



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocanje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-0002/2023 (618)

Datum: 15. 9. 2023

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: USKLAJEN PREDLOG ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK (SDZN 3) – 2. obravnava**

Pravna podlaga:

**Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)
(Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 –
ZDU-1O) in Statut Mestne občine
Novo mesto – uradno prečiščeno
besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni
list, št. 14/19)**

Pripravljaivec gradiva:

**Urad za prostor in razvoj, Oddelek
za okolje in prostor**

Poročevalci:

**dr. Iztok Kovačič, vodja urada
Mojca Tavčar, vodja Oddelka za
okolje in prostor**

Predlog sklepa:

**Občinski svet Mestne občine Novo
mesto je obravnaval in sprejel
usklajen predlog Odloka o
spremembah in dopolnitvah Odloka
o Zazidalnem načrtu Podbreznik.**

**mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan**

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Usklajen predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik,
3. Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik,
4. Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SDZN 3,
5. Povzetek za javnost

Celotno gradivo vključno z Elaboratom ekonomike je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032414424239/> v zavihku "Usklajen predlog".

Predmet SDZN 3 je del območja znotraj ZN Podbreznik, ki obsega enote enklav E1 in E2, Tehnološkega parka T9 in T11 ter v manjši meri gradbeno parcelo osrednje cestne zanke. Velikost območja meri približno 2,1 ha in zajema zemljišča oz. njihove dele s parcelnimi številkami 2075/208, 2075/164, 2079/4, 2075/157, 2080/11, 2075/14, 2075/160, 2080/17, 2075/203, 2075/193, 2075/84, 2075/163, 2075/166 vse k.o. 1447 - Gorenja Straža.



Slika 3: Prikaz enot, ki so predmet SDZN 3 na izseku iz veljavnega Zazidalnega načrta

3. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO IN VSEBINA SDZN 3

Pri izdelavi zazidalnih preizkusov za enklavi E1 in E2 se je izkazalo, da je faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel, ki je določen posredno (dopustni tlorisni gabariti objektov z odstopanjem in grafično opredeljene gradbene parcele), manjši kot na nekaterih ostalih delih veljavnega akta. Glede na zahteve trga in potrebe po stanovanjih (oskrbovanih, javnih najemnih in za trg) je težnja investitorjev, da se faktor zazidanosti poveča in s tem približa določilom za tovrstne podrobne namenske rabe prostora in pri tem še vedno upošteva osnovni koncept samega zazidalnega načrta, ki poudarja pomen zelenih površin in krajinskih ureditev v območju. Pri projektiranju se je izkazalo, da je določila glede dopustnega gabarita kleti smiselno dopolniti na podoben način, kot že veljajo za nekatere stanovanjske bloke, kjer je dopustno združevanje kletnih etaž dveh do največ treh objektov.

Območje ZN Podbreznika s prevladujočo stanovanjsko pozidavo izkazuje potrebe po predšolskem varstvu, zato se dejavnost vrtca predvidi tudi v okviru tehnološkega parka, konkretnije v enotah T9 in T11.

Zaradi pomanjkanja parkirnih površin se v okviru gradbene parcele osrednje cestne zanke poleg že načrtovanih parkirnih mest dopusti urediti dodatna parkirna mesta.

Vsebinske spremembe in dopolnitve ZN Podbreznik se nanašajo na:

- program in splošne pogoje za oblikovanje objektov v tehnološkem parku (7. člen), kjer se med dopustne dejavnosti doda vzgoja in izobraževanje;
- arhitekturne pogoje (9. člen), kjer se:

- v Preglednici 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku za enoti enklav T9 in T11 dopusti izvedba samostojnega vrtca, ki se oblikovano prilagodi okoliškim objektom, oz. je od njih lahko nižji, tudi pritličen objekt;
- v Preglednici 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov se za objekte v enotah enklav E1 in E2 v okviru odstopanj dopusti faktor zazidanosti, ki ne sme presegati 0,37, v primeru izvedbe vrtca v E1 pa faktor zazidanosti ne sme presegati 0,4;
- dopusti tudi združitev kleti objektov v enklavah tako, da površina kletne etaže sega do meje območja za razvoj objektov oz. jo presega do največ 30%. Na delu, kjer kletna etaža presega območje za razvoj objekta, se jo izvede kot podzemni vkopan objekt, nad katerim se uredijo zelene površine. V primeru izvedbe vrtca se dodatna parkirna mesta uredijo na javni površini osrednje cestne zanke.
- pogoje za prometno ureditev (13. člen), kjer se, kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, oddaljenost ustreznih manjkajočih parkirnih mest, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, spremeni iz sedaj dopustnih 200 m na do največ 300 m.
- pogoje za ureditev okoljske infrastrukture (14.a člen), kjer se pogoji za ureditev vodovoda in kanalizacije spremenijo na podlagi usklajevanj s pristojnim nosilcem urejanja prostora
- tolerance (22. člen), kjer se podobno kot v 13. členu, kadar na gradbeni parceli poslovnega objekta v tehnološkem parku ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, oddaljenost ustreznih manjkajočih parkirnih mest, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, dopusti v oddaljenosti do 500 m. V primeru, da slednjih parkirnih mest ni možno urediti v območju ZN, se jih, v oddaljenosti največ 500 m od stavbe, lahko uredi izven območja ZN pod pogojem, da investitor oz. uporabnik poslovnega objekta z lastnikom oz. upravljavcem parkirišč izven ZN sklene ustrezen pravni akt, ki mu bo skladno z normativi o potrebnem številu parkirnih mest za njegov objekt zagotavljal nemoteno uporabo zahtevanega števila parkirišč.

Prostorski akt se spreminja samo v tekstualnem delu. Grafični del ostaja nespremenjen.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO

Pri načrtovanju prostorskih rešitev so upoštewane strokovne podlage, ki so bile predhodno izdelane in pridobljene v postopku priprave ZN Podbreznik ter njegovih spremembah in dopolnitvah. Kot izhodišče za pripravo SDZN 3 so bile izdelane dodatne Strokovne podlage (SAPO d.o.o., januar 2023). Pred začetkom postopka priprave SDZN 3 je bilo na podlagi 128. člena ZUreP-3 pridobljeno mnenje pristojnega Zavoda za varstvo narave, da za pripravo SDZN 3 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave. Postopek se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi SDZN 3, ki je bil dne 17. 3. 2023 objavljen v Dolenjskem uradnem listu, št. 11/23.

Javnost je bila v času od 14. 4. 2023 do vključno 28. 4. 2023 pozvana, da se seznani s predlogom osnutka SDZN 3 in da preloži predloge in usmeritve za pripravo osnutka SDZN 3. Gradivo predloga osnutka je bilo objavljeno na spletni strani občine, vpogled v gradivo pa je bil mogoč tudi na oglasni deski v prostorih MONM, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto. V času seznaitve s strani javnosti predlogov in usmeritev za pripravo osnutka SDZN 3 ni bilo podanih.

Izdelan je bil osnutek SDZN 3, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da podajo prva mnenja. Na podlagi prvih mnenj je bil izdelan dopolnjen osnutek SDZN 3 (maj 2023), s katerim je bila javnost seznajena v okviru javne razgrnitve in javne obravnave. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDZN 3 je potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto (oglasna deska – pritličje, pri vhodu), Seidlova cesta 1, Novo mesto, od 30. 5. 2023 do vključno 28. 6. 2023. Javna obravnava je bila v sredo 14. 6. 2023, ob 16 uri v sejni dvorani Rotovž (1. nadstropje), Glavni trg 7, Novo mesto. V času javne razgrnitve je bil dopolnjen osnutek prostorskega akta objavljen tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032414424239/>.

V skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto je dopolnjeni osnutek SDZN 3 na 6. redni seji, dne 8. 6. 2023, obravnaval Občinski svet MONM. Pred tem je gradivo na 4. redni seji, dne 5. 6. 2023, obravnaval tudi Odbor za okolje, prostor, komunalo in promet.

Po zaključku javne razgrnitve so bila pripravljena in s sklepom župana z dne 5. 7. 2023 sprejeta stališča do prejetih pripomb in predlogov. Stališča do pripomb so objavljena na povezavi: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032414424239/>. Po zavzetju stališč do pripomb je bil izdelan predlog SDZN 3 in posredovan v pridobitev drugih mnenj nosilcem urejanja prostora. Po pridobitvi vseh pozitivnih mnenj je bil izdelan usklajen predlog SDZN 3, ki je Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto posredovan v drugo obravnavo in sprejem.

Sprejet SDZN 3 se uveljavi z objavo v Dolenjskem uradnem listu, spletnih straneh Mestne občine Novo mesto in prostorsko informacijskem sistemu.

5. SPREMEMBE V ČASU OD PRVE DO DRUGE OBRAVNAVE PROSTORSKEGA AKTA TER OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PRIPOMB IZ PRVE OBRAVNAVE ODLOKA

V času javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka SDZN 3 s strani zainteresirane javnosti ni bila prejeta nobena pobuda ali pripomba.

Edina pobuda je bila podana na seji občinskega sveta, kjer je svetnik dr. Janez Povh predlagal, da se v 6. členu odloka SDZN 3, kjer se predlaga sprememba 13. člena Zazidalnega načrta Podbreznik, sprememba iz 200 m na 300 m popravi iz 200 m na 500 m. S tem bi se rešil pomemben problem v Podbrezniku, da bi lahko poslovne stavbe koristile parkirne površine, ki so predvidene pri bazenu ali pri velodromu in uvedli hibridni model mobilnosti, da bi tam parkirali zaposleni iz poslovnih stavb, ki nimajo parkirišč. Ker je pri poslovnih stavbah vedno večji problem parkirišč, bi s tako rešitvijo lahko prosta parkirišča v dopoldanskem času koristili zaposleni, popoldan pa obiskovalci velodroma in bazena.

