoji za oblikovanje drugih objektov. Oblikovanje objektov trafo postaj in nadstrešnic ter ograj mora biti medsebojno poenoteno.

~~Pri prostostoječih hišah je dovoljena postavitev pritličnih vrtnih ut in pergol, katerih tlorisni gabarit ne sme presegati 20 m². Dovoljeno se sodobno oblikovanje z uporabo enostavnih pravokotnih oblik in enokapnih streh z nizkim naklonom ter uporaba lesenih ali lahkih kovinskih konstrukcij temnih (sivih) barv.~~

~~V okviru funkcionalnih zemljišč k stanovanjskim hišam je dovoljena izgradnja kapnic za zbiranje deževnice s streh. Postavitev začasnih objektov razen za potrebe izgradnje objektov, ni dovoljena. Če se pokaže potreba po uvedbi javnega potniškega prometa, se lahko ob južnem delu cestne zanke postavi nadstrešnica, ki mora biti oblikovno usklajena z nadstrešnicama ob avtobusnih postajališčih ob lokalni cesti.~~

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

Panoji in stebri za obvestila morajo biti oblikovno poenoteni ter usklajeni s preostalo drobno urbano opremo in se lahko postavijo v koridorju osrednje cestne zanke na oddaljenosti 1 m od roba pločnika. Uporabi se tipski pano oziroma steber, ki je že uveljavljen v mestnem jedru.

Ograje na območju tehnološkega parka se izvedejo v višini največ 2,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi in se oblikovno poenotijo. Ograje pri prostostoječih in vrstnih hišah se lahko postavijo do mej zemljišč, in sicer kot vegetacijske živice ali pa v kovinski ali leseni izvedbi, vse v višini največ 2,00 m. Ograje na meji površin ZG niso dopustne. Panoji in stebri za obvestila morajo biti oblikovno poenoteni ter usklajeni s preostalo drobno urbano opremo in se lahko postavijo v koridorju osrednje cestne zanke na oddaljenosti 1 m od roba pločnika. V celotni soseski se uporabi tipski pano oziroma steber.

Ekološki otoki se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kovinsko ograjo ali betonskim zidcem oziroma se ozelenijo. Dopustno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.

VI. POGOJI ZA ZUNANJE UREDITVE

11. člen

Zelene površine: Obstoječi gozd se ohrani na obrobju, kjer posegi niso predvideni (pas oziroma večje zaplate gozdne vegetacije v širini 20 – 40 m), in na območjih naravnih depresij na osrednjem in

na jugozahodnem delu območja. Neposredna okolica stanovanjskih blokov se ureja pretežno kot travnata površina (delno na strehah podzemnih garaž), na preostalih zelenicah med stanovanjskimi enotami, bloki ali skupinami hiš, pa se zasadi gozdno drevje (bukev, hrast, beli gaber). Predvidena je oblikovno enotna ureditev vseh zelenih površin z redko zasaditvijo gozdnega drevja na površinah zunaj tlorisnih gabaritov podzemnih garaž in ~~gradbenih parcel, potrebnih za gradnjo posameznih objektov~~. Drevesa in manjše skupine dreves se zasadijo v zadostni oddaljenosti od objektov, da bo zagotovljena osončenost stanovanj.

Zunanjo ureditev, ohranitev gozda in zasaditev zelenih površin so dolžni investitorji objektov izvesti sočasno z izgradnjo objektov, tako da se bodo oblikovale enotno urejene in medsebojno usklajene zelene površine kot funkcionalni in oblikovni vezni člen celotnega naselja ~~v skladu z določili izrisa za zunanjo ureditev soseske~~. Pred predajo objektov se zagotovi poenoteno vzdrževanje zelenih površin.

Otroška in športna igrišča: Osrednje otroško igrišče se uredi na parkovni zeleni površini, ~~ki je predvidena~~ v osrednjem delu območja urejanja na območju naravne depresije in je opredeljena kot javna površina. Tu se relief in gozdna vegetacija ohranita. Izvedejo se sanitarne sečnje, tako da se ohranijo le vitalna obstoječa drevesa. Gozdna tla se očistijo in redno vzdržujejo. ~~Dopustni voljeni~~ so le manjši posegi v relief v smislu oblikovanja manjših površin za igro, za ureditev peskovnikov in za namestitve enostavnejših in zahtevnejših igral za otroke različnih starostnih skupin. Uredijo se tudi počivališča, ki se opremijo s klopami in koši za smeti. V okviru parka se uredita dve večnamenski asfaltni ploščadi – športni igrišči.

Pri stanovanjskih blokkih se v okviru gabaritov podzemnih garaž, praviloma ~~na južni strani med objektov~~ **objekti**, uredijo manjša otroška igrišča, ~~kot~~ ~~Tu se izvedejo~~ utrjene površine za igro v peskovnikih in na igralih. Za otroke in za odrasle se uredijo tudi počivališča, ki se opremijo s klopami in mizami ter s koši za smeti.

Pri ~~individualnih vrstnih~~ stanovanjskih hišah je ~~dopustna voljena~~ ureditev manjših površin za igro (peskovnik in igrala) ter počivališč s klopami v okviru zelenic (~~parcel, potrebnih za gradnjo~~), ~~ki se urejajo kot del funkcionalnih zemljišč posameznih skupin vrstnih hiš oziroma gruče prostostoječih individualnih hiš, kot je razvidno iz grafične priloge. Natančna lokacija in ureditev takih površin se določijo v načrtu krajinske arhitekture.~~

Utrjene površine v okviru enklav: ~~V okviru enklav~~ **primeru več objektov** se uredijo tržno – atrijsko zasnovane utrjene površine, ki se členijo z vegetacijskimi prvini, predvsem manjšimi zelenicami in grmovnicami. Te površine se namenijo zbiranju stanovalcev v enklavah in zunanjim prostorom javnih ~~oz.~~ storitvenih dejavnosti v pritličjih.

