

Na podlagi 17. člena statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 13/95, 37/95, 6/96 in 68/96) ter 36. in 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) je Občinski svet mestne občine Novo mesto na seji dne 27. 11. 1997 sprejel

ODLOK o zazidalnem načrtu Zabrezje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Zabrezje, ki ga je izdelal K.A.B., d.o.o Novo mesto pod št. ZN-106/97, junija 1997. Sestavni del zazidalnega načrta so tekstualni del in grafične priloge.

2. člen

V območje urejanja so vključene naslednje parcele: 694/2, 695, del parcele 693/1 in del poti – 689 vse k.o. Daljni vrh ter del poti – 1092/1 k.o. Bršljin.

Iz območja urejanja pa so izključena zemljišča s parcelnimi števkami 696/1, 696/2, 696/3 in 696/4 vse k.o. Daljni vrh.

Meja območja na severu poteka po severnih mejah parcel 694/2, 695 prav tako po zahodni meji te parcele, nakar preseka parcelo 693/1 poteka po robu 693/2 in nadaljuje po južni meji 693/1 do občinske poti št. 689, ki jo tudi preseka. V nadaljevanju poteka po južni meji občinske poti 689, do občinske poti 1092/1, jo prečka in se obrne proti severu ob njeni vzhodni meji, v nadaljevanju pa po vzhodni meji parcele 694/2, kjer se tudi zaključí. Iz območja urejanja je izključeno območje, katerega meja poteka po severni meji parcel 696/1, 696/2 in 696/4 se obrne proti jugu in po zahodni meji le-te. V nadaljevanju se potek meje obrne proti vzhodu in teče po severni meji občinske poti 689 do vzhodne meje parcele 696/1 in po njeni vzhodni meji, kjer se tudi zaključí.

Infrastrukturni vodi potekajo tudi izven območja urejanja po parcelnih št. 693/2 in 692/2 in 689 – pot vse k.o. Daljni vrh.

Območje meri približno 0,85 ha.

3. člen

V zazidalnem načrtu Zabrezje se rešuje kompleks snemalnega studia s pripadajočim manipulacijskim prostorom ter stanovanjske hiše.

- Z novimi ureditvami je predlagana pozidava in delitev površin po namembnostih:
- pozidane površine: območje studia, stanovanjske hiše in podzemne garaže,
 - utrjene površine: dovozi, manipulacijske površine in parkirišča in peš poti,
 - zelene površine: gozd urejen kot park in zelenice.

II. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO POVRŠIN

4. člen

Posegi v prostor bodo zagotovili primeren prehod gostejše pozidave v gozd v oblikovnem smislu.

Poseg, ki obsega lociranje snemalnega studia, umestitev stanovanjske hiše ter ureditev dostopnih poti, posega na travnik.

Preostali del območja urejanja bo po svoji namembnosti urejen kot park, umeščen v gozd.

Studio bo pomaknjen proti severnemu delu parcele proti gozdu zaradi prej omenjenih tehnoloških zahtev.

Stanovanjska hiša poteka v smeri ostalih že obstoječih treh stanovanjskih hiš.

Ob vhodu v smeri proti studiu je predvidena lokacija podzemne garaže. Dostopi do hiše in studia so po dovoznih in peš poteh, ki tvorijo tudi povezave z osrednjo tlakovano površino med studiom in stanovanjsko hišo.

5. člen

Lokacija št. 1. Snemalni studio Luca

Snemalni studio Luca je namenjen za snemanje glasbe. Objekt je zasnovan tako, da je delno podkleten, pritličje objekta je rahlo vkopano, podstrešje je izkoriščeno (brez kolenčnih zidov).

Dostop do objekta je s peš poti z južne in zahodne strani.

6. člen

Lokacija št. 2. Stanovanjska hiša

Stanovanjska hiša je pritlična, delno podkletena z vkopanim prizidkom in izkoriščenim podstrešjem. Orientacija objekta je južna, kamor so nameščeni dnevni prostori. Vhod je s severa z osrednje tlakovane površine.