Pobuda, da se oddaljenost parkirišč za poslovne objekte Tehnološkega parka poveča iz veljavnih 200 m na 500 m in da je ob tem parkirišča možno zagotavljati tudi izven območja Zazidalnega načrta Podbreznik (v območju velodroma in bazena – OPPN ŠRP Češča vas), je bila smiselno upošteva. Določilo je zapisano v tolerancah 22. člena Odloka o Zazidalnega načrta Podbreznik s pogojem, da mora investitor oz. uporabnik poslovnega objekta v Tehnološkem parku, ki nima možnosti zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest v območju Zazidalnega načrta Podbreznik, z lastnikom oz. upravljavcem parkirišč izven Zazidalnega načrta Podbreznik skleniti ustrezen pravni akt, ki mu bo skladno z normativi o potrebnem številu parkirnih mest za njegov objekt zagotavljal nemoteno uporabo zahtevanega števila parkirišč.

6. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Izdelavo SDZN 3 financirata pobudnika priprave prostorskega akta TGH d.o.o., Zadružna cesta 16, Črnomelj in Stanovanjski sklad RS, Javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana. Izdelovalec SDZN 3 je SAPO, Studio za arhitekturo, planiranje in oblikovanje d.o.o., Pod lipo 15, Črnomelj. SDZN 3 ne bo bremenil proračuna Mestne občine Novo mesto.

Pripravil:

Tomaž Praznik, l.r.
višji svetovalec

dr. Iztok Kovačič, l.r.
vodja Urada za prostor in razvoj

Mojca Tavčar, l.r.
vodja Oddelka za okolje in prostor

dr. Jana Bolta Saje, l.r.
direktorica občinske uprave

Faza: USKLAJEN PREDLOG

Na podlagi 124. in v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23-ZIUOPZP) ter 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 14/19-uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na redni seji, dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 3)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo) sprejmejo tretje spremembe in dopolnitve Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02, 80/12 in Dolenjski uradni list, št. 25/20: v nadaljnjem besedilu; SDZN 3).

(2) Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0029/2023-2, z dne 3. 2. 2023, v postopku SDZN 3 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

(3) SDZN 3 se v zbirki prostorskih aktov vodi pod identifikacijsko številko 3438. Prostorski akt je izdelalo podjetje SAPO, d.o.o., pod št. OPPN-3/2022 v septembru 2023.

2. člen
(vsebina in oblika SDZN 3)

SDZN 3 vsebuje tekstualni del in spremljajoče gradivo, grafični del ni predmet sprememb. Gradivo je izdelano v digitalni in analogni obliki.

3. člen
(spremljajoče gradivo SDZN 3)

Spremljajoče gradivo SDZN 3 :

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Usmeritve nosilcev urejanja prostora
1. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Elaborat ekonomike
7. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja
8. Obrazložitev in utemeljitev akta
9. Povzetek za javnost.

II. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA

4. člen

V 7. členu (Program in splošni pogoji za oblikovanje) se v prvem odstavku preoblikuje šesti stavek tako, da se glasi:

»Dovolijo se poslovne, storitvene, proizvodne, gostinske, trgovske in športno – rekreativne dejavnosti ter vzgoja in izobraževanje, pri katerih bodo pričakovane emisije v okolje v zakonskih okvirih brez posebnih tehničnih oziroma tehnoloških ukrepov oziroma dejavnosti, ki so združljive s stanovanjskim naseljem.«.

5. člen

(1) V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se v Preglednici 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku, na koncu besedila šestega stolpca pod šifro T9 in T11 doda besedilo, ki se glasi: »Dopustna je tudi izvedba samostojnega vrtca, ki se oblikovno prilagodi okoliškemu objektu, oz. je lahko od njega nižji, pritličen objekt.«.

(2) V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se v Preglednici 2: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku, besedilo tretje opombe dopolni tako, da se v celoti glasi: » ***dopustne so obrtno-proizvodne, storitvene in športno-rekreativne dejavnosti, trgovina, gostinstvo, garažne hiše, vzgoja in izobraževanje ipd.«.

(3) V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se v Preglednici 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov, besedilo šestega stolpca pod šifro E1a, E1b in E1c dopolni tako, da se v celoti glasi: »Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave, pri čemer so dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov, faktor zazidanosti pa ne sme presegati 0,37, oz. v primeru umestitve vrtca 0,40. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr, vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko nižji, lahko tudi pritličen.«.

(4) V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se v Preglednici 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov, besedilo šestega stolpca pod šifro E2a, E2b in E2c dopolni tako, da se v celoti glasi: »Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave, pri čemer so dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov, faktor zazidanosti pa ne sme presegati 0,37. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko nižji, lahko tudi pritličen.«.

(5) V 9. členu (Arhitekturni pogoji) se v Preglednici 3: Pogoji za načrtovanje objektov v tehnološkem parku, besedilo pod peto opombo (*****) dopolni tako, da se v celoti glasi: » v primeru izvedbe ene kletne etaže objekta se dopusti povečanje gabarita kletne etaže do največ 30 %. Dopustna je tudi združitev kleti objektov v enklavah tako, da površina kletne etaže sega do meje območja za razvoj objektov oz. jo presega do največ 30% površine območja med mejo gradbene parcele in območjem za razvoj objekta. Na delu, kjer kletna etaža presega območje za razvoj objekta, se jo izvede kot podzemni vkopan objekt, nad katerim se uredijo zelene površine.

V primeru izvedbe vrtca se otroško igrišče lahko uredi na območju parka, na katerega meji enklava in se s tem dopusti povečanje gradbene parcele v skladu z normativi za vrtce, dodatna parkirna mesta za potrebe vrtca pa se uredijo na javni površini osrednje cestne zanke.«.

6. člen

(1) V 13. členu (Pogoji za prometno ureditev) se v opombah pod Preglednico 6: Najmanjše število PM*, v tretjem stavku prvega odstavka besedilo »200« nadomesti z besedilom »300«.

(2) V 13. členu (Pogoji za prometno ureditev) se v opombah pod Preglednico 6: Najmanjše število PM*, za besedilom tretjega stavka doda četrti stavek, ki se glasi: »Slednja se poleg prikazanih parkirnih površin v grafičnem delu lahko uredijo v okviru razpoložljivih javnih površin ob osrednji cestni zanki.«.

7. člen

(1) V 14.a členu (Pogoji za ureditev okoljske infrastrukture) se besedilo prvega odstavka spremeni tako, da se v celoti glasi:

»Vodovod: Predviden je glavni zankasti razvod požarne in potrošne vode vzdolž osnovne cestne zanke s potrebnimi hidranti, sekcijskimi ventili ter odzračevalno in praznilno armaturo. Območje je oskrbovano iz obstoječega VH Kij, na koti 240 m.n.m. Obstoječi vodovod znotraj ZN je na dveh mestih priključen na obstoječe javno vodovodno omrežje NL 200, ki poteka ob cesti Novo mesto–Češča vas. Nove cevovode v ZN se projektira iz cevi ustreznih dimenzij z vso pripadajočo armaturo, ob zagotavljanju kritičnega pretoka (QKRIT). Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele, čim bližje trasi glavnega vodovoda.

(2) V 14.a členu se besedilo drugega odstavka v celoti črta.

(3) V 14.a členu se besedilo tretjega, sedaj drugega odstavka, spremeni tako, da se v celoti glasi:

»Poleg porabe vode za sanitarne namene se pri dimenzioniranju zunanjega omrežja upošteva potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo vodov DN 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti DN 80. V hidrantnem omrežju se zagotavlja potrebno kroženje vode. Za potrebno priključno kapaciteto naselja ustreza dvakratni priključek DN 100 na obstoječi vodovod DN 200 in glavna zanka dimenzije DN 100.«.

(4) V 14.a členu se na koncu šestega, sedaj petega odstavka doda besedilo, ki se glasi:

»Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvaja v etapah, ki morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji. Črpališče za prečrpavanje fekalnih vod se dograjuje glede na priključevanje novih objektov.«.

(5) V 14.a členu se besedilo enajstega, sedaj desetega odstavka dopolni tako, da se v celoti glasi:

»Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise, standarde o javni kanalizaciji, odlok in tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto ter predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode v vode in javno kanalizacijo.«.

8. člen

V 22. členu se za besedilom šestega odstavka doda besedilo, ki se glasi:

»Kadar na gradbeni parceli poslovnega objekta v tehnološkem parku ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor oz. uporabnik manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene do največ 500 m. V primeru, da slednjih parkirnih mest ni možno urediti v območju ZN, se jih, v oddaljenosti največ 500 m od stavbe, lahko uredi tudi izven območja ZN pod pogojem, da investitor oz. uporabnik poslovnega objekta z lastnikom oz. upravljavcem parkirišč izven ZN sklene ustrezen pravni akt, ki mu bo skladno z normativi o potrebnem številu parkirnih mest za njegov objekt zagotavljal nemoteno uporabo zahtevanega števila parkirišč.«.

III. KONČNE DOLOČBE

9. člen

(inšpekcijsko nadzorstvo)

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

10. člen
(hramba SDZN 3)

Gradivo SDZN 3 se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

11. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15) dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

Št. 350-0002/2023

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02z dne 16.8.2002),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 80/12 z dne 16.10.2012),
- Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od AC A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 z dne 21.12.2012),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Dolenjski uradni list, št. 25/20 z dne 22.12.2020),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Športno-rekreacijski park Češča vas (Dolenjski uradni list, št. 2/21 z dne 4.2.2021),
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 3 (Dolenjski uradni list, št. z dne).**

ODLOK o zazidalnem načrtu Podbreznik

(neuradno prečiščeno besedilo št. 3)

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

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

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

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 - uradno prečiščeno besedilo) sprejmejo tretje spremembe in dopolnitve Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02, 80/12 in Dolenjski uradni list, št. 25/20; v nadaljnjem besedilu; SDZN 3).

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0029/2023-2, z dne 3. 2. 2023, v postopku SDZN 3 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

SDZN 3 se v zbirki prostorskih aktov vodi pod identifikacijsko številko 3438. Prostorski akt je izdelalo podjetje SAPO, d.o.o., pod št. OPPN-3/2022 v septembru 2023.