Površine, na katerih se ohranja obstoječi gozd: gradbeni posegi niso dopustni, dopustno je vzdrževanje in urejanje gozdne površine. Gozd se ohranja v obstoječi širini, oziroma vsaj v širini, ki je enaka višini obstoječega gozdnega sestoja. Zasebne površine, na katerih se ureja parkovni gozd in površine, na katerih se ohranja obstoječi gozd, se lahko dodelijo le k parcelam, potrebnim za gradnjo stanovanjskih hiš oziroma blokov, na katere mejijo.

12. člen

Drobna urbana oprema: Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Skladno s koncepiranjem sodobno oblikovane soseske naj bo taka tudi urbana oprema območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah. Ograje na območju tehnološkega parka se izvedejo v višini največ 2,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi in se oblikovno poenotijo. Ograje pri prostostoječih in vrstnih hišah se lahko postavijo po mejah zemljišč, in sicer kot vegetacijske živice ali pa v kovinski ali leseni izvedbi, vse v višini največ 2,00 m. Oporni zidovi se izvedejo v betonu brez uporabe prefabriciranih elementov.

VII. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

13. člen

a) Pogoji za prometno ureditev

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

Površina med območjema tehnološkega parka z oznako T4 in T6 se ohranja kot nepozidan koridor, v katerem gradnja objektov ni dovoljena. Koridor je namenjen morebitni novi povezovalni cesti v okviru načrtovane prostorske ureditve Državnega prostorskega načrta za 3. razvojno os (zahodna obvoznica Novega mesta). Če ob uveljavitvi uredbe DPN za 3. razvojno os ne bo predvidene ureditve nove povezovalne ceste, se v območju omenjenega koridorja lahko izvede ureditev uvoza v območju T4 in T6. Lahko pa se območje za objekt T4 poveča v smeri proti območju T6 do linije, določene kot linija dopustne širitve objekta ali območja za objekte z načrtom parcelacije v grafičnem delu tega odloka.

Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje do meje območja ZN Podbreznik.

Parkirne površine: Parkirne površine za stanovalce v blokih se uredijo v kletnih etažah blokov in delno na terenu ob objektih. Dostopne so po rampah, ki se izvedejo ob posameznih blokih in se navezujejo na osrednjo cestno zanko, ob kateri se uredijo tudi parkirna mesta za obiskovalce. Parkirne površine ob vrstnih hišah se uredijo v skupinah ob nizih vrstnih hiš, in sicer je po eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto urejeno kot nadstrešnica oz. garaža in eno kot odprto parkirišče.

Na območju gruč stanovanjskih hiš P1 do P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo. Poleg tega se ob dostopnih cestah uredijo skupni prostori za zabojnike za odpadke na javni površini.

Določitev števila parkirnih prostorov izhaja iz števila stanovanj in je najmanj 1.5 PM/stanovanje v bloku, 1.8 PM/vrstno hišo in 2 PM/prostostoječo hišo.

~~Parkirne površine: Parkirne površine za stanovalce v blokih so predvidene v kletnih etažah blokov in so dostopne po rampah, ki se izvedejo ob posameznih blokih in se navezujejo na osrednjo cestno zanko, ob kateri se uredijo tudi parkirna mesta za obiskovalce. Parkirne površine ob vrstnih in prostostoječih hišah se uredijo v skupinah ob gručah – skupinah hiš. Določitev števila parkirnih prostorov izhaja iz števila stanovanj (1.4 PM /1 stanovanje v blokih in 1.8 PM na enoto vrstnih in prostostoječih hiš, od katerih je po eno parkirno mesto na stanovanjsko enoto nadkrita z nadstrešnico).~~

Parkirne površine za potrebe tehnološkega parka so predvidene v sklopu manipulacijskih površin ob objektih in v kletnih etažah posameznih objektov, za dostop do njih pa se zgradijo rampe v okviru manipulacijskih površin. Za dostop (uvoz) do posameznih enot v okviru tehnološkega parka se izvedejo navezave na cestno zanko. Določitev števila parkirnih mest ~~ne~~ izhajala iz bruto kvadratur (1PM/35 m² poslovnega oziroma 1PM/50 m² skladišnega prostora).

V okviru parkirnih površin ob osrednji cestni zanki in na odprtih površinah v okviru enklav ~~ter parkirnih površin pri vrstnih hišah~~ se namestijo stojala za kolesa (1 PM na stanovanjsko enoto). Obvezna je ureditev parkirnih površin za kolesa z ustreznimi stojali tudi ob posameznih objektih (~~investitorji~~), v tehnološkem parku, ob vseh poslovno-oskrbnih objektih (trgovine, pošta, banka, gostinski lokalni) ter ob igriščih. Mikrolokacija, število in tip parkirnih mest morajo biti izbrani skladno z Navodili o projektiranju kolesarskih površin (DRSC).

Vsa pParkirna mesta za stanovalce in za tehnološki park ter poslovno-oskrbni center je ~~treba~~ zagotoviti zagotovijo v okviru funkcionalnih zemljišč parcel, potrebnih za gradnjo. Pri tem je manjši delež parkirnih površin za (obiskovalce) predviden tudi v okviru javnih površin ~~ega prostora~~ ob interni cesti. Ob dostopih in javnih cestah je dopustno parkiranje na nivoju terena, dopustno je tudi parkiranje ob objektih.

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

Vzdolž posameznih nizov vrstnih hiš se ob vrtovih spelje pot ali pa se travna ruša utrdi s travnimi rešetkami, tako da bo možen gospodarski dostop na vrtove.