7. člen

Lokacija št. 3. Podzemna garaža

Podzemna garaža je locirana ob dovozni poti v smeri proti studiu. Objekt tvori skupaj s podpornim zidom bariero med hišo in studiom. Vhod v garažo bo z zahodne strani. Ker je teren na tem mestu za 2,50 nižji kot hiša in studio, niso potrebni veliki ukopi, temveč garaža z zunanje strani predstavlja le del podpornega zidu.

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA

8. člen

Vertikalni gabariti objektov:

Studio: K.P. 213,20 m.n.v. +/- 0,50 m

- kapni rob ne sme presegati 5 m (dovoljeno odstopanje 10%);
- objekt delno podkleten, klet in del pritličja delno vkopani in z notranjo vertikalno komunikacijo (stopnišče znotraj objekta).

- Stanovanjski objekt: K+P+1: K.P. 214,30 m.n.v. +/-0,50 m
- kapni rob ne sme presegati 4 m (dovoljeno odstopanje 10%);

- Podzemna garaža: 211,25 m.n.v.
- svetla višina etaže ne sme presegati 2,40 m;
 - objekt se nad ploščo zasipa in izvede zasaditev.

9. člen

Horizontalni gabariti

Studio:

- I. faza: širina objekta: 18 m; dolžina objekta: 30 m, dovoljeno odstopanje 5%
II. faza: možna razširitev vendar do največ enkratne ponovitve objekta predvidenega v I. fazi.

Stanovanjski objekt:

širina objekta: 18 m; dolžina objekta: 20 m,

dovoljeno odstopanje 5%.

Podzemna garaža:

- širina objekta: 5 m; dolžina objekta: 15 m, dovoljeno odstopanje 5%.

10. člen

Obvezne gradbene linije

Studio: Z-4 m

stanovanjski objekt: J-6 m

podzemna garaža: Z-10 m

- možna so odstopanja od gradbenih linij navznoter;
- potrebna je oblikovna členitev gabaritov: povezovalni členi, lomi večjih tlorisnih gabaritov, poudarki različnih funkcij.

11. člen

Oblikovne zahteve

Studio in stanovanjski objekt se izvajata, v klasični izvedbi. Pri oblikovanju objektov je obvezno z oblikovnimi elementi uvajati členitev večjih gabaritov:

- naklon strehe 30° do 40°;
- kritina: tegola, strešna opeka;
- na strehah je dovoljena gradnja frčad in strešnih oken;
- obdelava fasad je lahko klasična.

Garaža je podzemno vkopana, viden je le vhod (garažna vrata).

12. člen

Pogoji za zunanje ureditve

Za celoten kompleks je obvezen načrt zunanje ureditve, s tem da se morajo upoštevati naslednji pogoji:

- v gozdu ostanejo običajne, avtohtone rastline;
- zasaditev površin je dovoljena z uporabo izključno udomačenih, običajnih, avtohtonih globokorastnih rastlin in sicer: hrast, javor, platana, domači in divji kostanj, ki se ob poti in na južni strani ob parkirišču razvrščajo v obliki drevoreda;
- nasaditev grmičevja (kotomaster, forzicija, prunus, jasmin, lovorikovec, tisa in dr.) je predvidena na pobočju ob stanovanjski hiši ter površinah med hišo in snemalnim studiom;
- ostale površine se uredijo kot travnate;
- tlakovanje površin do maksimalno 1/2 površine namenjene za snemalno-stanovanjski kompleks;
- tlakovanje parkirnih prostorov se praviloma izvaja z votlaki;
- eventualno omejevanje parcele je dovoljeno z žično ograjo obojestransko zasajeno z živo mejo;
- nasipi se izvajajo v naklonu največ 1:2.

13. člen

Oporni zid

Oporni zid, ki se izvaja ob vkopani garaži in omejuje zelene površine severno od stanovanjske hiše je krožne oblike, vidna stena je obdelana z naravnim kamnom, ob zidu in na površinah so predvidene zasaditve plezalk. Začetek zidu je predviden ob gozdnem robu severozahodno od hiše in se z višine 0,5 m postopoma dviga do višine 2,5 m ob vhodu v garažo, loči tudi višinsko nivo stanovanjske hiše in snemalnega studia.