1.a člen (vsebina zazidalnega načrta)

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

A) Odlok

- Splošne določbe
- Namembnost prostora
- Splošni pogoji za izrabo območja in za oblikovanje posegov v prostor
- Urbanistično – arhitekturni pogoji za objekte
- Pogoji za zunanje ureditve
- Pogoji za prometno in komunalno ter drugo ureditev območja
- Drugi pogoji za izvedbo posegov v prostor
- Parcelacija
- Faznost izvajanja zazidalnega načrta
- Tolerance
- Obveznosti investitorjev, izvajalcev in lastnikov zemljišč
- Prehodne določbe
- Končne določbe
- Priloga 1a: Dopustni nezahtevni objekti po posameznih območjih ZN Podbreznik
- Priloga 1b: Dopustni enostavni objekti po posameznih območjih ZN Podbreznik

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

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

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

Grafični del SDZN 2 vsebuje naslednje načrte:

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

SD ZN 3 vsebuje tekstualni del in priloge, grafični del ni predmet sprememb. Gradivo je izdelano v digitalni in analogni obliki.

1.b člen (priloge ZN)

Priloge ZN so:

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

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

Priloge SDZN 2 so:

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

Priloge SDZN 2 so sestavine vezane mape SDZN 2.

Spremljajoče gradivo SDZN 3 :

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Usmeritve nosilcev urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Elaborat ekonomike
7. Mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje
8. Obrazložitev in utemeljitev akta
9. Povzetek za javnost.

2. člen (obseg ureditvenega območja)

Območje zazidalnega načrta zajema zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 2064/1, 2064/2, 2066/2, 2066/3, 2070, 2072/1, 2072/3, 2073/4, 2073/5, 2073/6, 2073/7, 2073/8, 2073/9, 2073/10, 2073/11, 2073/12, 2073/13, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2074/6, 2074/7, 2075/4, 2075/5, 2075/6, 2075/8, 2075/10, 2075/12, 2075/14, 2075/15, 2075/16, 2075/17, 2075/18, 2075/19, 2075/20, 2075/22, 2075/23, 2075/25, 2075/26, 2075/27, 2075/28, 2075/29, 2075/31, 2075/35, 2075/36, 2075/37, 2075/38, 2075/39, 2075/40, 2075/42, 2075/43, 2075/44, 2075/45, 2075/46, 2075/47, 2075/48, 2075/49, 2075/50, 2075/51, 2075/52, 2075/53, 2075/54, 2075/55, 2075/56, 2075/57, 2075/58, 2075/59, 2075/60, 2075/61, 2075/62, 2075/63, 2075/64, 2075/65, 2075/66, 2075/67, 2075/68, 2075/69, 2075/70, 2075/71, 2075/72, 2075/73, 2075/74, 2075/75, 2075/76, 2075/78, 2075/79, 2075/80, 2075/81, 2075/82, 2075/83, 2075/84, 2075/85, 2075/86, 2075/87, 2075/88, 2075/89, 2075/91, 2075/92, 2075/93, 2075/94, 2075/95, 2075/96, 2075/97, 2075/98, 2075/99, 2075/100, 2075/101, 2075/102, 2075/103, 2075/104, 2075/105, 2075/106, 2075/107, 2075/108, 2075/109, 2075/110, 2075/112, 2075/114, 2075/115, 2075/116, 2075/117, 2075/118, 2075/119, 2075/120, 2075/121, 2075/122, 2075/123, 2075/124,

2075/125, 2075/126, 2075/127, 2075/128, 2075/129, 2075/130, 2075/131, 2075/132, 2075/133, 2075/134, 2075/135, 2075/136, 2075/137, 2075/138, 2075/139, 2075/140, 2075/141, 2075/142, 2075/143, 2075/144, 2075/145, 2075/146, 2075/147, 2075/148, 2075/149, 2075/150, 2075/151, 2075/152, 2075/153, 2075/154, 2079/3, 2079/4, 2079/5, 2079/6, 2080/5, 2080/7, 2080/8, 2080/9, 2080/10, 2080/11, 2080/12, 2080/13, 2080/14, 2080/15, 2081/1, 2083/5, 2084/1, 2086/3, 2087/1, 2087/9, 2090/1, 2091/1, 2091/4, 2093, 2094/6, 2094/7, 2094/8, 2094/9, 2094/10, 2094/11, 2094/12, 2094/13, 2094/14, 2094/15, 2094/16, 2094/17, 2094/18, 2094/19, 2094/20, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2095/8, 2095/9, 2095/10, 2095/11, 2095/12, 2095/13, 2095/14, 2095/15, 2095/16, 2095/17, 2095/18, 2095/19, 2096/4, 2097/5, 2097/6, 2098/3, 2098/4, 2197/11, 2223/3, vse k.o. Gornja Straža in 420/1, 420/3, 420/4, 420/5, 421/4, 421/5, 421/6, 421/7, 442/5, 1024/1, 1024/4, 1024/5, 1024/6, 1034, vse k. o. Bršljin.

Za izvedbo navezav območja zazidalnega načrta na obstoječa infrastrukturalna 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 ko.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 opuščenega objekta Ministrstva za obrambo Republike Slovenije (objekt Breznik), ki stoji na zemljišču s parc. številko 2095/4, k.o. Gornja Straža.

3. člen

Določila zazidalnega načrta postavljajo pogoje urejanja za:

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

II. NAMEBNOST PROSTORA

4. člen

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

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

III. PREDPISANA VSEBINA IZRISA IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA

5. člen (črtan)

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

6. člen (koncept)

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

Območje zazidalnega načrta se deli na:

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

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

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

7. člen (program in splošni pogoji za oblikovanje)

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

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

b) Poslovno-oskrbni objekti se zgradijo na severnem delu območja urejanja in sicer vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Tu je predvidena izgradnja oskrbno-storitvenega centra s trgovinami,

pošto, banko, gostinskimi lokali in podobnimi dejavnostmi, ki bodo zadovoljevale osnovne potrebe stanovalcev v novi soseski. Parkirne površine so predvidene na terenu in v kletnih etažah objektov. Dopustna je tudi ureditev parkiranja na strehi.

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

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

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

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

V. URBANISTIČNO – ARHITEKTURNI POGOJI ZA OBJEKTE

8. člen

(oblikovanje stanovanjskih, poslovnih in tehnoloških objektov ter enklav)

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

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

Poslovni in tehnološki objekti morajo imeti kvalitetno in z zgornjimi pogoji usklajeno (mesto tvorno) oblikovane vse fasade, ki so vidne z notranje cestne zanke ter fasade, ki so orientirane v osrednji zeleni prostor soseske. Posebej pozorno in kvalitetno je treba oblikovati fasade ob cesti proti Češči vasi (poslovno-oskrbni center in poslovni oziroma tehnološki objekt). Oblikovanje objektov se prilagodi tudi tehnološkim in programskim zahtevam različnih dejavnosti.

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

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

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

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

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

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

9. člen (arhitekturni pogoji)

Preglednica 1: Pogoji za načrtovanje poslovno-oskrbnih objektov

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit oz. pozidanost območja za razvoj objekta	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
O1a	*	50 – 80%	K+P+1 ***	192.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3.
O1b	*	50 – 80%	K+P+1 ***	191.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3.
O2a	*	50 – 80%	K+P+1	188.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
O2b	*	50 – 80%	K+P+1	187.00	Obvezno je kvalitetno (mestotvorno) oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas
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 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 območja za razvoj objekta	Višinski gabarit*	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji
T1a	***	50 – 80%	(2K)+P+1	192.00	Obvezno je kakovostno in mestotvorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
T1b	***	50 – 80%	(2K)+P+1	193.00	Obvezno je kakovostno in mestotvorno oblikovanje glavne fasade vzdolž ceste Novo mesto – Češča vas, poudarjene zahteve po mestnih programih, ustreznih za lokacijo ob lokalni cesti
T2a	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	191.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T2b	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	192.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke
T3	*** ****	50 – 80%	(2K)+P+1	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustna je združitev enot O1a in O1b s T3. Dopustno je prilagajanje gabaritov glede na trgovsko namembnost: (K)+P+(1).
T4	***	50 – 80%	** od (K)+P do največ (2K)+P+2	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke. Z oblikovanjem naj se doseže, da bo objekt usklajen z nizom preostalih objektov v tehnološkem parku (namestitve slepe fasade, ki bo optično zvišala objekt ali podobno). Površina med območjema tehnološkega parka z oznako T4 in T6 se ureja skladno s Pogoji za prometno ureditev tega odloka.
T5	*** ****	50 – 80%	(2K)+P+1	191.10	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T5 in T7.
T6a	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
T6b	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	187.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke. Dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do 30 %. Parkiranje je dopustno v vseh etažah objekta. Dostop do parkirišč je dopustno urediti mimo objektov T6a in T8a.
T7	*** ****	50 – 80%	(2K)+P+1	189.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T5 in T7.

T8a	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
T8b	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke. Dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov – zmanjšanje objekta do 30 %. Parkiranje je dopustno v vseh etažah objekta. Dostop do parkirišč je dopustno urediti mimo objektov T6a in T8a.
T9	*** ****	50 – 80%	(2K)+P+1	189.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T9 in T11. Dopustna je tudi izvedba samostojnega vrtca, ki se oblikovano prilagodi okoliškemu objektu, oz. je od njih lahko nižji, pritličen objekt.
T10a	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	188.50	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
T10b	***	50 – 80%	** (2K)+P+1 do 2	187.00	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad, vidnih z osrednje cestne zanke.
T11	*** ****	50 – 80%	(2K)+P+1 do 2	188.80	Treba je zagotoviti kakovostno oblikovanje vseh fasad. Dopustno je združevanje objektov, manipulacijskih površin in dostave ob objektih T9 in T11. Dopustna je tudi izvedba samostojnega vrtca, ki se oblikovano prilagodi okoliškemu objektu, oz. je od njih lahko nižji, pritličen objekt.