Prečni prerezi cest:

a) Lokalna cesta:

vozna pasova	2 x 3,25 =	6,50 m
razvrstilni pas	1 x 3,00 =	3,00 m
enostranska kolesarska steza	1 x 2,75 =	2,75 m
enostranski hodnik za pešce	1 x 1,60 =	1,60 m
bankina	2 x 0,50 =	1,00 m
skupaj		14,85 m

a) Osrednja cestna zanka:

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

skupaj 13,70 m
(in 12,20 m pri ločenem poteku)

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

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

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

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

14. člen

b) Pogoji za ureditev energetske in komunikacijske ~~komunalne~~ infrastrukture

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

Na območju gruč stanovanjskih hiš P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo. Prav tako se zagotovi oskrba z gospodarsko javno infrastrukturo na vsaki posamezni parceli.

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

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

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

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

NN 0,4 kV elektroenergetski priključek (kablovod in priključno merilna omarica) za posamezni kare izvaja naročnik kareja po PGD dokumentaciji za ta kare. Do posameznih karejev (parcel) se izvede v 2XPVC fi 160mm kabelska kanalizaciji in se zaključi na meji kompleksa z javnim svetom. Elektroenergetski priključek stanovanjskih hiš v gručah se izvede s polaganjem kablovoda v dvocevno kabelsko kanalizacijo od najbližje (že zgrajene) transformatorske postaje do priključno merilnih omaric.

Elektroomrežje: Z električno energijo se bo pozidava v okviru zazidalnega načrta napajala po novopoloženem lastnem 20 kV kablovodu iz RTP—Bršljin. V ta namen se zasede en prosti 20kV odvod na 20 kV stikališču v RTP—Bršljin ter položi kablovod delno po obstoječi kanalizaciji, delno po novozgrajeni kabelski kanalizaciji in delno po novoprojektirani trasi do roba območja zazidalnega načrta oziroma do SN bloka najbližje trafo postaje na območju urejanja.

Na območju zazidalnega načrta je predvidena izgradnja 7 enot kabelskih kompaktnih montažnih trafo postaj 1 x 630 kVA, 20 / 0,4 kV, v katerih bo instaliran SN 20 kV blok, sestavljen iz transformatorja 1x 630 kVA in NN 0,4 kV razdelilec, sestavljen iz dovodnega polja, razvodnega polja. Vse

transformatorske enote so v kompaktni izvedbi kot vozliščne. Število in razpored ter lokacija transformatorskih postaj omogočajo faznost gradnje objektov in druge infrastrukture. Vse transformatorske postaje so locirane ob osrednji cestni komunikaciji in so medsebojno vzankane. Do posameznih enot sta omogočena dostop s tovornim vozilom ter štiristranski pristop. Na delu pozidave s stanovanjskimi enotami in blokovno gradnjo bodo transformatorske postaje funkcionalno in oblikovno poenotene ter združene s stojnimi mesti za zabojnike za smeti.

Vsi kabli se po trasah pod zelenicami in pod utrjenimi površinami polagajo v kabelsko kanalizacijo. Trasa kabelske kanalizacije je načrtovana tako, da so revizijski jaški postavljeni na medsebojni oddaljenosti okoli 55 do 70 m, v odvisnosti od drugih gradbenih elementov infrastrukture. Kabelska kanalizacija se izdelava iz nx PVC fi 160 cevi — dvo, štiri in šest cevna. Kabelska kanalizacija poteka ob kanalizaciji TK omrežja z minimalnim horizontalnim odmikom 1 m ter vertikalnim v primeru križanja 0,3 m.

Sistem razvoda na področju pozidave bo TN – CS. V transformatorski postaji so vsa ozemljila združena. Ob kablu se položi ozemljilo, ki je na strani objekta priključeno na temeljno ozemljilo objekta in na zbiralko za glavno izenačitev potenciala GIP.

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

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

Javne površine, kot so sprehajalne in dostopne poti, se opremijo z nizom enostransko postavljenih svetilk v medsebojnem odmiku od 18 – 30 m. Višina namestitve svetil je do 3 m, moč pa Na 80(125)W. Srednji nivo osvetljenosti pohodne površine mora zagotoviti varno hojo ter splošno javno varnost in snago. Nivo osvetlitve je prilagojena sprehajalni poti ter lokalnemu prometu z omejeno hitrostjo 40 km/h.

Vsa javna razsvetljava se bo napajala iz elektroenergetskega omrežja 0,4kV iz trafopostaj, ki so locirane na severnem delu območja urejanja in se bodo glede na predvideno dinamiko gradnje izvajale prve. Ob energetskega kablu se položi ozemljilo iz jeklenega in pocinkanega valjanca FeZn 25x4mm 20 cm nad kablom, in sicer kot zaščitno in združeno ozemljilo. Sistem razvoda je TN-C-S. Zaščita pred previsoko napetostjo dotika je pretokovna z izklopom varovalnega elementa.

Plinovodno omrežje: Za oskrbo območja ZN s plinom bo treba zagotoviti plinovodno omrežje znotraj območja ZN in navezavo na obstoječe omrežje v Cegelnici.

Glede na ocenjeno potrebno kapaciteto za novo naselje 1200 mn³/h je do Češče vasi predviden plinovod PE 160 tlaka 1 bar. Vzdolž glavne ulice skozi naselje je predvidena glavna zanka sekundarnega plinovoda dimenzij PE 110 s sekcijskimi ventili. Cevi plinske mreže bodo delno položene v zemljo. Izkop je treba prilagoditi terenu, sosednjim objektom in drugim komunalnim vodom. V območju križanja z obstoječimi komunalnimi vodi je potreben delni ročni izkop, da ne bi prišlo do poškodbe obstoječih vodov. Globina položenih cevi plinovoda je 1 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmikov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m.