Na komunikacijah (peš pot in dostopna cesta k stanovanjskem objektu) so predvidene prekinitve zidu z vrati.

14. člen

Načrt gradbenih parcel

Celotna površina meri 9550 m². V investitorjevi lasti je 8600 m², ostale površine so poti, ki omogočajo dostop do kompleksa. Poti so javne razen zadnji del dostopa je v sosedovi lasti, s katerim ima investitor dogovorjeno služnost.

Za potrebe realizacije predvidenih posegov obodne parcelacije ne bo potrebno izvesti.

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA

15. člen

Poti in manipulacijske površine

Za območje vključeno v zazidalni načrt je potrebna gradnja nove dovozne poti. Lokacija se navezuje na obstoječo občinsko pot, ki se delno rekonstruira. Dovožna pot se niveletno prilagaja obstoječi cesti. Minimalna širina dovozne poti je 3 m, priporočljiva širina je 3,5 m. Dovožna pot se tlakuje, maksimalni padec uvoza proti občinski poti je 1%.

Dostopna cesta se na vstopu razcepi v lokaciji v dovoz do stanovanjske hiše (označen v grafični prilogi kot cesta 2), zaključen s krožnim obračališčem in dostop do parkirišč in garaže (označen v grafični prilogi kot cesta 1).

Odtok meteorne vode tako s poti kot z manipulativnih površin na javno cesto ni dovoljen. Odvaja se po terenu in v ponikovalnico. Po izgradnji meteorne kanalizacije se obvezno priključi nanjo.

16. člen

Parkirišča

Predvideno je 12 parkirnih mest za osebne avtomobile.

Po potrebi, investitor lahko zgradi dodatna parkirna mesta znotraj lastne lokacije. Dimenzije parkirišč so standardne za osebne avtomobile (2,5 x 5,5 m). Parkirišča se tlakujejo z votlaki. Odvajanje meteorne vode se izvaja preko lovilcev olj v ponikovalnico, po izgradnji meteorne kanalizacije se obvezno priključi nanjo.

17. člen

Vodovod

Območje zazidalnega načrta Zabrezje se naveže na obstoječ vodovod, ki poteka ob robu občinske poti. Odcepni vod se preko razdelilnega vodomernega jaška priključuje na glavni vod in nato poteka v bankini dovozne poti ob robu asfalta.

Primarni vod se dimenzionira na končno porabo z upoštevanjem požarne vode in možnosti povečanja porabe na večje število obiskovalcev.

Tehnična rešitev

Za normalno oskrbo z vodo zadostuje obstoječi vodovod PE 90 in sicer od odcepa na glavnem cevovodu ob regionalni cesti, v dolžini 100 m, kjer je postavljen hidrant. Od tam naprej je potrebno zamenjati obstoječi cevovod preseka 45 mm, z novim PE 90. Tudi cevovod od vodomernega jaška naprej je iz PE 90 cevi.

V omrežju v tem času znaša tlak 1,1 bar ob srednji potrošnji, za gašenje požara pa je potreben minimalen tlak 2,5 bar, zato si mora investitor za požarno varnost zagotoviti zadostno število gasilnih aparatov.

Minimalna globina polaganja je 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z ostalimi komunalnimi napravami.

Pri projektiranju se upošteva:

- odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v Občini Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/87),
- odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85),
- tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/88) in
- pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s.

18. člen

Fekalna kanalizacija

V obravnavanem območju ni obstoječega kanalizacijskega omrežja, vendar je predvideno za odvod fekalnih odplak vzporedno z meteorno kanalizacijo. Narejen je idejni projekt fekalne kanalizacije za Bučno vas in Dol. Kamence, ki zajame tudi področje, ki ga obravnavamo v tem zazidalnem načrtu in ga je izdelal biro Topos.