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

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

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

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

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

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

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

Preglednica 3: Pogoji za načrtovanje stanovanjskih blokov

Šifra	Name mbnos t	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	(2K)+P+4	184.00	Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave, pri čemer so dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov, faktor zazidanosti pa ne sme presegati 0,37, oz. v primeru umestitve vrtca 0,4. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko nižji, lahko tudi pritličen.
E1b	*** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2K)+P+4	184.00	
E1c	*** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2K)+P+4	185.00	
E2a	*** ****	(2)K***** P+4: 10 x 32 m	(2K)+P+4	188.00	Uredi se en objekt ali več objektov v okviru enklave, pri čemer so dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov, faktor zazidanosti pa ne sme presegati 0,37. Oblikovanje in gabariti objektov so podobni stanovanjskim blokom, pri čemer se lahko prilagodijo programskim zahtevam (npr. vrtec, dom starejših občanov). Tak objekt je lahko nižji, lahko tudi pritličen.
E2b	*** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2-K)+P+4	188.00	
E2c	*** ****	(2)K***** P+4: 10 x 26 m	(2K)+P+4	187.00	

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

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

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

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

***** v primeru izvedbe ene kletne etaže objekta se dopusti povečanje gabarita kletne etaže do največ 30 %. Dopustna je tudi združitev kleti objektov v enklavah tako, da površina kletne etaže sega do meje območja za razvoj objektov oz. jo presega do največ 30% površine območja med mejo gradbene parcele in območjem za razvoj objekta. Na delu, kjer kletna etaža presega območje za razvoj objekta, se jo izvede kot podzemni vkopan objekt, nad katerim se uredijo zelene površine.

V primeru izvedbe vrtca se otroško igrišče lahko uredi na območju parka, na katerega meji enklava, in se s tem dopusti povečanje gradbene parcele v skladu z normativi za vrtce, dodatna parkirna mesta za potrebe vrtca pa se uredijo na javni površini osrednje cestne zanke.

Dopustno je parkiranje ob objektih na nivoju terena.

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

Preglednica 4: Pogoji za načrtovanje prostostojećih individualnih hiš

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

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

Preglednica 5: Pogoji za načrtovanje vrstnih

Šifra	Namembnost	Tlorisni gabarit**	Višinski gabarit	Kota pritličja (m n.v.)	Drugi pogoji***
V1a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.40	
V1d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.90	
V2a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V2b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
V2c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
V2d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
V2e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	

V2f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	
V2g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	
V3a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
V3b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
V3c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V3d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.50	
V3e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	180.00	
V3f	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.50	
V3g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	
V4a-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
V4d-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
V5a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	179.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5b-c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5d-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	178.50	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V5h	*	6 x 12 m	(K)+P+1	177.00	Bivalna klet, vrt na koti kleti
V6a-b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.00	
V6c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	181.50	
V6d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.00	
V6e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	
V7a	*	6 x 12 m	(K)+P+1	182.50	
V7b	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.00	
V7c	*	6 x 12 m	(K)+P+1	183.50	
V7d	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.00	
V7e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	184.50	
V8a-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	186.50	
V8f-g	*	6 x 12 m	(K)+P+1	187.00	
V9a-e	*	6 x 12 m	(K)+P+1	188.00	
V10a-d	*, ****	6 x 12 m	(K)+P+1	188.00	
V11a-f	*, ****	6 x 12 m	(K)+P+1	187.00	

* stanovanja

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

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

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

10. člen (Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

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

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

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

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

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

Ograje na območju tehnološkega parka se izvedejo v višini največ 2,0 m, v sivi barvi in kovinski izvedbi in se oblikovno poenotijo. Ograje pri prostostojećih in vrstnih hišah se lahko postavijo do mej zemljišč, in sicer kot vegetacijske živice ali pa v kovinski ali leseni izvedbi, vse v višini največ 2,0 m. Ograje na meji površin ZG se uredijo na zahodni meji gradbenih parcel blokov B1, B3, B5, B7 in B9.

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

VI. POGOJI ZA ZUNANJE UREDITVE

11. člen

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

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

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

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

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

otroško igrišče. Na vzhodnem delu parka (na območju ZP2) se uredita dve večnamenski asfaltni ploščadi – športni igrišči. Na zahodnem delu parka (na območju ZP3) se uredi parkovni gozd.

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

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

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

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

VII. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

12. člen

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

Pri vseh predvidenih posegih se upošteva obstoječo in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo z omejitvami v pripadajočih varovalnih pasovih skladno s predpisi.

Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture, se v projektni dokumentaciji prikaže detaljne tehnične rešitve tangenc oziroma križanj in predstavitev ob upoštevanju minimalnih medsebojnih odmikov, kotov križanj, nivelet cestišča in globine infrastrukturnih vodov v skladu s predpisi in usmeritvami upravljavcev ter pridobi njihova soglasja.

Pred začetkom zemeljskih in gradbenih del se pridobi podatke oziroma ugotovi položaj in globino obstoječe infrastrukture ter pravočasno obvesti upravljavce zaradi uskladitve posegov, zakoličbe, predstavitev ali ustrezne zaščite obstoječih infrastrukturnih vodov in nadzora pri vseh gradbenih delih v njihovi bližini.

Izvedbo različnih vrst objektov gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno. Če se med izvedbo ugotovi, da je treba posamezen infrastrukturni vod ustrezno zaščititi ali predstaviti, se to izvede v skladu s projektno rešitvijo in soglasjem upravljavca posameznega omrežja.

Če izvajalec del naleti na obstoječe infrastrukturno omrežje ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen ali pa pride do morebitnih poškodb obstoječe infrastrukture, mora delo takoj prekiniti in obvestiti pristojnega upravljavca ter poškodbe ustrezno sanirati.

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

Objekti se priključujejo na infrastrukturna omrežja po pogojih upravljavcev.

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

13. člen (pogoji za prometno ureditev)

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

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

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

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

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

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

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

Preglednica 6: Najmanjše število PM*

Stanovanjski bloki	1,5 PM/stanovanje
Prostostoječe individualne hiše	2 PM/hišo
Vrstne hiše	1,8 PM/hišo
Poslovni prostori	1PM/35 m ²
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
Trgovske dejavnosti (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabaviščni center nad 2.500 m ²)	1 PM/35 m ²
Trgovske dejavnosti (lokalna trgovina do 2.500 m ²)	1 PM/30 m ²

Trgovske dejavnosti (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/70 m ²
Trgovske dejavnosti (lokalna trgovina do 500 m ²)	1 PM/50 m ²
Športne dvorane (brez gledalcev)	1 PM/70 m ²
Športne dvorane (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25 m ²
Industrijske dejavnosti (več kot 200 m ²)	1 PM/50 m ²
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150 m ²
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	ne manj kot 3 PM

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

Parkirna mesta za stanovalce in za tehnološki park ter poslovno-oskrbni center se zagotovijo v okviru gradbenih parcel posameznega objekta. Pri tem je manjši delež parkirnih površin za obiskovalce predviden tudi v okviru javnih površin ob osrednji cestni zanki. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene do največ 300 m, pri čemer se v izračun skupnega števila PM lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi. **Slednja se poleg prikazanih parkirnih površin v grafičnem delu lahko uredijo v okviru razpoložljivih javnih površin ob osrednji cestni zanki.** V okviru parkirnih površin ob osrednji cestni zanki in na odprtih površinah v okviru enklav se namestijo stojala za kolesa (1 PM na stanovanjsko enoto). Obvezna je ureditev parkirnih površin za kolesa z ustreznimi stojali tudi ob posameznih objektih v tehnološkem parku, ob vseh poslovno-oskrbnih objektih (trgovine, pošta, banka, gostinski lokalni) ter ob igriščih. Mikrolokacija, število in tip parkirnih mest morajo biti izbrani skladno z Navodili o projektiranju kolesarskih površin (DRSC).

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

13.a. člen (letalski promet)

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

14. člen (pogoji za ureditev energetske in komunikacijske infrastrukture)

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

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

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

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

Vsi kabli se po trasah pod zelenicami in pod utrjenimi površinami polagajo v kablsko kanalizacijo. Trasa kablске 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 projektni dokumentaciji za ta kare. Do posameznih karejev (parcel) se izvede v 2XPVC fi 160 mm kabelski kanalizaciji in se zaključi na meji kompleksa z javnim svetom.

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

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

Razvod javne razsvetljave: Javne površine in dostopne poti se opremijo z javno razsvetljavo. Skupna obremenitev zunanje razsvetljave za celotno območje zazidalnega načrta je $P = 39\,000\text{ W}$. 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: $E_{sr} > 15\text{ lx}$, 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 25x4 mm 20 cm nad kablom, in sicer kot zaščitno in združeno ozemljilo. Sistem razvoda je TN-C-S. Zaščita pred previsoko napetostjo dotika je pretokovna z izklopom varovalnega elementa.

Raba energije: Ogrevanje objektov in priprava tople sanitarne vode se uredi z uporabo biomase, toplotnih črpalk, sončne energije ter drugih alternativnih virov ter z uporabo zemeljskega plina. Za uporabo zemeljskega plina se predvidi plinovodno omrežje. Upoštevajo se predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah ter o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto.

Plinovodno omrežje: Za oskrbo s plinom se zagotovi plinovodno omrežje znotraj območja z navezavo na obstoječe omrežje v Cegelnici. Glede na ocenjeno potrebno kapaciteto za novo naselje 1200 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 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 treba zaščititi pred mehanskimi poškodbami. Cestne kape v pločnikih, cestah in drugih utrjenih površinah morajo biti izravnane s terenom, izven utrjenih površin pa morajo biti 10 cm nad terenom.

Telekomunikacijsko omrežje: Navezava območja zazidalnega načrta na TK omrežje se izvede z izgradnjo primarnega optičnega kabla ter izgradnjo lokalne avtomatske telefonske centrale. Primarni kablovod bo potekal na delu trase po obstoječi kabelski kanalizaciji, in sicer od ATC Bučna vas (Hedera) do ceste Novo mesto–Prečna ter po projektirani kabelski kanalizaciji, ki je v izvajanju ob cesti Novo mesto–Prečna do odcepa ceste za 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 kablji TK 59GM nx4x0,6 mm kablji v kabelski kanalizaciji po tipizaciji s cevmi PVC 110 (dvocevna, štiricevna in šestcevna kanalizacija) in jaški 180x180x200 cm ter 120x150x200 cm. Telefonski kabelski jaški se izvedejo v pločniku in sicer v dimenzijah 1,8x2,5x1,9 ter 1,1 x 1,8 x 1,9 m in 1,1x1,8x1,9. Opremito 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 alkatni cevi 2x50 mm in zaključi v sprejemno-razdelilnem centru v okviru območja zazidalnega načrta. V ta namen je predviden prostor za naprave 2 x 3 m z elektroenergetskim priključkom in ustrezno mikroklimo.

