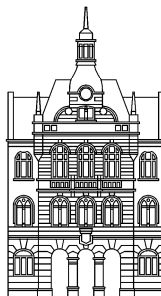


Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-25/2010 (1907)
Datum: 19. 6. 2013

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

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRZLA DOLINA - ZAHOD
- Namen:** 2. obravnava prostorskega akta (usklajeni predlog)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/12-Skl.US: U-I-43/13-8)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)
- Pripravljavec gradiva:** Urad za prostor
- Izdelovalec gradiva:** Topos d.o.o.
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:** Občinski svet MONM je obravnaval usklajeni predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina - zahod in ga sprejel z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina - zahod v predloženem besedilu. Odlok se objavi v Uradnem listu RS ter na spletnih straneh MONM.

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca.
2. Usklajeni predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod.
3. Grafični prilogi: Ureditvena situacija končno stanje, Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa »Z« (1. faza); celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto.
4. Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek prostorskega akta.

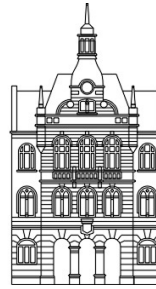
DOSTAVITI:

- Naslov, tu





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

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

Številka: 350-25/2010 (1907)

Datum: 19. 6. 2013

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

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRZLA DOLINA – ZAHOD

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

1. UVOD

Pobudo za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina – zahod (v nadaljevanju OPPN) je podala gospodarska družba Dolnov d.o.o. Kranj, na podlagi katere je Mestna občina Novo mesto začela s postopkom priprave prostorskega akta.

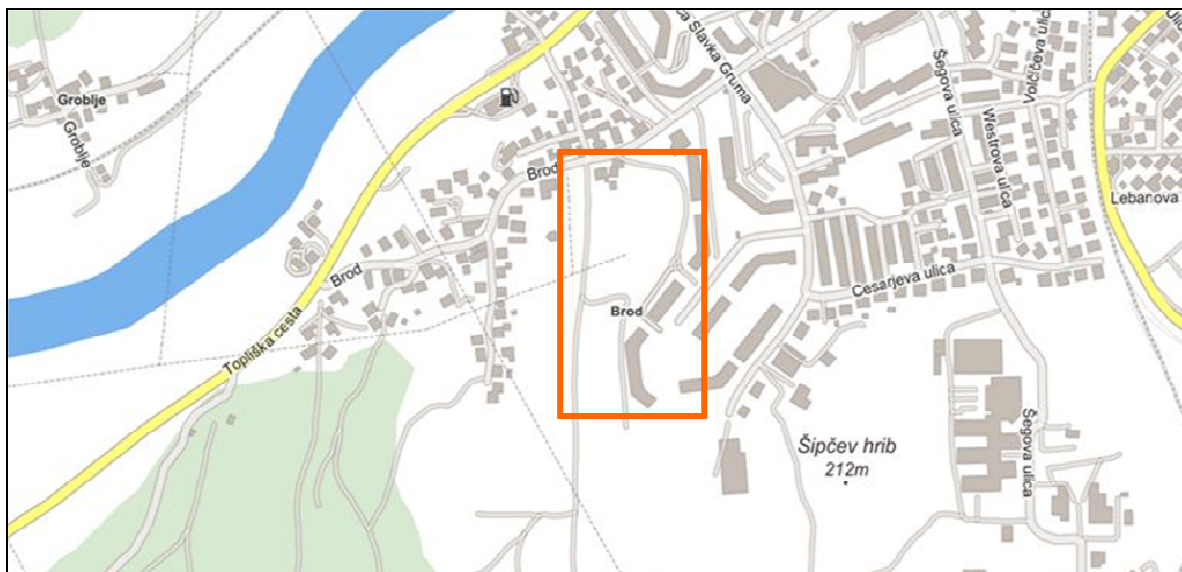
Podlaga za pripravo OPPN Mrzla dolina – zahod je veljavni Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr.; v nadaljevanju OPN MONM), ki za predmetno območje predvideva izdelavo OPPN z oznako enote urejanja prostora NM/24-OPPN-f.

Območje OPPN Mrzla dolina – zahod se nahaja na zahodnem robu Novega mesta, v bližini mestne vpadnice iz smeri Straže. Območje zajema pas pretežno nepozidanih zemljišč med večstanovanjsko sosesko Slavka Gruma na vzhodu in individualno pozidavo soseske Brod na zahodu. Na severu je območje omejeno z lokalno cesto LZ 299131 (cesta Brod), ob kateri sta locirani dve domačiji s stanovanjskima stavbama in gospodarskimi objekti. Južni del območja prehaja v kmetijske površine z mešanico travnikov in njiv.

Lokacija obravnavanega območja je dobro dostopna ter opremljena z infrastrukturo. Zaradi bližine javnih ustanov (vrtec, osnovna in srednja šola, trgovine idr.), bližine centra mesta, zelenih površin in reke Krke je za bivanje zelo primerna. Jugozahodno od predmetnega območja je predvidena soseska Brod Drage, za katero je že sprejet Občinski podrobni prostorski načrt za sosesko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 113/09, 45/11; v nadaljevanju OPPN Brod - Drage).