Odvodnjavanje odpadnih voda iz zazidalnega območja se predvidi v ločenem sistemu in sicer odvod fekalnih voda v kanal 11 predvidene kanalizacije. Priključke kanalizacije objektov na javno kanalizacijsko omrežje izvede Komunala Novo mesto. Dovoljeno je priključevanje zgolj preko revizijskih jaškov.

Pri dimenzioniranju kanalizacije se upošteva predvideno porabo vode z upoštevanjem zunanjih voda.

Pri dimenzioniranju cevi se upošteva minimalni presek cevi 200. Kanalizacija mora biti vodotesna, cevi so lahko visoko kvalitetne PVC ali TESAL ali drug material, ki izpolnjuje prej navedene pogoje.

Minimalni padec cevi je 5 promilov ali 2 promila, kolikor je zagotovljeno spiranje cevi. Maksimalni padec cevi je lahko 60 promilov ali tudi več, kolikor proizvajalec cevi garantira za kvaliteto.

Pri priključevanju in izvedbi je potrebno upoštevati:

- odlok o javni kanalizaciji (SDL, št. 10/84) in tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (SDL, št. 7/87).

19. člen

Meteorna kanalizacija

Meteorno vodo s streh se zbira in odvaja v ponikovalnico. Meteorno vodo s parkirišč in poti se odvaja v zbirne kanale preko lovilcev olj in maščob naprej v ponikovalnico. Po izgradnji javne meteorne kanalizacije, se je investitor dolžan priključiti nanjo.

20. člen

Oskrba z električno energijo

Investitor v I. fazi potrebuje 16 kW moči v II. fazi pa 100 kW.

Za I. fazo se bo območje zazidalnega načrta napajalo iz obstoječega elektro energetskega razvoda, ki poteka od sosednjega objekta.

V II. fazi, kjer pa investitor za svojo dejavnost potrebuje 100 kW električne moči, je potrebno izgraditi samostojni tokokrog iz nove kableske transformatorske postaje, ki je predvidena za zazidalni načrt Poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah.

Električne vode vodimo kablesko v bankini dovodne poti in sicer od priključevanja na trafo postajo in do posameznega odzemnega mesta.

Pri prehodih pod cestiščem, se kabli zaščitijo s cevmi, cevi se zasipljejo 20 cm nad temenom s peskom granulacije 0–4, ter nato z gramozom.

Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav je odvisen od vrste komunalnega voda, ki ga križamo, pri križanju s cevovodom je potrebno 1 m levo in 1 m desno od mesta križanja kabel zaščititi s PVC cevjo.

Za mehansko zaščito se uporabljajo plastični ščitniki gal. Za vizualno zaščito se uporabljajo plastični trakovi z napisom "POZOR ELEKTRIČNI KABEL".

Zunanja razsvetljava

V območju zazidalnega načrta je predvidena zunanja razsvetljava s posebnimi svetilkami, ki bi osvetljevale dovodne poti in obenem nekatera atraktivna mesta. Razporeditev svetilk je razvidna iz situacije Električno omrežje. Medsebojna oddaljenost svetilk je pogojena z razporeditvijo vizualnih vedut in potrebo po minimalni osvetljenosti dovodnih poti. Napajanje razsvetljave bo izvedeno iz stanovanjske hiše.

Ničenje in ozemljitev

Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZn 25 x 4 mm².

21. člen

TK omrežje

TK omrežje se bo navezalo na ATC Novo mesto preko razdelilne omarice. Telefonske vode TK 59 M vodimo podzemno. Predvideni so trije telefonski priključki, dva za snemalni studio in eden za stanovanjski objekt.

Kabel vodimo ob elektro energetskega kabla s horizontalnim odmikom 0,5 m. Pri prehodih pod utrjenimi površinami se kabel zaščiti s PVC cevjo.

Pri križanju z električnim kablom se TK kabel zaščiti z LTŽ cevjo.