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

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

Upoštevajo se predpisi o elektronskih komunikacijah.

14.a člen **(pogoji za ureditev okoljske infrastrukture)**

Vodovod: Predviden je glavni zankasti razvod požarne in potrošne vode vzdolž osnovne cestne zanke s potrebnimi hidranti, sekcijskimi ventili ter odzračevalno in praznilno armaturo. **Območje je oskrbovano iz obstoječega VH Kij, na koti 240 m.n.v. Obstoječi vodovod znotraj ZN je na dveh mestih priključen na obstoječe javno vodovodno omrežje NL 200 C, ki poteka ob cesti Novo mesto–Češča vas. Nove cevovode v ZN se projektira iz cevi v ustreznih dimenzijah z vso pripadajočo armaturo, ob zagotavljanju kritičnega pretoka (QKRIT). Individualne vodovodne priključke se projektira skupaj z vodomernimi jaški, ki se locirajo na rob gradbene parcele, čim bližje trasi glavnega vodovoda.**

Poleg porabe vode za sanitarne namene **se** pri dimenzioniranju zunanjega omrežja upoštevane potrebe požarnega varstva, kar znese 10 l/s vode in minimalno dimenzijo zunanjih vodov dn 100, na katere so priključeni tudi nadzemni hidranti **DN 100**. V hidrantnem omrežju **se zagotavlja** potrebno kroženje vode. Za potrebno priključno kapaciteto naselja ustreza dvakratni priključek DN 100 na obstoječi vodovod DN 200 in glavna zanka dimenzije DN 100.

Pri posegih v varovalnem območju obstoječega javnega vodovodnega omrežja je obvezen nadzor upravljavca. Vse posege na obstoječem javnem vodovodnem omrežju lahko izvaja le upravljavec.

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

Kanalizacija: Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se bo odvajala v en kanalizacijski sistem, padavinska odpadna voda pa v drugega. Komunalna odpadna voda se bo 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. **Predvideno kanalizacijsko omrežje se izvaja v etapah, ki morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji. Črpališče za prečrpavanje fekalnih vod se dograjuje glede na priključevanje novih objektov.**

Onesnažene padavinske vode z manipulativnih površin in parkirišč se bodo odvajale v padavinsko kanalizacijo preko koalescentnega separatorja lahkih tekočin in maščob. Odvodnjavanje padavinskih vod z vozišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nagibi. Voda se bo 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.

Pri gradnji objektov je potrebno zagotoviti zadrževanje (npr. za sanitarne, tehnološke ali druge potrebe) in ponikanje čim večjega dela padavinskih voda.

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

Pri posegih v varovalnem območju obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja je obvezen nadzor upravljavca.

Pri projektiranju in izvedbi projekta se upošteva veljavne tehnične predpise, standarde o javni kanalizaciji, **odlok in tehnični pravilnik o javni kanalizaciji na območju Mestne občine Novo mesto** ter predpise, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadne komunalne in odpadne padavinske vode v vode in javno kanalizacijo.

Odpadki: Na območju urejanja se zbiranje odpadkov uredi s postavitvijo zabojnikov za odpadke, ki se postavijo na posebej urejena odjemna mesta, ki se jih lahko ogradi in nadkrije. Pri postavitvi odjemnih mest se upošteva gostoto poselitve (eno odjemno mesto do največ 55 ljudi oziroma eno odjemno mesto na vsako večstanovanjsko stavbo), pri čemer se na vsakem odjemnem mestu zagotovi prostor za zabojnika za embalažo in mešane komunalne odpadke. Pravne osebe, ki izvajajo dejavnost, zagotovijo odjemna mesta in zabojnike na lastnih površinah. Odjemna mesta za zabojnike za odpadke so predvidena v naravni prijazni ureditvi; omogočen je dostop s specialnim vozilom za odvoz odpadkov v vsakem času. Za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene lokacije za ekološke otoke (zbiralnice ločenih frakcij). Zabojniki za ločene frakcije se postavijo na utrjene površine (asfalt, tlakovanje, beton ipd.). Ekološki otok se lahko ogradi in nadkrije. Predviden je odvoz odpadkov v Center za ravnanje z odpadki Leskovec. Za zbiranje morebitnih posebnih odpadkov v okviru tehnološkega parka je treba zagotoviti posebna mesta za zbiranje in odvoz v Center za ravnanje z odpadki Leskovec.

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

Pri projektiranju, med gradnjo in v času obratovanja načrtovanih objektov se upošteva veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki na splošno in s področja ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Upošteva se tudi občinski predpis o izvajanju gospodarske javne službe zbiranja in prevoz komunalnih odpadkov in gospodarske javne službe odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

15. člen **(varstvo pred hrupom)**

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

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

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

16. člen **(varstvo zraka)**

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

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

17. člen **(varstvo voda)**

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

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

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

19. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

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

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

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

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

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

IX. PARCELACIJA

20.a člen

Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z načrtom parcelacije, ki je sestavni del grafičnega dela tega ZN. Odstopanja od pogojev načrta parcelacije so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov in kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do

spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin. V povezavi s faznostjo izvajanja zazidalnega načrta je dopustna parcelacija območja ZP1, in sicer v prvi etapi v obsegu najmanj polovice območja ZP1 in tako, da predstavlja zaključeno etapo ureditev v parku, utemeljeno v projektni dokumentaciji.

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

X. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

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

Posamezno fazo za izvedbo je možno deliti na posamezne etape. Etape oziroma faze se lahko izvajajo posamezno ali skupaj, vedno pa morajo predstavljati posamezne zaključene funkcionalne celote. Podrobnejša opredelitev poteka gradnje se določi v projektni dokumentaciji.

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

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

Posamezni niz vrstnih hiš se gradi v eni etapi.

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

XI. TOLERANCE

22. člen

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta so dovoljena v tlorisnih gabaritih objektov, skladno z Urbanistično – arhitekturnimi pogoji za objekte tega odloka in s karto št. 6: Arhitektonsko-zazidalna situacija z značilnim vzdolžnim 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 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 ± 15 % so dovoljena tudi pri legah objektov oziroma območij za razvoj objektov na zemljiščih, določenih s koordinatami, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve glede prilagoditev niveletam cest in drugim mejnim pogojem lokacij.

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

Pri gradnji ali prenovi gospodarske javne infrastrukture in prometnih ureditev, tudi pri ureditvi parkirišč, nadstrešnic in garaž na parkiriščih, pri ureditvi in številu uvozov in izvozov ter postavitvi posod za odpadke so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami možno doseči prometno, tehnično, funkcionalno, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev. **Kadar na gradbeni parceli poslovnega objekta v tehnološkem parku ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor oz. uporabnik manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene do največ 500 m. V primeru, da slednjih parkirnih mest ni možno urediti v območju ZN, se jih, v oddaljenosti največ 500 m od stavbe, lahko uredi tudi izven območja ZN pod pogojem, da investitor oz. uporabnik poslovnega objekta z lastnikom oz. upravljavcem parkirišč izven ZN sklene ustrezen pravni akt, ki mu bo skladno z normativi o potrebnem številu parkirnih mest za njegov objekt zagotavljal nemoteno uporabo zahtevanega števila parkirišč.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, IZVAJALCEV IN LASTNIKOV ZEMLJIŠČ

23. člen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Začasne deponije morajo imeti urejen odtok padavinskih voda ter zaščito pred erozijo in odplavljanjem materiala.

Izkopane plasti tal se deponira ločeno glede na njihovo sestavo in tako, da ne pride do onesnaženja s škodljivimi snovmi in manj kvalitetnim materialom. Nekontrolirano odlaganje izkopanega materiala ni dovoljeno. Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma sanaciji gradbišča (humusiranje brežin ipd.) ali se jo odpelje na ustrezno deponijo.

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

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

Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02 z dne 16.8.2002), vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»XIII. PREHODNE DOLOČBE

24. člen

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

XIV. KONČNE DOLOČBE

25. člen

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

26. člen

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

27. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 80/12 z dne 26.10.2012), vsebuje naslednji končni določbi:

»KONČNE DOLOČBE

28. člen

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

29. člen

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

Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od AC A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 z dne 21.12.2012), vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»XII. PREHODNA IN KONČNE DOLOČBE

49. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

- (1) Do začetka gradnje so na območju državnega prostorskega načrta dovoljeni:
- vzdrževanje objektov iz 19. člena te uredbe,
 - vzdrževanje objektov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra,
 - izvajanje kmetijskih dejavnosti na kmetijskih zemljiščih, razen ureditev trajnih nasadov in agrarnih operacij razen komasacij,
 - gospodarjenje z gozdovi,
 - izvajanje ukrepov pred škodljivim delovanjem voda in
 - izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.
- (2) Do začetka gradnje hitre ceste in posameznih etap, določenih v 43. členu te uredbe, je dopustna gradnja dostopne ceste iz krožnega križišča K2 na glavni cesti G2-105/0254 za priključevanje Poslovno-storitvene cone Mačkovec – 1 (cone I.A-jug – NM/12-OPPN-g).
- (3) Do začetka gradnje deviacije za dostop do Poslovno-storitvene cone 1.A-jug je na območju te deviacije dopustna izvedba izkopov in nasipov za ureditev brežin ob tej coni.
- (4) Do začetka gradnje Šentjoške ceste, posegov v Belokranjsko cesto in Avšičevo ulico ter gradnje povezave med Šentjoško cesto in Avšičevo ulico se lahko izvajajo terena, potrebne za gradnjo poslovne cone.
- (5) Do začetka gradnje deviacije Z1-01 je dopustna izvedba priključka turistične cone Na Brezovici na obstoječe cestno omrežje.
- (6) Do začetka gradnje objektov in ureditev, načrtovanih z državnim prostorskim načrtom, je dopustna gradnja gozdnih vlak, gozdnih cest in poljskih poti ter pomožnih kmetijskih in gozdarskih objektov.
- (7) Do začetka gradnje priključkov hitre ceste in zahodne obvoznice na avtocesto se omogoča nemoteno obratovanje in vzdrževanje avtoceste, v tem času posegi v varovalni pas avtoceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza. Na avtocesti je dovoljeno vzdrževanje objektov. Dovoljeni so ukrepi za zagotavljanje nemotenega obratovanja in vzdrževanja avtoceste, v fazi gradnje in obratovanja hitre ceste.
- (8) Posegi, navedeni v prejšnjih odstavkih tega člena, so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem državnim prostorskim načrtom, in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s tem državnim prostorskim načrtom.