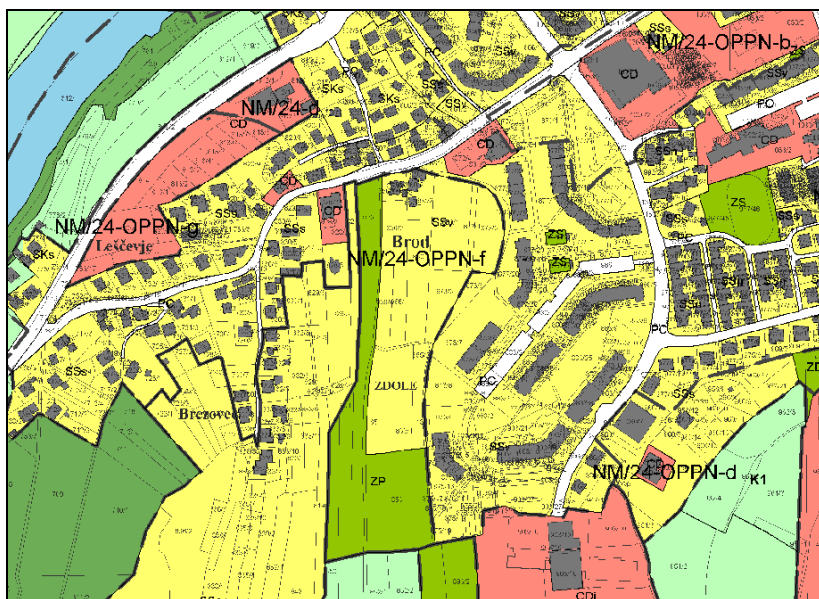


Predvidena velikost območja OPPN po OPN MONM je 4,12 ha. Z razširitvijo območja zaradi predvidene rekonstrukcije ulice Brod s tem OPPN se območje OPPN poveča na cca. 4,4 ha.



Slika 1: prikaz območja OPPN v širšem prostoru.

Območje je namenjeno bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, kar bo zagotovljeno s pozidavo večstanovanjskih objektov, ob upoštevanju in nadaljevanju obstoječe pozidave ter infrastrukture s pripadajočimi funkcionalnimi in zelenimi površinami ter parkovnimi ureditvami. Poleg tega so podane tudi rešitve prometne, komunalne in energetske ter ostale infrastrukture, potrebne za funkcioniranje območja urejanja.



Slika 2: Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09 in nadaljnji)

2. STROKOVNE PODLAGE ZA OPPN MRZLA DOLINA - ZAHOD

Za obravnavano območje so bile najprej izdelane strokovne podlage, sestavljene iz širših strokovnih podlag, podrobnejših strokovnih podlag ter strokovne rešitve (izdelal Topos d.o.o., nov. 2010, dopolnitev sept. 2011).

Poleg tega je bila izdelana Tehnična preveritev cestne povezave na območju OPPN Mrzla

dolina (izdelala Stia d.o.o., okt. 2011).

Na podlagi usklajevanj med naročnikom, izdelovalcem in MONM so bile strokovne podlage večkrat dopolnjene. Na podlagi dopolnitve strokovnih podlag (december 2011) je bila v januarju 2012 s sklepom župana izbrana varianta pozidave s pogoji za optimizacijo.

V sklopu priprave strokovnih podlag je bila izdelana Idejna zasnova »Prometne rešitve priključevanja soseske Mrzla dolina – zahod« (izdelal Topos d.o.o., oktober 2012, sprememba januar 2013; v nadaljevanju IDZ). Predmet idejne zasnove je prometna rešitev za območje OPPN, vključno z rešitvijo in utemeljitvijo funkcije priključka P1 za začasni dostop Z, ki se uredi v primeru, če se prične z gradnjo v prvi fazi na gradbeni parceli GP2.

3. PREDMET IN VSEBINA OPPN

Urbanistično arhitekturni pogoji

Območje je namenjeno gradnji večstanovanjskih stavb. Med stavbami se načrtujejo zadostni odmiki, ki bodo zagotavljali optimalno osončenje stanovanj, odpiranje kvalitetnih pogledov in zadostne površine za uporabo in vzdrževanje stavb.

Notranjo strukturo območja je zaznati kot preslikavo linij iz neposredne okolice z upoštevanjem zadostnih odmikov, optimalne osončenosti ter odpiranja pogledov. Red v širšem prostoru se zagotavlja z nadaljevanjem obstoječe geometrije, gostote pozidanosti (odmiki med stavbami, ureditev zelenih površin) ter s podobno tipologijo stavb. Poenotenost soseske pa bo potrebno zagotoviti s skladnim oblikovanjem posameznih stavb (fasade, naklon strehe, kritina).

Tipologija območja izhaja iz trakaste strukture lamelnih stavb. Horizontalni kot tudi vertikalni gabariti ne izstopajo iz okolice. Tloris stavb se načrtuje v okviru poljubnih dolžin in širin od 15 – 18 m, kar zagotavlja obojestransko organizacijo stanovanjskih enot. Pri določitvi višinskih gabaritov se upošteva padec terena, kar omogoča skladnost višin predvidenih blokov glede na obstoječo pozidavo soseske Slavka Gruma. Maksimalni višinski gabariti ne sme presegati najvišje kote stropa predzadnje etaže blokov soseske Slavka Gruma. V vseh stavbah so v delu kletne(ih) in/ali pritličnih etaž dopustne tudi dejavnosti, ki niso moteče za stanovanjsko okolje. Na GP1 so dopustne dejavnosti v vseh etažah.