Vidni del plinovoda je potrebno zaščititi pred mehanskimi poškodbami. Cestne kape v pločnikih,

[cestah in drugih utrjenih površinah morajo biti izravnane s terenom, izven utrjenih površin pa morajo štrleti 10 cm iz terena.](#)

[Ogrevanje: Ogrevanje se uredi na zemeljski plin, za kar je predvideno plinovodno omrežje. Dopustno je tudi ogrevanje z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov v skladu s predpisi.](#)

Telekomunikacijsko omrežje: Navezava območja zazidalnega načrta na TK omrežje se izvede z izgradnjo primarnega optičnega kabla ter izgradnjo lokalne avtomatske telefonske centrale. Primarni kablovod bo potekal na delu trase po obstoječi kabelski kanalizaciji, in sicer od ATC Bučna vas (Hedera) do ceste Novo mesto – Prečna ter po projektirani kabelski kanalizaciji, ki je v izvajanju ob cesti Novo mesto – Prečna do odcepa ceste za Češča vas in od tu do roba območja zazidalnega načrta.

Na območju zazidalnega načrta se načrtuje 2000-3000 telefonskih priključkov, od tega do 1000 priključkov za individualni odjem ter do 2000 priključkov na centrex sistem. V sklopu tehnološkega parka je predvidena avtomatska telefonska centrala brez posadke, kapacitete do 3000 priključkov in okvirne kvadrature okoli 25 m². Povezava te centrale na javno telefonsko omrežje bo izdelano po novo položenem optičnem kablu do optičnega odcepnika v avtomatski centrali v Hederi v Bršljinu ter nato po obstoječih vodih do glavne avtomatske centrale na Novem trgu v Novem mestu.

Tk krajevno omrežje bo na območju tehnološkega parka omogočeno po predvideni kabelski kanalizaciji. Potek in kapaciteto priključnega kabla ter obliko priključka bo vsak uporabnik s pogodbo urejeval sam. Za potrebe stanovanjskega območja z individualno in blokovsko gradnjo je predvideno omrežje s kabli TK 59GM nx4x0,6 mm kabli v kabelski kanalizaciji po tipizaciji s cevni PVC 110 (dvocevna, štiricevna in šestcevna kanalizacija) in jaški 180x180x200cm ter 120x150x200cm. Telefonski kabelski jaški se izvedejo v pločniku in sicer v dimenzijah 1,8x2,5x1,9 ter 1,1 x 1,8 x 1,9 m in 1,1x1,8x1,9. Opremiti se z litoželeznimi pokrovi "lahke izvedbe" z napisom TELEFON. Pri gradnji jaškov je potrebno upoštevati zahteve drugih komunalnih upravljavcev, katerih vodi potekajo v neposredni bližini.

Pri prehodih preko cest in parkirnih površin ter pri križanjih z drugimi podzemnimi inštalacijami in kanali mora biti kabel položen v ceveh. Približevanje in križanje telefonske kanalizacije z drugimi podzemnimi vodi se izvedejo na predpisanih medsebojnih razdaljah ter kotu križanja.

Kabelska televizija catv: Na območju zazidalnega načrta je predviden CATV razvod za okoli 700 priključkov. Izvedba kabelskega razvodnega omrežja kabelske televizije bo možna z izgradnjo primarnega kabelskega dovoda kabelske televizije na razdelilni omarici pri tovarni Pfleiderer Novoterm, d.o.o., v Bršljinu v Novem mestu. Primarni vod se izvede z optičnim kablom v alakaten cevi 2x50mm in zaključí v sprejemno-razdelilnem centru v okviru območja zazidalnega načrta. V ta namen je predviden prostor za naprave 2 x 3 m z elektroenergetskim priključkom in ustrezno mikroklimo.

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

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

[14a. člen](#)

[c\) Pogoji za ureditev okoljske infrastrukture](#)

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

cesti Novo mesto – Češča vas zamenjati s cevmi nodulirane litine DN 200.

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

Poleg porabe vode za sanitarne namene so pri dimenzioniranju zunanjega omrežja upoštevane potrebe požarnega varstva, kar zneso 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov dn 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti dn 80. V hidrantnem omrežju je zagotovljeno potrebno kroženje vode. Hidranti bodo nadzemni, dn 80 s priključki 1 x b in 2 x c, z oslavitvijo konstrukcije v nivoju terena. Za ustrezno vgradno globino so predvideni cevni podaljški dn 80. Za gašenje požara z zunanjimi hidranti je potrebna kapaciteta vode 10,0 l/s. Za potrebno priključno kapaciteto naselja ustreza dvakratni priključek DN 100 na obstoječi vodovod DN 200 in glavna zanka dimenzije DN 100.

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

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v [padavinsko](#) kanalizacijo prek lovilcev olj in bencina. Odvodnjavanje padavinskih vod z vozišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nagibi. Voda se bo zbirala v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih vod, naprej pa po gravitacijskem vodu do izpusta v reko Krko. Prečkanje javnega vodovodnega omrežja s kanalizacijo mora biti izvedeno tako, da bo teme kanalizacijske cevi najmanj 0,50 m pod vodovodom.

[Padavinsko vodo se lahko tudi zadrži ter uporabi za sanitarne, tehnološke ali druge potrebe.](#)

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

Plinovodno omrežje: Za oskrbo območja ZN s plinom bo treba zagotoviti plinovodno omrežje znotraj območja ZN in navezavo na obstoječe omrežje v Cegelnici.