50. člen
(državni prostorski akti)

Z dnem uveljavitve te uredbe preneha veljati Lokacijski načrt za avtocesto na odseku Hrastje–Lešnica (Uradni list RS, št. 16/03) na območju parcel oziroma delov parcel v katastrskih občinah:

- k. o. 1453 Zagorica: 194/1, 194/2, 195/2, 196/3, 196/4, 196/6, 197/1, 197/2, 198, 201, 202/2, 203/2, 204, 205/3, 205/4, 208/1, 208/2, 209/8, 209/9, 210/2, 217/1, 217/3, 217/4, 226, 228, 248, 224/1, 224/2, 227/1, 227/2, 230/1, 234/1, 234/2, 234/5, 235/1, 235/3, 235/5, 235/7, 235/9, 239/3, 239/4, 240/1, 240/4, 241/1, 241/2, 242/10, 242/12, 242/14, 242/3, 242/7, 242/8, 243/1, 243/2, 244/1, 244/2, 245/1, 245/3, 245/4, 246/1, 246/3, 246/4, 246/5, 247/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 252/2, 252/3, 252/4, 253/1, 253/2, 256/1, 256/2, 258/2, 258/3, 258/4, 260/11, 260/2, 260/5, 260/6, 260/7, 260/8, 260/9, 261/3, 261/4, 261/5, 262/2, 262/3, 262/4, 262/5, 262/6, 263, 264, 268/2, 269/1, 269/2, 271/3, 271/4, 284/2, 285/1, 285/3, 285/4, 285/5, 287/2, 287/4, 289/2, 290/11, 290/3, 290/6, 290/9, 2198/4, 2198/6, 2199/12, 2199/6, 2199/9, 220/3, 220/4, 220/6, 2201/2, 2201/4, 2201/5, 2201/6, 2201/7, 2201/9, 2202/3, 2202/4, 2202/6, 221/1, 221/2, 2223/6, 2224/6, 2224/8;
- k. o. 1454 Daljni Vrh: 3/2, 37/3, 37/5, 37/6, 37/6, 37/7, 37/8, 38/2, 39/1, 39/3, 39/4, 41, 42/2, 42/3, 42/4, 46/2, 46/3, 48/1, 48/2, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51/1, 51/3, 51/4, 52/1, 52/3, 52/4, 53/1, 53/3, 53/4, 58/1, 58/2, 59/3, 59/5, 59/6, 59/7, 59/8, 60/1, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/3, 61/4, 62/3, 62/4, 62/5, 63/1, 63/2, 65, 66, 67, 68/3, 68/4, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 70, 72, 71/1, 71/2, 1135/7, 1135/8, 1135/9, 1140/1, 1140/2;
- k. o. 1455 Bršljin: 835, 839, 840, 1110/2, 1111, 1112, 1114, 1113/2, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1117/4, 1117/5, 1117/6, 1128/1, 1261, 1262/1, 1262/2, 1264, 1266/2, 1267/4, 1289/3, 798/2, 833/2, 836/2, 843/2, 845/4, 848/3, 848/4, 851/2, 854/1, 854/3, 856/13, 856/14, 856/15, 856/16, 856/17, 856/18, 862/12, 862/13, 862/7, 862/8, 862/9, 863/4, 905/11, 905/12, 905/13, 905/15, 905/3, 905/5, 906/10, 906/11, 906/12, 906/14, 906/15, 906/16, 906/19, 906/20, 906/22, 906/24, 906/25, 906/26, 906/27, 906/28, 906/29, 906/40, 906/41, 906/42, 906/9, 907/3, 907/4, 907/5, 908/10, 908/11, 908/15, 908/16, 908/17, 908/18, 908/7, 908/8, 908/9, 910/2, 910/3, 910/4, 914/9, 917/4, 917/8, 920/11, 920/15, 920/18, 920/19, 920/2, 920/3, 927/2, 927/9, 927/11, 927/13, 927/15, 927/19, 927/20, 927/22, 927/23, 927/23, 927/24, 927/24;
- k. o. 1457 Ždinja vas: 2041/2, 2041/2, 2041/4, 2044/2, 2044/2, 2048/1, 2048/4, 2049, 2050/1, 2050/2, 2051/3, 2051/4, 2051/6, 2063/3, 2063/4, 2065/1, 2065/2, 2077/1, 2077/3, 2077/4, 2078/1, 2078/2, 2078/3, 2078/4, 2079/2, 2079/3, 2079/4, 2080/2, 2080/3, 2080/4, 2081/2, 2081/4, 2083/2, 2083/4, 2084/1, 2084/3, 2084/4, 2085/1, 2085/2, 2085/3, 2085/4, 2087/1, 2087/3, 2087/4, 2088/1, 2088/1, 2088/2, 2088/3, 2089/10, 2089/11, 2089/13, 2089/15, 2089/17, 2089/2, 2089/5, 2089/6, 2089/7, 2089/8, 2092/13, 2092/14, 2092/16, 2104, 2105/2, 2107/2, 2113/2, 2115, 2116, 2517, 2119/2, 2120/2, 2469/10, 2469/8, 2469/9, 2492/2, 2493/2, 2493/3, 2493/4, 2516/1, 2516/3, 2516/4, 2516/5, 2516/5, 2516/5, 2518/1, 2518/3, 2518/3, 2518/4, 2533/1, 2533/2, 2537, 2538, 2541/2, 2541/2, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548/1, 2548/2, 2548/3, 2549, 2550/4, 2550/6, 2551/3, 2552/3, 839/1, 839/4, 839/5, 840/1, 844/1, 844/3, 844/5, 844/6, 847/3, 848/2, 849/2.

51. člen
(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve te uredbe se za celotno območje iz 4. člena te uredbe in za vse ureditve, ki so načrtovane v občinskih prostorskih aktih na tem območju šteje, da so spremenjeni oziroma dopolnjeni naslednji občinski prostorski akti:

a) Mestna občina Novo mesto:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 – teh. popr., 76/10 – teh. popr., 26/11 – obv. razl., in 4/12 – teh. popr.);
- Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02);
- Odlok o zazidalnem načrtu Adria (Uradni list RS, št. 92/02, 62/04 – popr. in 101/09 – OPN MONM (140. člen), 62/11);
- Odlok o sprejetju ureditvenega načrta razdelilne postaje 110 kV Hudo – 1. faza z razpletom daljnovodov (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/89);
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno-storitvena cona Mačkovec – 1 (Uradni list RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12);
- Odlok o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Šmarješke ceste G2 – 105/259 v Novem mestu od km 0.000 do km 0.720 (Uradni list RS, št. 46/03 in 101/09 – OPN MONM (140. člen));

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Univerzitetni kampus Novo mesto (Uradni list RS, št. 118/06 in 64/08);
- Odlok o zazidalnem načrtu za poslovno oskrbni center ob Belokranjski cesti v Novem mestu (Uradni list RS, št. 55/02 in 101/09 – OPN MONM (140. člen));
- Odlok o lokacijskem načrtu Revoz (Uradni list RS, št. 73/04, 101/09 – OPN MONM (140. člen), 9/11 in 46/11 – teh. popr.);
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/06);
- Odlok o ureditvenem načrtu pokopališča Srebrniče – I. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/91 in 11/91 – popr.);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Hidravlične izboljšave in nadgradnja sistema pitne vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 39/10);
- Odlok o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu – 1. faza, (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89 in 6/90);
- Odlok o lokacijskem načrtu primarne mreže plinovoda v Novem mestu – 2. faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/91 in 11/91);
- Odlok o lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi Občino Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 11/90);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prostorsko ureditev skupnega pomena za daljnovod DV 2 x 110 kV RTP Bršljin–RTP Gotna vas (Uradni list RS, št. 9/11);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za »Turistično območje Na Brezovici« (Uradni list RS, št. 86/11) in
- Odlok o zazidalnem načrtu Župnca 1 (Uradni list RS, št. 84/02);
- b) Občina Semič:
 - Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Črnomelj za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in družbenega plana Občine Črnomelj za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Semič (Skupščinski Dolenjski list, št. 2/87, 13/90, 7/91 in 11/91 ter Uradni list RS, št. 45/95, 57/95, 37/98, 91/04, 84/09 in 91/09 – popr.) in
 - Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Semič (Uradni list RS, št. 90/04, 84/09 in 57/10 – obvezna razlaga);
- c) Občina Metlika:
 - Dolgoročni plan občine Metlika za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjen leta 1993 in leta 1998 (Skupščinski Dolenjski list, št. 5/87 ter Uradni list RS, št. 19/93 in 50/98);
 - Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja mesta Metlika M-5 (Uradni list RS, št. 21/97, 32/08 in 42/08) in
 - Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja planskih celot M-1, M-2, M-3 in M-4 (Uradni list RS, št. 63/98, 32/08 in 104/08).