Zelene površine

Glede na predvideno število stanovanj (okoli 235) je po določitvi OPN potrebno zagotoviti 3525 m² (15 m² na stanovanje) zelenih površin. V OPPN je znotraj gradbenih parcel posameznih stavb predvidenih 3433 m² zelenih površin, ki jih je potrebno urediti za počitek stanovalcev in igro mlajših otrok. Območje javnih zelenih površin za potrebe soseske (v ureditveni enoti UE 3) obsega 2329 m², kjer so predvidne površine za počitek stanovalcev, za igro mlajših otrok in za igro z žogo starejših otrok in mladostnikov.

Po zahodni strani območja se uredijo javne zelene površine (določene z OPN), ki služijo širši okolici in predstavljajo ločnico (vizualna, protihrupna bariera) med stanovanjskim območjem in prometnico. Na severovzhodnem delu je predvidena ureditev parkirnih površin ali pa gradnja garažne hiše za potrebe soseske Slavka Gruma. Območje GP 4 se ohrani v kmetijski rabi oz. se lahko uredi za vrtičkarstvo.

Zeleni pas se na jugu razširi v javne parkovne površine za namen rekreacije in prostočasnih dejavnosti. V območju parka se predvidijo športna igrišča in igrala, možno pa je umestiti tudi enostavne in nezahtevne objekte, ki so dovoljeni na območju zelenih površin. Le-te obsegajo 6485 m² površine, kjer so predvidene manjkajoče površine za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov.

Gospodarska javna infrastruktura

Območje infrastrukture je namenjeno ureditvi cest ter ostali komunalno – energetski infrastrukturi znotraj območja (ureditev ekoloških otokov, postavitvev trafopostaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja,...), ureditev tlakovanih pešpoti in ureditev javnih parkirnih površin).

Z navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN.

Prometna rešitev

Dostop v sosesko se izvede ob zahodni strani območja urejanja z ulice Brod (LZ 299131) – ceste »B«, in sicer preko nove ceste »1A« (del ulice Na Dragah), katere del v območju urejanja s tem OPPN je skupen tudi za stanovanjsko sosesko Brod - Drage. Soseska se na cesto »1A«, ki bo predstavljala glavno os v prostoru, navezuje z enim priključkom (v dop. osnutku sta bila dva): s priključevanjem dostopne ceste »C« do objektov na GP 2 in GP 3. Dostop do objekta na GP1 se izvede z rekonstrukcijo obstoječega priključka P2 pešpoti na vzhodni strani območja.

Za dostop do predvidenih stavb na GP2 se do izvedbe ceste »C« in ceste »1A« uredi dostop »Z« v širini do 5m z rekonstrukcijo obstoječe poljske poti in s priključevanjem (P1) na ulico Brod – cesto »B«. Po izvedbi prečne povezave – ceste »C« se dostop »Z« ukine, površine pa preuredijo v peš in kolesarske površine ter površine za avtobusno postajališče.

Komunalna infrastruktura

Obstoječe vodovodno omrežje poteka severno od območja urejanja v cestišču ulice Brod – ceste »B«. Območje se nanj priključuje na križišču priključka P1 z ulico Brod – cesto »B« preko dveh odcepnih vej.

Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Za odvod fekalnih odpadnih vod se v območju urejanja zgradi glavni vod fekalne kanalizacije, ki poteka v cesti zahodno od predvidene gradnje in se na območju priključka dostopa »Z« (predvidenega v 1. fazi za dostop na GP2) na ulico Brod – cesto »B« priključuje na rekonstruirano fekalno kanalizacijo načrtovano po OPPN Brod - Drage, ki poteka v ulici Brod in se navezuje na črpališče Irča vas ter naprej na CČN Ločna.

V primeru gradnje na GP2 se v 1. fazi meteorna in fekalna kanalizacija lahko priključujeta na obstoječo kanalizacijo v mešanem sistemu, ki poteka v ulici Brod – cesti »B« in sicer do izvedbe ločenega sistema (rekonstrukcije kanalizacije po ulici Brod do reke Krke, ki je načrtovana z OPPN Brod – Drage).

Bistvene dopolnitve v usklajenem predlogu glede na dopolnjen osnutek, ki ga je Občinski svet obravnaval v 1. obravnavi, so pripravljene na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in mnenj nosilcev urejanja prostora ter obsegajo:

- Zaradi čim lažje in hitrejše realizacije ceste »1A« ter zmanjšanja stroškov se do gradbenih parcel GP2 in GP3 namesto dveh dostopov predvidi en skupen dostop in posledično predvidijo skupne rešitve glede ostale komunalne infrastrukture. Skupni uvoz se predvidi cca. 50 m severneje od dostopa na GP3 iz dopolnjenega osnutka.
- Posegi na zemljišča s parc. št. 825, 851, 860/1, 873/1, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu se zaradi izrecnega nasprotovanja lastnika zmanjšajo na minimum, zato se pozidava z večstanovanjskimi objekti na GP4 ne predvidi; površine se ohranijo v kmetijski rabi oz. namenijo vrtičkarstvu. Posledično se predvidi rekonstrukcija obstoječega priključka P2 z namenom dostopa na GP1 iz ulice Brod na mestu obstoječe pešpoti, ki poteka po V strani območja.
- Predvidi se rekonstrukcija ulice Brod z umestitvijo površin za pešca in kolesarja, preoblikovanjem obstoječih in izvedbe novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča. Križišče ceste »1A« z ulico Brod (cesto »B«) se oblikuje kot klasično »T«

križišče z levim zavijalnim pasom na glavni prometni smeri. Njena računsko hitrost je 30 km/h, kar se omeji s prometno signalizacijo. Projektirani prečni profil ulice Brod – ceste »B« je v širini 10,70 m. Predvidi se hodnik za pešce širine 1,20 m in kolesarska steza širine 1m po desni strani ulice Brod od križišča z cesto »1A« do križišča z ulico Slavka Gruma, po levi strani pa se predvidi kolesarski pas na nivoju vozišča širine 1,50m.