Glede na ocenjeno potrebno kapaciteto za novo naselje 1200 m³/h je do Češče vasi predviden plinovod PE 160 tlaka 1 bar. Vzdolž glavne ulice skozi naselje je predvidena glavna zanka sekundarnega plinovoda dimenzij PE 110 s sekejskimi ventili. Cevi plinske mreže bodo delno položene v zemljo. Izkop je treba prilagoditi terenu, sosednjim objektom in drugim komunalnim vodom. V območju križanja z obstoječimi komunalnimi vodi je potreben delni ročni izkop, da ne bi prišlo do poškodbe obstoječih vodov. Globina položenih cevi plinovoda je 1 m, merjeno od površine terena do temena cevi. V primeru križanja z drugimi komunalnimi vodi in ob upoštevanju predpisanih nivojskih odmikov je dopustno odstopanje od načrtovane globine, pri čemer znaša min. globina 0,60 m.

Vidni del plinovoda je potrebno zaščititi pred mehanskimi poškodbami. Cestne kape v pločnikih, cestah in drugih utrjenih površinah morajo biti izravnane s terenom, izven utrjenih površin pa morajo štrleti 10 cm iz terena.

Odpadki: Na območju urejanja se zbiranje odpadkov uredi s postavitvijo posod za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena stojna mesta, [ki se jih lahko ogradi in nadkrije](#). Na območju tehnološkega parka se uvede ločeni sistem zbiranja odpadkov na eko otokih znotraj posameznih funkcionalnih zemljišč. Tip in velikost posode za odvoz odpadkov bo določil upravljalec odvoza. Stojna mesta za posode za odpadke so predvidena v naravni prijazni ureditvi; omogočen je dostop s specialnim vozilom za odvoz odpadkov v vsakem času. [Za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene lokacije za ekološke otoke \(zbiralnice ločenih frakcij\). Zabojniki za ločene frakcije se postavijo na utrjene površine \(asfalt, tlakovanje, beton ipd.\). Ekološki otok se lahko ogradi in nadkrije](#). Predviden je odvoz odpadkov v Center za ravnanje z odpadki Leskovec. Za zbiranje morebitnih posebnih

odpadkov v okviru tehnološkega parka je treba zagotoviti posebna mesta za zbiranje in odvoz v Center za ravnanje z odpadki Leskovec.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

15. člen (Varstvo pred hrupom)

Območje zazidalnega načrta je v bližini letališča Novo mesto, prek območja pa potekajo procedure letenja, šolskega kroga za letališče Novo mesto.

Raven hrupa v času gradnje mora biti v skladu s 13. čl. Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) oziroma bo investitor zaprosil MOP za dovoljenje za začasno preseganje vrednosti ravni hrupa v skladu s 33. čl. Zakona o varstvu okolja glede na delovni čas gradnje. Določiti je treba časovno omejene in kontrolirane dejavnosti na gradbišču, ki bodo povzročale prekomeren hrup. Po izgradnji se bo južni del območja (vrstne hiše in prostostoječe individualne hiše) obravnaval kot čisto stanovanjsko območje, ki bo po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) spadalo v II. stopnjo varstva pred hrupom s predpisano mejno in kritično ravniyo hrupa, severni del območja, kjer bo mešano do čisto območje s poslovno dejavnostjo, pa kot III. območje varstva pred hrupom. Na obravnavanem območju smejo potekati samo take proizvodne dejavnosti, ki ne bodo presegale hrupa, dovoljenega z veljavno zakonodajo. Na območju, kjer je predvidena proizvodna dejavnost, naj se uporablja taka tehnologija, ki predstavlja zadnje stanje tehnike z minimalnim obremenjevanjem okolja s hrupom.

16. člen (Varstvo zraka)

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

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94), ob upoštevanju, da gre za stanovanjsko okolje.

17. člen (Varstvo voda)

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

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

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

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

18. člen
(Varstvo pred požarom)

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije se uredi v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji (krožni) cestni sistem omogoča dostop do objektov z najmanj treh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu s SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa zagotavlja zadostne količine požarne vode. Požarni dostopi do stanovanjskih objektov so možni po pešpoteh in po utrjenih (armiranih) travnatih površinah, širine 3 m, ki se uredijo vzdolž stanovanjskih blokov in nizov vrstnih hiš v oddaljenosti 3 – 9 m. Te poti se dimenzionirajo za vožnjo tovornih vozil, njihov vzdolžni naklon ne presega 10%. Požarni dostopi do objektov v tehnološkem parku se uredijo v okviru manipulacijskih površin posameznih objektov.

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

Pri izdelavi projektne dokumentacije ~~je treba se upoštevati~~ upoštevajo določila predpisov, ki urejajo varstvo pred požarom, iz 22. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93). Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, se v sklopu projektne dokumentacije PGD izdela študija požarne varnosti. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja se pridobi požarno soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje. Za objekte za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta zasnova požarne varnosti.

Pri umestitvi objektov se zagotovijo odmiki od mej parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom.

19. člen
(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri načrtovanju nove zazidave in vseh zaradi nje potrebnih ureditev ~~je treba se upoštevati~~ upoštevajo določila Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (UL SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg.

Pri projektiranju vseh objektov se upošteva projektni pospešek tal, ki na območju znaša 0,175 g. V kletni etaži objekta, v katerem se načrtuje ureditev otroškega vrta za več kot 50 otrok, se zagotovi zaklonišče osnovne zaščite. V vseh novih objektih se zagotovi ojačitev prve plošče.

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

~~Zaklonišče, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred posledicami naravnih in drugih nesreč ter pred vojnimi dejstvomani glede na določbe zakona o obrambi in zaščiti (Uradni list RS, št. 15/91) ni potrebno predvideti.~~

20. člen
(Rešitve v zvezi z varovanjem naravne in kulturne dediščine)

Na širšem območju predvidenih posegov je znano arheološko najdišče – arheološko območje Groblje, zato bo na območju zazidalnega načrta treba zagotoviti predhodni arheološki pregled.