52. člen
(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 2 (Dolenjski uradni list, št. 25/20 z dne 22.12.2020), vsebuje naslednjo končno določbo:

»VIII. KONČNE DOLOČBE

16. člen

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

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

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

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Športno-rekreacijski park Češča vas (Dolenjski uradni list, št. 2/21 z dne 4.2.2021), vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

63. člen

(dopustni posegi in dejavnosti do začetka gradnje prostorskih ureditev)

(1) Do začetka izvajanja načrtovanih posegov se na območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

(2) Do začetka izvajanja gradenj je na območju urejanja dovoljeno:

- vzdrževanje obstoječih objektov,
- vzdrževanje in nemoteno obratovanje objektov GJI in grajenega javnega dobra,
- izvajanje obstoječih kmetijskih dejavnosti na kmetijskih zemljiščih,
- gospodarjenje z gozdovi,
- izvajanje ukrepov pred škodljivim delovanjem voda in
- izvajanje ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Navedeni posegi so dopustni, če se zaradi njihove izvedbe ne poslabšajo pogoji za izvedbo ureditev, določenih s tem OPPN in če z njimi soglašajo investitorji oziroma upravljavci prostorskih ureditev, načrtovanih s tem OPPN.

64. člen

(hramba OPPN)

OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Upravne enote Novo mesto in na sedežu Mestne občine Novo mesto, kjer je tudi na vpogled. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

65. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja inšpektorat, pristojen za prostor.

66. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.«.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Podbreznik – SDZN 3 (Dolenjski uradni list, št.) vsebuje naslednje končne določbe:

»III. KONČNE DOLOČBE

9. člen
(inšpekcijsko nadzorstvo)

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

10. člen
(hramba SDZN 3)

Gradivo SDZN 3 se hrani v analogni in digitalni obliki in je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

11. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15) dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.«.



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

T: 07 39 39 244
mestna.obcina@novomesto.si
evrocanje@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-0002/2023

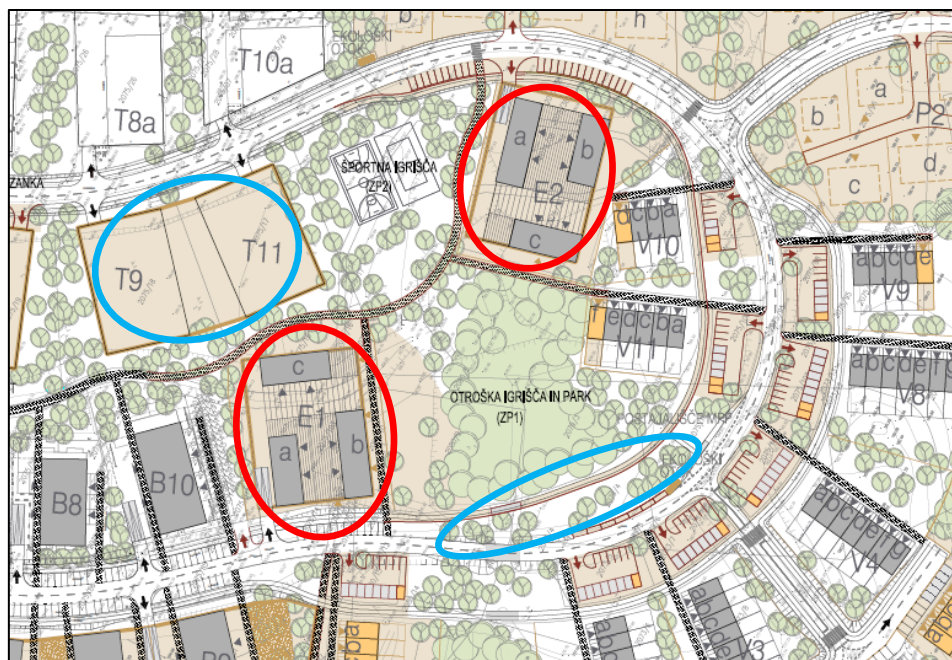
Datum: 5. 7. 2023

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU PODBREZNIK (SDZN 3)

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik

Območje SDZN 3 se nahaja na zahodnem delu naselja Novega mesta in v osrednjem delu soseske Podbreznik, na katerem je v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS, št. 74/02, 80/12 in 102/12 – DPN, Dolenjski uradni list, št. 25/20 in 24/22 – OPN UPB).

Predmet SDZN 3 je del območja znotraj Zazidalnega načrta Podbreznik, ki obsega enote enklav E1 in E2, Tehnološkega parka T9 in T11 ter v manjši meri gradbeno parcelo osrednje cestne zanke.



Slika: Prikaz enot, ki so predmet SDZN 3 na izseku iz veljavnega Zazidalnega načrta

Pri izdelavi zazidalnih preizkusov za enklavi E1 in E2 se je izkazalo, da je faktor zazidanosti (FZ) gradbenih parcel, ki je določen posredno (dopustni tlorisni gabariti objektov z odstopanjem in grafično opredeljene gradbene parcele), manjši kot na nekaterih ostalih delih veljavnega akta. Glede na zahteve trga in potrebe po stanovanjih (oskrbovanih, javnih najemnih in za trg) je težnja

investitorjev, da se faktor zazidanosti poveča in s tem približa določilom za tovrstne podrobne namenske rabe prostora in pri tem še vedno upošteva osnovni koncept samega zazidalnega načrta, ki poudarja pomen zelenih površin in krajinskih ureditev v območju. Pri projektiranju se je izkazalo, da je določila glede dopustnega gabarita kleti smiselno dopolniti na podoben način, kot že veljajo za nekatere stanovanjske bloke, kjer je dopustno združevanje kletnih etaž dveh do največ treh objektov. Ker območje ZN Podbreznika s prevladujočo stanovanjsko pozidavo izkazuje potrebe po predšolskem varstvu, se dejavnost vrtca predvidi tudi v okviru tehnološkega parka, konkretnije v enotah T9 in T11. Zaradi pomanjkanja parkirnih površin se v okviru gradbene parcele osrednje cestne zanke poleg že načrtovanih parkirnih mest dopusti urediti dodatna parkirna mesta.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 3) je bila izvedena na podlagi 122. člena ZureP-3, ki določa, da se javnosti omogoči dajanje pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Dopolnjen osnutek SDZN 3, ki ga je pod št. OPPN-3/2022, maj 2023, izdelalo podjetje SAPO d.o.o., Črnomelj, je bil javno razgrnjen od 30. 5. 2023 do vključno 28. 6. 2023. Javna razgrnitev je potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto, na Seidlovi cesti 1, v Novem mestu (v nadaljevanju MONM). V sklopu javne razgrnitve je bila sklicana javna obravnava dne 16. 6. 2023, ob 16. uri, v sejni dvorani Rotovža na Glavnem trgu 7, Novo mesto. V času javne razgrnitve je bil dopolnjeni osnutek SDZN 3 objavljen tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032414424239/>. V skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto je predlog odloka po predhodni obravnavi na pristojnih odborih obravnaval Občinski svet MONM na 6. redni seji, dne 8. 6. 2023.

V času javne razgrnitve in javne obravnave s strani zainteresirane javnosti ni bila prejeta nobena pobuda ali pripomba.

Na 4. seji za Odbora za okolje, prostor, komunalo in promet dne 5. 6. 2023 sta bili s strani članov odbora izpostavljeni vprašanji o zagotavljanju zadostnega števila parkirnih mest ter kakšne so rešitve glede odvajanja komunalne in padavinske odpadne vode (slednja bi se z akumulacijo lahko uporabljala za zalivanje parkovnih površin in gašenje ob morebitnem požaru).

V razpravi je bilo s strani občinske uprave pojasnjeno, da je z Zazidalnim načrtom Podbreznik za vsak objekt glede na njegovo namembnost predpisana ureditev minimalnega števila parkirnih mest. Predpisano minimalno število parkirnih mest izhaja iz normativov hierarhično višjega prostorskega akta tj. Občinskega prostorskega načrta MONM. Odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode je predvideno v ločenem sistemu, ki je že zgrajen in po kapaciteti prilagojen za potrebe trenutno zgrajenih objektov. Kanalizacijski sistem se pod nadzorom in pogoji upravljavca skladno s predvideno faznostjo gradnje sproti nadgrajuje. Možnost akumulacije padavinske vode za potrebe vzdrževanja zelenih parkovnih površin in zagotavljanja požarne vode je pri gradnji gospodarske javne infrastrukture izvedljivo v sklopu dopustnih odstopanj.

Občinski svet Mestne občine Novo je gradivo dopolnjenega osnutka SDZN 3 obravnaval na 6. redni seji, dne 8. 6. 2023. V razpravi je svetnik občinskega sveta dr. Janez Povh podal naslednjo pobudo: »V 6. členu odloka SDZN 3, kjer se predlaga sprememba 13. člena Zazidalnega načrta Podbreznik, se sprememba iz 200 m na 300 m popravi iz 200 m na 500 m. S tem bi se rešil pomemben problem v Podbrezniku, da bi lahko poslovne stavbe koristile parkirne površine, ki so predvidene pri bazenu ali pri velodromu in uvedli hibridni model mobilnosti, da bi tam parkirali zaposleni iz poslovnih stavb, ki nimajo parkirišč. Ker je pri poslovnih stavbah vedno večji problem parkirišč, bi s tako rešitvijo lahko prosta parkirišča v dopoldanskem času koristili zaposleni, popoldan pa obiskovalci velodroma in bazena.

Stališče: PRIPOMBA SE SMISELNO UPOŠTEVA

Obrazložitev: Veljavni Zazidalni načrt Podbreznik določa, da se parkirna mesta za stanovalce in za Tehnološki park ter poslovno-oskrbni center zagotovijo v okviru gradbenih parcel posameznega objekta. Pri tem je manjši delež parkirnih površin za obiskovalce predviden tudi v okviru javnih površin ob osrednji cestni zanki. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene do največ 200 m, pri čemer se v izračun skupnega števila

parkirnih mest lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi. Predlog, da se oddaljenost manjkajočih parkirnih mest iz 200 m poveča na 300 m, je bil podan, da se parkirišča lahko zagotovijo tudi v širšem območju, vendar še vedno v območju soseske, ki se ureja z Zazidalnim načrtom Podbreznik.