- Namesto avtobusnega obračališča se na lokaciji predvidi le avtobusno postajališče s hodnikom za pešce in kolesarsko stezo, tako da se posegi na zemljišče s parc. št. 825 k.o. Šmihel pri Novem mestu zmanjšajo na minimum, saj je bilo na tej lokaciji AP določeno že v OPPN Brod Drage kot desno postajališče za mestni avtobus. Za zaščito kmetijskih površin se ob robu AP oziroma hodnika za pešce postavi zaščitna ograja, obstoječa kapelica pa se prestavi na parc. št. 861/1 k.o. Šmihel pri Novem mestu.
- Objekt na GP1 se predvidi kot stanovanjski, poslovno stanovanjski ali v celoti poslovni objekt, pri ostalih objektih ostaja kot v dopolnjenem osnutku – poleg bivanja so ostale dejavnosti dopustne v pritlični in delu kletne etaže.
- Za celotno območje OPPN se dopustijo samo ravne strehe.
- Obstoječa javna pot (GP13) po vzhodni strani območja, ki služi zlasti za potrebe soseske Slavka Gruma, se ohranja. Načrtuje se le njeno vzdrževanje in dograditev na manjkajočem delu ob GP5, ki se naveže na obstoječe dele.
- Predvidena kombinirana peš in kolesarska pot (GP7) v širini 2 m služi tudi kot dostop do zalednih kmetijskih površin.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

Postopek priprave OPPN se je pričel na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina – zahod, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 72/10.

V letu 2011 je bil poudarek na izdelavi strokovnih podlag z variantnimi rešitvami, vključno z usklajevanji med naročnikom, MONM in izdelovalcem (Topos d.o.o.).

V marcu 2012 je bil pripravljen osnutek prostorskega akta, na podlagi katerega so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba MOP ARSO, da postopek priprave celovite presoje vplivov na okolje ni potreben.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta je potekala od 25. januarja 2013 do 25. februarja 2013. V sklopu javne razgrnitve je bila 6. februarja 2013 izvedena javna obravnava v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž). Javno naznanilo o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka je bilo objavljeno v Dolenjskem listu dne 17. januarja 2013 in na spletni strani Mestne občine Novo mesto, kjer je bilo dostopno tudi gradivo razgrnjenega dopolnjenega osnutka.

Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi je izdelovalec v sodelovanju z MONM, Uradom za prostor pripravil stališča do pripomb. Občina je stališča do prejetih pripomb in predlogov zavzela s sklepom župana, ki so javno objavljena na razgrnitvenem mestu Urada za prostor, Seidlova c. 1, Novo mesto in spletnem portalu Mestne občine Novo mesto. Po zavzetih stališčih je izdelovalec pripravil predlog prostorskega akta, katerega je pripravljavec (MO NM) z vlogo št. 350-25/2010 dne 22.5.2013 posredoval nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Izdelovalec je v skladu s prejetimi mnenji pripravil usklajeni predlog, ki je v prilogi.

5. FINANCIRANJE PRIPRAVE OPPN IN VPLIV NA PRORAČUN MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Izdelavo OPPN financira gospodarska družba Dolnov d.o.o., ki je izbrala tudi izdelovalca (Topos d.o.o.).

Priprava OPPN ne vpliva na proračun MONM v odhodkovnem delu, saj pripravo v celoti krije investitor. Z uveljavitvijo OPPN so predvideni prihodki iz naslova komunalnih prispevkov, če bo prišlo do gradnje objektov, načrtovanih s prostorskim aktom.

6. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s Poslovnikom Občinskega sveta MONM Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava usklajeni predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod ter sprejme spodaj navedeni sklep:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval usklajeni predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina – zahod in ga sprejel z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod v predloženem besedilu. Odlok se objavi v Uradnem listu RS ter na spletnih straneh MONM.

Pripravila:

Janja NOVOSEL BREŠČAK,
VIŠJA SVETOVALKA

Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR

Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Usklajeni predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod.
2. Grafični prilogi: Ureditvena situacija končno stanje, Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa »Z« (1. faza); celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto.
3. Stališča do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek prostorskega akta.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-Skl. US: U-I-43/13-8) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Mrzla dolina – zahod«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh. popr., 76/10-teh. popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh. popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN in 44/13-teh. popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt »Mrzla dolina – zahod« (v nadaljnjem besedilu: OPPN),

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
- (3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN in je določen v III. poglavju tega odloka.

3. člen
(Priloge OPPN)

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, in sicer:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Smernice urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitvijo izbora najustreznejše variantne rešitve
8. Povzetek za javnost
9. Odločba MKO glede CPVO

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen
(pomen izrazov)

- (1) Ureditvena enota je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vsebine ter urbanistično arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev in so prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.

(2) Podenota je del ureditvene enote s posebnimi značilnostmi, za katero veljajo tudi določila in pogoji za načrtovanje v sklopu ureditvene enote, katere del je. Podenote so prikazane v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.

(3) Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt in na katerem so utrjene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

(4) Površina za razvoj stavb, ki je prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavbe nad koto pritličja, pri čemer klet lahko posega tudi izven te površine. Določena je z odmiki, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami itn. Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za razvoj stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.