22. člen

Ogrevanje

Investitor bo individualno razreševal ogrevanje objektov. Predvidena je lastna kurilnica na tekoča goriva z vkopano cisterno.

23. člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojniku lociranem ob dovozni poti in redno odvažajo na komunalno deponijo v Leskovcu.

V. VAROVANJE OKOLJA

24. člen

Naravna in kulturna dediščina

Obravnavana lokacija ni varovana kot naravna in kulturna dediščina, prav tako ne posega v rob naravne krajine temveč predstavlja vizualno estetski zaključek in prehod urbanega tkiva v območje ostale rabe – gozd. Ureditev znotraj kompleksa bo zasnovana tako, da bo omogočena dobra funkcionalnost vseh objektov obenem pa bodo zunanje vizualne kvalitete ostale enake.

Vsa avtohtona vegetacija v gozdu se ohranja.

Sam kompleks bo z ustrešno razmestitvijo objektov, poti in zasaditvijo zaokrožen tako v vsebinskem kot prostorskem pogledu.

25. člen

Varstvo pred hrupom

Dejavnost v snemalnem studio ne povzroča nikakršnega hrupa v okolico. Težnje sodobnih studiov je k čim večji in boljši akustičnosti. Za zagotovitev teh potreb je potrebna popolna zvočna izolacija, ki je projektirana iz vrhunskih materialov v debelini 0,5 m.

- Pri projektiranju in izvedbi je investitor dolžan upoštevati:
- zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93),
 - uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

26. člen

Varstvo zraka

- Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z
- uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94),
 - uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št.73/94).

27. člen

Požarna varnost

Za zagotovitev požarne varnosti je potrebno poskrbeti za gasilne aparate.

VI. FAZNOST GRADNJE

28. člen

Gradnja v območju zazidalnega načrta je razdeljena v naslednje faze:

I faza:

- gradnja komunalnega omrežja,
- gradnja objektov,

II faza:

- razširitev snemalnega studia.

VII. PREHODNE DOLOČBE

29. člen

Zazidalni načrt je osnova za lokacijsko in gradbeno dovoljenje, le-ta se pridobivajo na pobudo lastnika zemljišča.

Stroški izgradnje infrastrukturnega omrežja za potrebe novih lokacij in ureditev predvidenih s tem ureditvenim načrtom bremenijo lastnika zemljišč.

30. člen

Po izgradnji komunalnih naprav, takoj po pridobitvi uporabnih dovoljenj oziroma še pred uporabo le-teh, morajo pristojna komunalna podjetja zgrajene komunalne naprave prevzeti v upravljanje.

31. člen

Zemljišča, ki ne bodo pozidana v prvi fazi, se primerno vzdržujejo v sedanjih namembnostih.

32. člen

Tolerance

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so možna v tlorisnih gabaritih objektov in sicer 5%, razen pri studiu, kjer je v II. fazi možna razširitev vendar do največ enkratne ponovitve objekta predvidenega v I. fazi, za kar se izdelata zazidalna situacija, kot sestavni del izrisa iz zazidalnega načrta.

Pri tem se morajo ohraniti gradbene linije in sicer stanovanjskega objekta v smeri ostalih stanovanjskih hiš in gradbeno linijo studia vzporedno z zahodno mejo parcele odmaknjene za 4 m.

Manjše spremembe pogojev gradnje se lahko opredelijo v zazidalni situaciji za pridobivanje lokacijskega in gradbenega dovoljenja, ki se izdelata na pobudo lastnika zemljišča z upoštevanjem določil in toleranc tega ureditvenega načrta.

VIII. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem zazidalnega načrta opravlja urbanistična inšpekcija pri Ministrstvu za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, enota Novo mesto.

34. člen

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

35. člen

S sprejetjem zazidalnega načrta, določbe o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95 in 35/97); območje je označeno z IX/C1, za to ureditveno območje prenehajo veljati.

36. člen

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

Št. 012-86/97-12
Novo mesto, dne 27. novembra 1997

Predsednik
Občinskega sveta mestne občine
Novo mesto
Janez Mežan l. r.