Skladno s smernicami za urejanje prostora in normativi za gradnjo objektov se parkirna mesta praviloma zagotavljajo v okviru gradbene parcele posameznega objekta. Izjeme so dopustne kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest. V primeru ureditev parkirišč na oddaljenih lokacijah je potrebno s prostorskimi akti določiti pogoje, s katerimi se v projektni dokumentaciji za gradnjo objekta natančno definira način uporabe in katera parkirišča izven območja prostorskega akta v določenem trenutku (časovnemu obdobju) pripadajo posameznemu objektu.

Pobuda, da se oddaljenost parkirišč za poslovne objekte Tehnološkega parka poveča iz veljavnih 200 m na 500 m in da je ob tem parkirišča možno zagotavljati tudi izven območja Zazidalnega načrta Podbreznik (v območju velodroma in bazena – OPPN ŠRP Češča vas), se smiselno upošteva. Besedilo odloka se smiselno dopolni s pogojem, da mora investitor oz. uporabnik poslovnega objekta v Tehnološkem parku, ki nima možnosti zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest v območju Zazidalnega načrta Podbreznik, z lastnikom oz. upravljavcem parkirišč izven Zazidalnega načrta Podbreznik skleniti ustrezen pravni akt, ki mu bo skladno z normativi o potrebnem številu parkirnih mest za njegov objekt zagotavljal nemoteno uporabo zahtevanega števila parkirišč.

Stališča do pripomb in predlogov so pripravili:

Tomaž Praznik, višji svetovalec
Mojca Tavčar, podsekretarka in občinska urbanistka
Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor

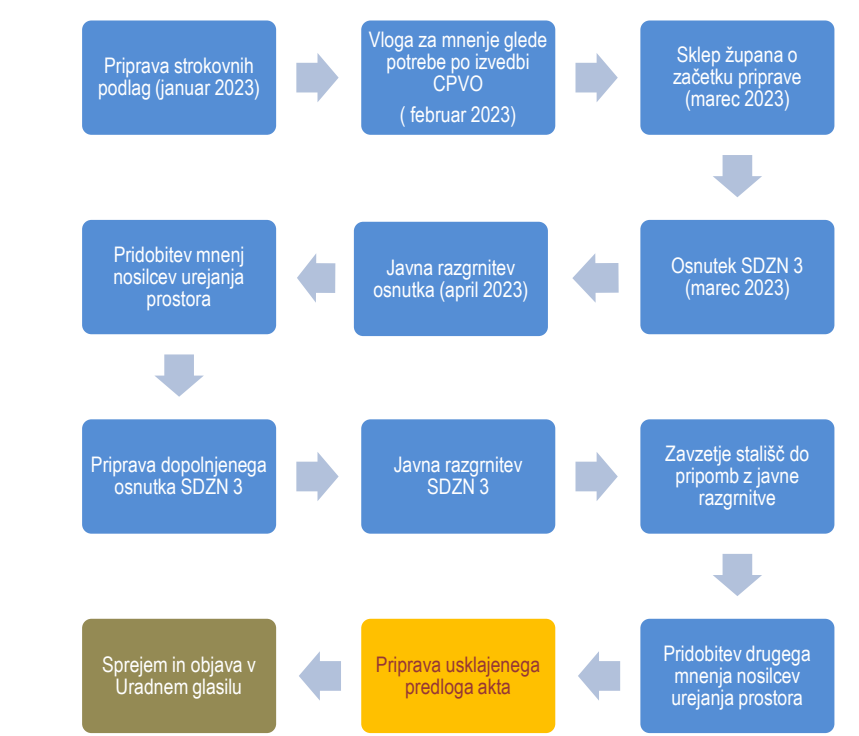
Danijela Kure Kastelc, u.d.i.a.
SAPO d.o.o., Črnomelj

mag. Gregor Macedoni
župan

Slika 1: Območje obravnave s prikazom enklav E1 in E2



Slika 2: Shema postopka



Razlogi za sprejem akta

Potreba po pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (Uradni list RS št. 74/02, 80/12 in Dolenjski uradni list, št. 25/20, v nadaljnjem besedilu: SDZN 3) izhaja iz pobude investitorjev v območju, da se v enoti urejanja prostora NČV_03/01_OPPN, veljavni odlok spremeni in dopolni v tekstualnem delu. Grafični del odloka ostaja nespremenjen.

Pravna podlaga

- Pravna podlaga za pripravo SDZN 3:
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3),
 - Zakon o urejanju prostora (ZureP-3, Uradni list št. 199/21 in 18/23-ZDU-10),
 - Regionalni razvojni program regije Jugovzhodna Slovenija (2021-2027, 16. junij 2022),
 - Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZureP-3, v nadaljevanju Pravilnik),

- Trajnostna urbana strategija Novo mesto 2030, Novo mesto »Mesto zgodovine in prihodnosti«, Novo mesto, MONM, oktober 2015,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list št. 24/22-UPB, v nadaljevanju OPN).

Obrazložitev ključnih vsebin prostorskega akta

Celotno območje SDZN 3 obsega cca 23,6 h površin, spremembe in dopolnitve pa se dotikajo le enklave E1 in E2, enot T9 in T11 ter osrednje cestne zanke. Gre za zemljišča s parc. št. 2075/157, 2075/160, 2075/164, 2075/208, 2079/4, 2080/11, 2075/14, 2080/17, 2075/203, 2075/193, 2075/84, 2075/163 in 2075/166, vse k.o. 1447-Gorenja Straža.

V SDZN 3 se predlaga naslednje spremembe odloka:

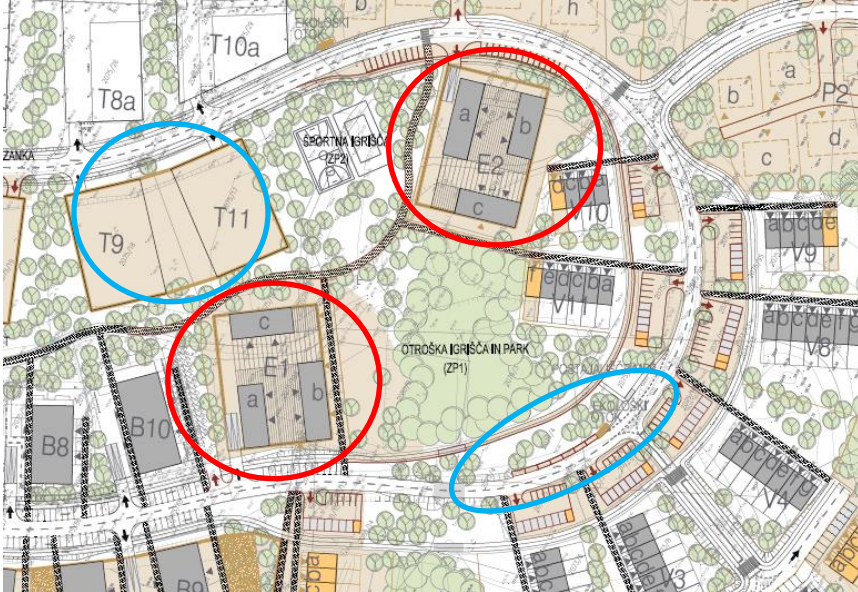
- dopolnitev odloka z opredelitvijo faktorja zazidanosti v območju enklav E1 in E2, ki bo skladen tako s hierarhično višjimi akti, kot tudi s konceptom veljavnega ZN,
- dopolnitev odloka z dodatnimi pojasnili glede možnosti združevanja kleti posameznih objektov tudi v enklavah (npr. za potrebe parkiranja),
- dopolnitev odloka z možnostjo gradnje vrtca v enotah T9 in T11,
- dopuščanje ureditve dodatnih parkirnih mest v okviru osrednje cestne zanke,
- **dopuščanje parkirnih mest izven ZN Podbreznik, pod določenimi pogoji in v primeru, da na gradbeni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za ureditev zadostnega števila parkirnih mest;**

Predlagana določila iz prve in druge alineje na delu veljavnega akta že veljajo oz. so dopustna posredno (preračun dopustnih gabaritov objektov na določeni parceli), v predlaganih spremembah bi veljale tudi v območju enklav E1 in E2.

Strokovne podlage so pokazale, da je predlagano nekoliko večjo izrabo zemljišč (povečanje dopustnega FZ na 0,37 oz. 0,40), mogoče upravičiti z vidika usklajenosti s hierarhično višjimi akti in sicer predvsem z vidika racionalne izrabe stavbnih zemljišč ter dopustne izrabe prostora na podrobni namenski rabi, ki je določena na območju obeh enklav. Prav tako je sprememba mogoče zagovarjati z vidika usklajenosti z dopustno izrabo prostora na ostalem območju ZN. Ob dejstvu, da se z načrtovanimi gradnjami ne posega v gozdni rob, ki sosesko Podbreznik loči od kmetijskih površin in povezuje z gozdom v neposredni okolici in pogoju, da bo krajinska ureditev neločljiv del urbanistične zasnove, ki bo omogočala prehajanje zelenega sistema med grajeno strukturo, je predlagano spremembo mogoče zagovarjati.

Tako v primeru zagotavljanja parkirnih mest v kletnih etažah objektov, kot tudi pri umeščanju parkiranja na terenu, je mogoče odprte površine enklav zasnovati tako, da so členjene z vegetacijskimi prvinami, zelenicami, grmovnicami, v primeru parkiranja na terenu tudi s skupinami dreves ali posameznimi drevninami, primernimi za urbane površine (avtohtone, nealergene, nestrupene, itd.). V tem smislu se v SDZN 3 dodatno pojasni tudi dopustne možnosti za združevanje kletne etaže posameznih objektov v enklavi glede na površino parcele oz. površino za razvoj objektov.

Slika 3: Prikaz enklav in enot, ki so predmet SDZN 3 na izseku iz veljavnega Zazidalnega načrta



POVZETEK ZA JAVNOST

**Spremembe in dopolnitve
Odloka o
Zazidalnem načrtu Podbreznik
(SDZN 3)**

ID št. 3438

USKLAJEN PREDLOG

Naročnik:	Privatni
Pripravljaivec:	Mestna občina Novo mesto, Seidlova 1, Novo mesto
Izdelovallec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj
Številka:	OPPN-3/2022