(5) Kota platoja je kota končno urejenega terena ob objektu.

(6) Kota pritličja je kota, ki se nahaja neposredno nad koto platoja ali največ 1,40 m nad njo.

(7) Skupna funkcionalna površina je površina znotraj gradbene parcele, ki je urejena za namen parkirišč, manipulacije in zelenic potrebnih za posamezno stavbo. Znotraj gradbene parcele je možno funkcionalne površine tudi povečati za ta namen, če je na parceli dovolj razpoložljivega prostora.

(8) Gradbena linija je urbanistični element za reguliranje in oblikovanje podobe soseske, ki ob upoštevanju značilnosti načrtovanega območja določa umestitev stavb vzdolž mestne ceste oz. njihovo smer in je prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza). Je črta, na katero morajo biti z enim robom ali delom fasade postavljene stavbe (osnovna enota stavbe). Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo gradbeno linijo, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.

(9) Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlorisna projekcija EO in NO na gradbeni parceli.

(10) Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se ne upoštevajo neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščanjem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

(11) Funkcionalno zaključena celota je prostorsko zaključena faza gradnje vseh stanovanjskih objektov načrtovanih na posamezni gradbeni parceli s pripadajočimi zunanjimi, infrastrukturnimi in drugimi ureditvami ter pripadajočo javno infrastrukturo, ki zagotavljajo nemoteno uporabo stanovanjskih objektov te faze.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (umestitev območja OPPN v prostor)

OPPN leži na zahodnem delu Novega mesta v bližini mestne vpadnice iz smeri Straže. Območje zajema pretežno nepozidana zemljišča med večstanovanjsko sosesko Slavka Gruma na vzhodu in individualno

pozidavo soseske Brod na zahodu. Na severu območja sta locirani dve domačiji s stanovanjskima hišama in gospodarskimi objekti.

6. člen (ureditveno območje OPPN)

Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnem delu odloka in določeno z mejo, ki na severu zajema del lokalne ceste LZ 299131 Brod (v nadaljevanju besedila: ulica Brod - cesta »B«), na vzhodu pešpot ob soseski Slavka Gruma, na zahodu območje meji na predvideno Ulico Na Dragah – cesta »1A« (OPPN Brod – Drage), na jugu pa na travniške površine. Območje je velikosti okoli 4,40 ha in obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 825, 826-del, 828/2, 850, 851, 853, 854, 859, 1310/2, 1311, 1312, 855/3, 855/4, 856/1, , 856/5, 856/6, 856/7, 856/4, 857/2, 860/1, 860/2, 861/1, 1328/12 (ulica Brod), 873/1, 873/3, 873/5 in 873/6, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu. Obsega enoto urejanja prostora NM/24-OPPN-f, del enote NM/24-OPPN-e in del NM/24-a, ki so določene z OPN.

7. člen (posegi izven območja OPPN)

(1) Izven območja urejanja s tem OPPN se izvede novogradnje in rekonstrukcije infrastrukturnih vodov, ki posegajo na dele naslednjih zemljišč:

- plinovodno omrežje na zemljišču s parc. št. 875/17 in 875/26, vse v k.o. Šmihel pri Novem mestu.
- cestno omrežje - rekonstrukcija ulice Brod za izvedbo hodnika za pešce ter kolesarske steze do štirikrakega križišča ulic Brod, Cesarjeve, Slavka Gruma in Šegove na zemljiščih s parc. št. 1328/12, 861/2, 872/4, 877/1, 877/21, 870/1, 870/3, 877/7, 877/8, 1303/2, 1056/3, 1069/1, 8661 k.o. Šmihel pri Novem mestu.

(2) Gradnje, ki se načrtujejo s tem OPPN se priključujejo na javno gospodarsko infrastrukturo izven območja OPPN, ki je načrtovana z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in št. 45/11 – v nadaljevanju OPPN Brod - Drage) ter se nanašajo na skupno kanalizacijsko in prometno omrežje.

(3) Posegi izven območja urejanja so prikazani v grafičnem delu odloka, list 6.3 Zbirna situacija GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod.

8. člen (prostorske ureditve)

(1) Območje je namenjeno gradnji večstanovanjskih stavb, razen na severnem delu ob Ulici Brod, kjer je poleg večstanovanjske dopustna tudi gradnja stanovanjsko poslovne ali izključno poslovne stavbe. V južnem, vzhodnem in zahodnem delu je območje namenjeno ureditvi javnih zelenih površin. V severozahodnem delu ob ulici Brod se izvede avtobusno postajališče.

(2) Z OPPN se načrtujejo tudi prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:

- zelene površine (ostale ureditve znotraj gradbenih parcel, površine za prosti čas in rekreacijo, parkovne ureditve);
- prometne ureditve znotraj območja (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- komunalna in energetska infrastruktura.

(3) Z navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN. Navezave infrastrukturnih vodov izven območja urejanja s tem OPPN, ki so potrebne za funkcioniranje objektov in ureditev s tem OPPN, so načrtovane z OPPN Brod – Drage.

9. člen (delitev območja na ureditvene enote)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na šest ureditvenih enot (UE1 do UE6), in sicer:

- UE1 - območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami,

- UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske,
- UE3 – območje zelenih površin, ki so namenjene vrtičkarstvu,
- UE4 – območje javnih zelenih površin za potrebe širšega območja,
- UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture ter
- UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za potrebe soseske Slavka Gruma.