IX. PARCELACIJA IN PARCELE ZA GRADNJO

20a. člen

Zemljiške parcele se v območju, ki se ureja s tem prostorskim aktom lahko delijo ali združujejo le skladno z načrtom parcelacije, ki je sestavni del grafičnega dela tega prostorskega akta. Odstopanja od pogojev o parcelah za gradnjo so dopustna kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov in kadar zaradi odstopanj dopustnih s tem prostorskim aktom pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

Za potrebe izdaje dovoljenj za gradnjo, odmere komunalnega prispevka in drugih postopkov gradnje ali uporabe načrtovanih prostorskih ureditev se šteje, da so parcele potrebne za gradnjo gradbena parcela po predpisih o graditvi objektov.

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

VII.X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Predvideni sta dve fazi izvajanja zazidalnega načrta. V 1. fazi se zgradijo ustrezne navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja, v 2. fazi pa se sočasno gradijo posamezni objekti tehnološkega parka in stanovanjskih objektov z zunanjimi ureditvami, vključno z osrednjim parkom in igrišči ter drugimi zelenimi površinami. Pričetek gradnje objektov se dovoli ob pogoju, da sta izdani gradbeni dovoljenji za ~~celotno~~-infrastrukturno opremljanje območja zazidalnega načrta in za ~~celotno~~-zunanjo ureditev.

VIII.XI. TOLERANCE

22. člen

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v tlorisnih gabaritih objektov, ki so skladna s točko V. Urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte in so prikazana na karti št. 6: Arhitektonsko-zazidalna situacija z značilnim vzdolžnim prerezom.

~~Pogoji za gradnjo objektov znašajo za posamezne stanovanjske objekte pri horizontalnih gabaritih do $\pm 15\%$, razen pri vrstnih hišah in blokih v enklavah, kjer so odstopanja dovoljena samo v okviru posameznega niza oziroma enklave.~~ Za gradnjo stanovanjskih blokov, vrstnih hiš in blokov v enklavah so dovoljena odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 15\%$. Pri vrstnih hišah in blokih v enklavah so odstopanja dovoljena samo v okviru posameznega niza oziroma enklave. Za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš so dopustna odstopanja pri horizontalnih gabaritih do $\pm 20\%$.

Skladno s tem so dovoljena odstopanja pri bruto tlorisni površini objektov.

Odstopanja so dovoljena tudi pri kotah pritličij oziroma kleti do $\pm 0,51$ m, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve glede prilagoditev niveletam cest in drugim mejnim pogojem lokacij.

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

Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, funkcionalnega, oblikovalskega in okoljevarstvenega vidika. Pri gradnji ali prenovi gospodarske javne infrastrukture in prometnih ureditev, tudi pri ureditvi parkirišč, nadstrešnic in garaž na parkiriščih, pri ureditvi in številu uvozov in izvozov ter postavitvi posod za odpadke so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami možno doseči tehnično, funkcionalno, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev.

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

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

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

Gradbene linije:

Obvezna gradbena linija je linija, na kateri je obvezna postavitve glavne ali stranske fasade objekta. Odstopanja od obvezne gradbene linije niso dovoljena.

V okviru tehnološkega parka in poslovno-oskrbnega centra je na posameznih gradbenih parcelah dovoljena pozidava od 50 – 80% posamezne parcele. Tu je notranja gradbena linija meja, od katere se v globini posamezne parcele lahko višinski gabarit posameznih objektov zviša ali zniža za eno etažo. Notranja gradbena linija je hkrati meja, od katere je v globino parcele dovoljeno združevanje ter povezovanje gradbenih parcel – manipulacijskih površin oziroma objektov. Dovoljena so odstopanja 2 m od notranje gradbene linije.

Dovoljena gradbena linija je linija, do katere smejo segati objekti v globino ~~gradbenih parcel,~~ potrebnih za gradnjo, pri čemer so dovoljena odstopanja do 3 m od te linije.

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

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

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

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

IX. XII. DRUGE OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ

23. člen

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

Stroški izgradnje skupnega infrastrukturnega omrežja se v skladu z določili predpisov o komunalnem opremljanju ~~veljavno zakonodajo in podzakonskimi akti na podlagi programa komunalnega opremljanja~~ porazdelijo na m² stavbnega zemljišča na območju urejanja in odmerijo v obliki komunalnega prispevka vsem lastnikom parcel na območju urejanja z ZN. Program opremljanja je

osnova za izračun in odmero komunalnega prispevka.

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

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

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

~~Na območju zazidalnega načrta Podbreznik ima investitor prednostno pravico do nakupa zemljišča v sedanji ali bodoči lasti MO Novo mesto.~~

~~Ob stanovanjskih blokih B1, B3, B5, B7 in B9 ostanejo zemljišča, na katerih se bo ohranil obstoječi gozd, posebne parcele, ki sicer sodijo v funkcionalna zemljišča k stanovanjskim blokom, njihov odkup pa ni nujen pogoj za začetek izgradnje stanovanjskih blokov. Predkupno pravico do teh zemljišč ima lastnik posameznega stanovanjskega bloka (lastniki stanovanj v sorazmernem deležu) po izvedenem cenitvenem elaboratu.~~

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

XIII. PREHODNE DOLOČBE

24. člen

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

XIV. KONČNE DOLOČBE

25. člen

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

26. člen

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

27. člen

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

[Odlok o spremembah in dopolnitvah ZN Podbreznik \(Uradni list RS, št. ...\) vsebuje naslednje končne določbe](#)

24. člen

[Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor.](#)

[Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem ter sprememb in dopolnitev ZN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.](#)

25. člen

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

26. 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, l.r.