(2) UE1 vključuje podenoto UE1a – območje obstoječe pozidave.

(3) UE5 se deli na naslednji podenoti:

- UE5a – območje rekonstrukcije lokalne ceste Brod – ceste »B«,
- UE5b – območje ostalih cest.

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

10. člen (medsebojni vplivi in povezave s soslednjimi območji)

(1) Načrtovana gradnja naj predstavlja zapolnitev oz. nadaljevanje obstoječe tipologije, ki povezuje arhitekturo (grajeno strukturo) z zelenimi površinami in tako omogoča višjo kvaliteto bivanja. Višinski gabariti stavb ne smejo izstopati iz okoliške pozidave, z zagotovitvijo ustreznih odmikov v odnosu do obstoječe pozidave Slavka Gruma ter obstoječih objektov na severnem delu območja pa se ne smejo poslabšati pogoji osončenosti in ne zapirati pogledi na širšo okolico.

(2) Načrtovane rešitve se navezujejo na obstoječo infrastrukturo in ureditve širšega območja. Zaradi vpliva soseske na obstoječo cestno mrežo bo potrebno ulico Brod znotraj območja OPPN rekonstruirati. Na severozahodu območja se ob ulici Brod predvidi avtobusno postajališče, ki služi širšemu prostoru.

(3) Javne zelene površine znotraj območja OPPN se s pešpotmi navezujejo na zelen sistem širšega prostora in tako omogočajo dobro dostopnost večjemu številu ljudi. Za dostop do zalednih kmetijskih površin se uredi obstoječa pot na zemljišču s parc. št. 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki se uredi tudi za peš in kolesarski promet.

(4) Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja. Prostorske ureditve sledijo naravnim danostim v prostoru (reliefu) in izhajajo iz obstoječega stanja (geometriji obstoječe grajene in naravne strukture).

(5) Načrtovane gradnje s tem OPPN se navezujejo na gospodarsko javno infrastrukturo, ki je skupna za obe soseski, to je sosesko Brod-Drage in sosesko Mrzla dolina – zahod. Skupna GJI je prikazana v grafičnem delu na načrtu 6.3 Zbirna situacija GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina - zahod.

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (vrste gradenj)

V posameznih ureditvenih enotah so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije obstoječih objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom.

12. člen (vrste objektov)

(1) V posameznih ureditvenih enotah so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena, Uradni list RS, št. 109/11):

V UE1 - območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami:

1 / *Stavbe:*

11 / Stanovanjske stavbe

- 112 Večstanovanjske stavbe.

2 / *Gradbeni inženirski objekti:*

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE1a - območje obstoječe pozidave je gradnja navedenih zahtevnih in manj zahtevnih objektov dovoljena po odstranitvi obstoječih stavb:

1 / *Stavbe:*

11 / Stanovanjske stavbe

- 112 Večstanovanjske stavbe.

12 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe (12112 Gostilne, restavracije in točilnice)
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301 Trgovske stavbe, 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti)
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij (le 1242 Garažne stavbe)
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena:
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
 - 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 / *Gradbeni inženirski objekti:*

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske in UE 6 - območje za ureditev mirujočega prometa za sosesko Slavka Gruma:

1 / *Stavbe:*

12 / Nestanovanjske stavbe

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij

2 / *Gradbeni inženirski objekti:*

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

UE4 - območje zelenih javnih površin za potrebe širšega območja:

2 / *Gradbeni inženirski objekti:*

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

V UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture

1 / *Stavbe:*

12 / Nestanovanjske stavbe

- 127 Druge nestanovanjske stavbe:

- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: le nadstrešnice za potnike na avtobusnih

2 / *Gradbeni inženirski objekti:*

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej so v območju urejanja, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z OPN ter ob smiselni uporabi predpisa o razvrščanju objektov glede na zahtevnost:

V UE1 - območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami:

- objekti za lastne potrebe (steklenjak kot zimski vrt, nadstrešek, utrjena dovozna pot, utrjena dvorišča);
- ograje, škarpe in podporni zidovi;
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti – razen: cestni silos; pomožni energetske objekti – razen: telekomunikacijske antene in oddajniki; pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (kiosk ali tipski zabojnik, odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor);
- spominska obeležja;
- urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, večnamenski kiosk oz. tipski zabojnik, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

V UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske:

- objekti za lastne potrebe (uta oz. senčnica, utrjene dovozne poti, utrjena dvorišča);
- ograje, škarpe in podporni zidovi;
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti – razen: cestni silos; pomožni energetske objekti – razen: priključni plinovod, etažni plinski priključek, tipski zabojnik za skladiščenje jeklenk za UNP, telekomunikacijske antene in oddajniki; pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (kiosk ali tipski zabojnik, odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasna tribuna);
- vadbeni objekti (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, sprehajalna pot, trimska steza);
- spominska obeležja;
- urbana oprema (transparent, skulptura, večnamenski kiosk oz. tipski zabojnik, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

V UE3 – območje zelenih površin, ki so namenjene vrtičkarstvu:

- ograje.