A. IZHODIŠČE IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO SD ZN PODBREZNIK

Zazidalni načrt Podbreznik (v nadaljevanju ZN Podbreznik ali osnovni ZN) je bil sprejet v letu 2002, (Uradni list RS, št. 24/02). Od začetka veljavnosti ZN Podbreznik so bili zgrajeni stanovanjski bloki B4, B6, B8 in B10 ter objekti obrtno-proizvodne in storitvene dejavnosti T6a, T8a, T10a in T10b. Gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju tudi GJI) je večinoma zgrajena, razen na jugu med nizi vrstnih hiš ter v delu izven osrednje cestne zanke med gručami stanovanjskih hiš in znotraj gruč. Prometna infrastruktura je zgrajena le v delu, in sicer na območju tehnološkega parka in na območju zgrajenih stanovanjskih blokov.

Odlok o ZN Podbreznik določa pogoje za gradnjo stanovanjskih blokov, vrstnih in prostostoječih stanovanjskih hiš, vse na površini približno 15 ha ter določa pogoje za gradnjo objektov v okviru tehnološkega parka na površini približno 8,6 ha. Hkrati predvideva ureditev GJI in ureditve zelenih in utrjenih odprtih površin.

Podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik (v nadaljevanju tudi SD ZN Podbreznik) je Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - tehn. popr., 76/10 – tehn. popr.). Ta določa, da na območju velja Zazidalni načrt Podbreznik, ki ostane v veljavi do preklica.

Priprava SD ZN Podbreznik je skladna z veljavno prostorsko zakonodajo: Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B, 108/09 in 80/10-ZUPUDPP) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

B. POSTOPEK PRIPRAVE SD ZN PODBREZNIK

Priprava SD ZN Podbreznik se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Podbreznik (SD ZN Podbreznik), Uradni list RS, št. 45/10.

V juliju 2010 je bil pripravljen osnutek SD ZN Podbreznik, ki je bil poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora.

V septembru 2010 so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP ARSO, da postopek priprave Celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Po pridobitvi smernic je ob upoštevanju zahtev iz smernic pripravljen pričujoči dopolnjen osnutek SD ZN Podbreznik.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopoljenega osnutka SD ZN Podbreznik je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami na območju načrtovanih prostorskih ureditev in pridobitev pripomb, do katerih bodo zavzeta stališča, ki bodo podlaga za pripravo predloga v nadaljevanju postopka priprave SD ZN Podbreznik.

D. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV SD ZN PODBREZNIK

Odlok o SD ZN Podbreznik dopolnjuje in spreminja veljavni ZN Podbreznik in določa: ureditveno območje, namembnost prostora, splošne pogoje za izrabo območja in za oblikovanje posegov v prostor, urbanistično – arhitekturne pogoje za objekte, pogoje za zunanje ureditve, pogoje za prometno in komunalno ter drugo ureditev območja, faznost izvajanja, tolerance ter obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč SD ZN vsebujejo manjše spremembe programov in splošnih pogojev za oblikovanje ter urbanistično – arhitekturnih pogojev posameznih območij z namenom funkcionalnejše izrabe prostora. Namen SD ZN je tudi oblikovanje možnosti za umestitev spremljajočih dejavnosti, kot vrtec, trgovina, dom za ostarele ipd. ter s tem izboljšanje pogojev za bivanje prebivalcev v novo nastajajočem naselju.

Načrtovane ureditve SD ZN Podbreznik:

Dejavnosti: dejavnosti v območju se spreminjajo v manjši meri glede na osnovni ZN Podbreznik:

- Za enoti O1a in O1b (po osnovnem ZN predvideni za dejavnosti trgovina, pošta, banka, gostinski objekt in storitvene dejavnosti), se dopusti združitve z enoto T3, ki je po osnovnem ZN del tehnološkega parka. S tem se predvidenim dejavnostim zagotovijo ustreznejše večje površine.
- Za enklavi E1 in E2 se dopusti tudi dejavnosti vrtec, dom starejših občanov, oskrbovana stanovanja. Temu se prilagodi tudi oblikovanje objektov - objekti so lahko nižji. Zunanji gabariti pozidanega območja enklav ostajajo v mejah, kot so določene po osnovnem ZN.
- V večstanovanjskih blokih B1 in B3 se dopusti ureditev apartmajskih stanovanj (npr. študentski dom), mladinskih prenočišč (hostel), hotela, gostišča in podobnih stavb za nastanitev kot možne ponudbe za športne dejavnosti pri Velodromu.
- V nizih vrstnih hiš V10 in V11, ki sta poleg enklave, se dopusti tudi oskrbovana stanovanja v pritličju.

Ureditev objektov in površin: Lokacije in gabariti objektov ter ureditve površin v območju se prav tako spreminjajo v manjši meri:

- Za območje objekta T4 na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba višinskega gabaritov do (K)+P). Dopustitev znižanja višine objekta je potrebno zaradi možnosti umeščanja trgovske dejavnosti, za kar je taka etažnost najprimernejša. Pri tem se z oblikovanjem objekta oz. fasade doseže, da bo usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku. (namestitvev slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno).
- Za območje T6b in T8b na območju tehnološkega parka se dopusti sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do minus 30 %, parkiranje se dovoli v vseh etažah objekta. Dopustitev zmanjšanje tlorisnih gabaritov je potrebno zaradi zagotovitve potrebnih parkirnih mest, ki jih samo v kletni etaži ni možno zagotoviti. Parkirna mesta v objektu se lahko namenijo tudi za potrebe sosednjih objektov.
- Za objekte T9 in T11 ter T5 in T7 v okviru tehnološkega parka se dopusti združevanje, s čimer se omogočijo racionalnejše ureditve objektov in manipulacijskih površin ter dostave.
- Za stanovanjske bloke B1, B3, B5, B7 in B9 se, za zagotovitev večje funkcionalnosti ureditev, dopusti združevanje kleti (po največ tri skupaj) s skupnim uvozom/izvozom.
- V enklavah E1 in E2 se dopusti nižjo etažnost objektov, do (K) + P).
- Nizi vrstnih hiš V5, V6 in V7 se razmaknejo. Korekcija odmikov med nizi vrstnih hiš je potrebna zaradi novih predpisov o požarni

varnosti stavb. Nizih vrstnih hiš V9, V10 in V11 se podaljšajo za po eno vrstno hišo.