V UE4 - območje zelenih javnih površin za potrebe širšega območja:

- objekti za lastne potrebe (uta oz. senčnica, utrjene dovozne poti, nadstrešek, utrjena dvorišča);
- ograje, škarpe in podporni zidovi;
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, postajališče, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (kiosk ali tipski zabojnik; odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasna tribuna);
- vadbeni objekti (igrišče na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimska steza);
- spominska obeležja;
- urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, uta, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

V UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture in UE6 - območje za ureditev mirujočega prometa za sososko Slavka Gruma:

- objekti za lastne potrebe (utrjene dovozne poti, nadstrešek, utrjena dvorišča);
- ograje, škarpe in podporni zidovi;
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, postajališče, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture; pomožni cestni objekti; pomožni energetske objekti; pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti (kiosk ali tipski zabojnik);
- vadbeni objekti (kolesarska steza, sprehajalna pot);
- spominska obeležja;
- urbana oprema (nadkrita čakalnica, javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, kiosk oz. tipski zabojnik, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

(3) V UE1a – območje obstoječe pozidave do odstranitve obstoječih stavb gradnja nezahtevnih objektov ni dovoljena.

13. člen **(vrste dejavnosti)**

(1) Območje urejanja je namenjeno bivanju, na severozahodu pa se izvede avtobusno postajališče. V večstanovanjskih stavbah je za druge dejavnosti dovoljena izraba pritličja (vhodne etaže) in dela kletne etaže (npr. za skladiščne površine), če se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah ali v stavbi. V UE1a se lahko objekt predvidi kot stanovanjski ali kot stanovanjsko-poslovni ali kot izključno poslovni, kjer je umeščanje dejavnosti možno v vseh etažah objekta.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) so dovoljene naslednje dejavnosti:

V UE1 – območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami poleg bivanja še:

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

- 10 Proizvodnja živil:
 - 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin.
- 14 Proizvodnja oblačil:
 - 14.13 Proizvodnja drugih vrhnjih oblačil (krojaštvo in šiviljstvo po meri)
- 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa

G) TRGOVINA

- 47 trgovina na drobno, razen z motornimi vozili.

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

- 58 Založništvo,
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- 63 Druge informacijske dejavnosti.

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI, razen dejavnosti 75 Veterinarstvo.

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

P) IZOBRAŽEVANJE

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO

- 86 Zdravstvo, razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost),
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve;

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti,
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas, razen 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov)

S) DRUGE DEJAVNOSTI

- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- 96 Druge storitvene dejavnosti, razen 96.03 Pogrebna dejavnost;

T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

V UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za potrebe soseske Slavka Gruma:

H) PROMET IN SKLADIŠČENJE

49 Kopenski promet

(3) Območji UE2 in UE4 sta namenjeni za urejene javne zelene površine soseske, in sicer za:

- ureditev površin za šport in rekreacijo ter prosti čas (sprehajalna pot, trim steza, športno in otroško igrišče),
- postavitve urbane opreme,
- zasaditev dreves in grmičevja,
- ureditev zatravljenih površin, brežin.

(4) V UE3 se dovoli dejavnost proizvodnje hrane oziroma se uredi za vrtničarstvo.

(5) Območje UE5 je namenjeno za gradnjo javne infrastrukture, in sicer za:

- gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture,
- ureditev avtobusnega postajališča,
- ureditev manipulativnih površin,
- ureditev ekoloških otokov,
- postavitve trafopostaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja,...),
- ureditev tlakovanih pešpoti.

14. člen (vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja zunanjih teras - platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

15. člen (pogoji za gradnjo večstanovanjskih stavb v UE1)

(1) Z določitvijo površin za gradnjo stavb, gradbenih linij, odmikov med enotami ter enako tipologijo se vzpostavlja prostorski red, s kvalitetnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb, pa naj se zagotovi urejena in razpoznavna soseska. Kvalitetni elementi oblikovanja prvega objekta morajo biti osnova za oblikovanje ostalih objektov, ob upoštevanju določb tega člena.

(2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

- Definirana je kot daljša ali krajša prostostoječa enota pravokotne oblike, ki je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov. Enota je lahko v detajlih tudi zaokrožena.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* Tlorisni gabarit osnovne enote nad kletjo je v obliki pravokotne lamele z razmerjem stranic najmanj 1:1,2, v primeru treh ali več enot na gradbeni parceli pa je razmerje stranic lahko tudi 1:1. Širina osnovne enote je najmanj 12 m in največ 18 m, kletna etaža je lahko tudi širša. Le-ta lahko posega tudi izven površine za gradnjo stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbene parcele.
- *Vertikalni gabarit:* maksimalni višinski gabarit stavb ne sme presegati najvišje kote stropa predzadnje etaže blokov soseske Slavka Gruma tj. do višine 192,50 m nmv na GP1; do višine 196,00 m nmv na GP2 in GP4 ter do višine 199,00 m nmv na GP3. V primeru maksimalnega izkoristka višine stavbe se zadnja etaža izvede na način, da se zunanje stene pomaknejo v notranjost tlorisa, ostali del pa se lahko izkoristi za izvedbo teras ipd. Minimalna etažnost stavbe je (K)+P+3. Pritličje je glede na teren lahko delno vkopano. Možna je izvedba več kletnih etaž. Znotraj posamezne enote so deli stavbe lahko tudi različno visoki v okviru dovoljenih višin.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* osnovna streha je lahko ravna. V detajlih je dovoljena kombinirana streha. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Meteorna voda s strešin se odvaja v meteorno kanalizacijo po določilih 31. člena tega odloka.
- *Kolenčni zid:* do največ 1,40 m.
- *Kritina:* dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi, kritina ne sme biti trajno bleščeča.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, v detajlih pa so lahko le-te tudi poudarjene. Uporaba fluorescentnih barv je prepovedana.