- Za območja gruč enodružinskih stanovanjskih objektov P1, P2, P3, P4 in P5 se predlaga ureditev dovoznih cest do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta. Zaradi teh sprememb so potrebne tudi spremembe postavitve objektov in parcelacije, pri čemer se zagotovi ohranitev zelenih površin med gručami. Zelene površine med gručami se parcelno razdelijo, vendar se ohranjajo kot gozd ali parkovni gozd.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (GJI)

Med objekti T4 in T6 se varuje koridor za morebitno novo povezovalno cesto, ki se lahko navezuje na predvideno zahodno obvoznico Novega mesta. Državna zahodna obvozna cesta je zajeta v veljavnem OPN Mestne občine Novo mesto. V pripravi je državni prostorski načrt za 3. razvojno os, ki zajema tudi zahodno obvožno cesto. Projektne rešitve še niso dokončne (izvenivojska ali nivojska križanja lokalnih, regionalnih cest z zahodno obvoznico), zato se varuje koridor znotraj območja SD ZN Podbreznik. Omogočeno bo tudi priključevanje objektov T4 in T6 na to povezovalno cesto.

Načrtuje se združevanja objektov na območju tehnološkega parka: T9 in T11 ter T5 in T7 ter O1a in O1b z enoto T3, zato se temu ustrezno prilagodi ureditev uvozov in izvozov. To omogoča tudi speljavo internih cestnih zank v zaledju predvidenih objektov. Pri lociranju uvozov in izvozov naj se v čim večji možni meri oblikujejo štirikraka križišča na osrednji cestni zanki.

Za dostop do enodružinskih stanovanjskih objektov na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se uredijo dovozne ceste do vseh objektov in parkiranje v sklopu parcel, potrebnih za gradnjo vsakega objekta.

Notranja cestna zanka mimo enodružinskih hiš na območju med gručami P5 in P4 na jugu se spelje vse do meje območja ZN Podbreznik.

Potek predvidene peš in sprehajalne poti po osrednjem delu območja se delno korigira, tako da poteka severno od območja E1 in južno od območja E2 ter med območjem E2 in območjem vrstnih hiš V10.

Predvidi se nova javna peš na trasi obstoječe poti med blokom B9 in nizom vrstnih hiš V1.

Zagotovi se oskrba z GJI (kanalizacija, vodovod, plinovod, električna in elektronske komunikacije) za vse objekte na območju urejanja. Na območju gruč P1, P2, P3, P4 in P5 se infrastrukturni vodi izgradijo v voziščih dovoznih cest.

Kanalizacijsko omrežje se izvede v ločenem sistemu. Padavinsko vodo z javnih in ostalih površin se odvaja v padavinsko kanalizacijo. Padavinske odpadne vode iz severnega območja dela tehnološkega parka, južnega dela območja predvidene blokovne gradnje ter iz območja individualnih stanovanjskih objektov, kjer zaradi terenskih razmer gravitacijsko odvajanje padavinske vode v javno padavinsko kanalizacijo ni možno, se zagotovi individualno odvajanje padavinske vode s ponikanjem oz. izpustom po terenu znotraj posamezne parcele. Javne površine na celotnem območju urejanja se opremijo z javno razsvetljavo.

Zmogljivosti omrežij GJI se zaradi vseh navedenih sprememb in dopolnitev ZN Podbreznik ne spreminjajo.

Pripravljavec: Mestna občina Novo mesto

Investitor in naročnik: IMOS, d.d., Ljubljana

Načrtovalec: ACER Novo mesto d.o.o.

Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Podbreznik (SD ZN Podbreznik)

POVZETEK ZA JAVNOST

faza: dopolnjen osnutek

Datum: januar 2011



LEGENDA:

	OBJEKTI		UVOZNO IZVOZNA KLANČINA Z NADSTREŠNICO		SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN - OBJEKTI ALI OBMOČJE ZA OBJEKTE
	NADSTREŠNICE		NOVA DREVESNA IN ZELENICA		MOŽNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN - OBJEKTI ALI OBMOČJE ZA OBJEKTE
	OBSTOJEČI OBJEKTI/RUŠITVE		OBSTOJEČA DREVESNA		SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN - OBMOČJA
	TRŽNO OBLIKOVAN PROSTOR V JAVNI RABI		TRAFO POSTAJA S KONTEJNERJI ZA SMETI		SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN - OBJEKTI
	TRŽNO OBLIKOVAN POLJAVNI PROSTOR		KONTEJNERJI ZA SMETI / EKOLOŠKI OTOK		SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN - PARCELACIJA
	OTROŠKA IGRIŠČA		SVETILKE JAVNE RAZSVETLJAVE		SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZN - CESTE, POTI, PARKIRIŠČA
	PEŠ POTI (DOSTOP ZA GASILCE)		DOVOZI / VHODI V OBJEKTE		MEJA ZN PO DBREZNIK

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA PO DBREZNIK

zazidalna situacija, merilo 1:2500

POVZETEK ZA JAVNOST

ACER Novo mesto d.o.o., januar 2011