Legi na zemljišču:

- *Legi posamezne enote* je definirana znotraj površine za gradnjo stavb z upoštevanjem ustreznih odmikov med enotami.
- *Odmiki med osnovnimi enotami:* tj. minimalno 13 m med stranskima fasadama znotraj površine za razvoj stavb; minimalno 25 m med fasado predvidenega objekta ter obstoječo pozidavo izven območja, pri čemer je potrebno zagotoviti pogoje za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki) ter čim boljša naravna osvetlitev bivalnih prostorov
- *Gradbena linija:* poteka v smeri sever – jug in je razvidna iz grafičnega dela odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).
- *Kota platoja:* prilagodi se niveletni dostopne ceste in je razvidna iz grafičnega dela odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).
- *Kota pritličja:* je lahko do 0,50 m nad koto platoja, v primeru naravnega prezračevanja kleti pa je le-ta lahko do največ 1,40 m nad urejenim terenom.
- *Dostopi na parcelo:* z dostopnih cest in manipulativnih površin z zahodne oziroma vzhodne strani.
- *Dostopi v stavbo:* se uredijo s funkcionalnih površin z zahodne oziroma vzhodne strani stavbe.
- *Dostopi v garaže:* so predvideni z nivoja pritličja oz. se izvedejo s klančino v kletno etažo direktno ali s strani.

Zunanja ureditev:

- Okolica se zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami oziroma uredi tako, da omogoča kvalitetno bivalno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve soseske.
- V parterju se dopušča ureditev teras za posamezna stanovanja, če je za to dovolj razpoložljivega prostora, vendar ne na škodo zelenih površin in otroških igrišč.
- Na parcelah je dovoljena gradnja protihrupne in varovalne ograje.

Fi (faktor izrabe) in Fz (faktor zazidanosti):

- *FZ:* do 0,50.
- *FI:* do 2,00..

Ostalo:

- Stavbe morajo biti projektirane in izvedene v skladu s predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

16. člen
(pogoji za ureditve in gradnjo v UE1a)

(1) Do gradnje večstanovanjske stavbe na GP1 so na obstoječih objektih dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela. Med cestiščem in obstoječimi hišami se postavi protihrupna ograja. V končni fazi se gradnja v UE1a načrtuje skladno s pogoji 15. člena tega odloka.

(2) GP6 se po ukinitvi dostopa »Z« lahko priključi h GP1 za potrebe funkcionalnih površin ob objektu.

17. člen
(pogoji za ureditve in gradnjo v UE2)

(1) Javne zelene površine za potrebe soseske v UE2 se primarno namenijo za rekreacijo in prosti čas. Skladno s 24. členom tega odloka se opremijo z igriščem ali več igrišči za igre z žogo (košarkaško igrišče, mali nogomet ipd.), otroškim igriščem (peskovnik, tobogan, gugalnice ipd.) ter ostalo opremo za počitek stanovalcev (klopi, koši za smeti ipd.). Območje se lahko načrtno in skladno z ostalimi ureditvami dodatno zasadi z zelenjem (drevesa in grmičevje). Višinska razlika do nivoja intervencijske ceste na vzhodu naj se rešuje v glavnem z ozelenjenimi brežinami.

(2) V UE2 je možno poleg ureditve javnih zelenih površin iz prve (1) točke tega člena načrtovati podzemno garažno hišo za potrebe parkirišč stavb na GP2. V primeru izvedbe podzemne garaže se le-ta izvede izključno pod urejenim terenom, na terenu nad garažo je potrebno urediti javne zelene površine in igrišča skladno z normativom, ki je določen v 24. členu tega odloka. Garaža se lahko izvede z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel, razen na stičnem območju z GP2, kjer se ureditve navezujejo.

18. člen
(pogoji za ureditve v UE3)

Območje UE3 se lahko uredi za vrtičkarstvo in se ogradi z varovalno žično ograjo po možnosti zelene barve.

19. člen
(pogoji za gradnjo v UE6)

Na zemljišču s parcelno št. 873/5 k.o. Šmihel pri Novem mestu so predvidena parkirna mesta. Znotraj začrtane površine za razvoj stavb se dopusti tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaž, z vertikalnim gabaritom (K)+P+1, pri čemer število kletnih etaž ni omejeno. Kletna etaža lahko poseže tudi izven površine za razvoj stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel.

20. člen
(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno s podrobnejšo namensko rabo območja ter z ostalimi okoliškimi objekti.

(2) Za določitev velikosti in zmogljivosti, odmikov ter oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov na območju urejanja se skladno z drugim odstavkom (2) 12. člena uporabljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost in smiselno določila veljavnega OPN.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko na gradbeno parcelo umeščajo tudi izven površine za razvoj stavb, pri čemer se skladno z drugim odstavkom (2) 12. člena upošteva odmike od gradbenih parcel po določenih veljavnega OPN.

21. člen
(površina za razvoj stavb)

(1) Na površini za razvoj stavb je poleg stavb dovoljena tudi gradnja spremljajočih objektov in ureditev (kot gradbeno inženirski objekti, nezahtevni in enostavni objekti), pri čemer lahko kletna etaža posega izven le-te.

(2) Površina za razvoj stavb je določena v okviru posamezne gradbene parcele z odmikom najmanj 4 m od parcelnih mej novo določenih gradbenih parcel.

22. člen
(določitev gradbene linije)

Gradbene linije, določene v grafičnem delu odloka, listu 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), se lahko v okviru površine za razvoj stavb premaknejo. Premik je dovoljen le vzporedno s prikazano gradbeno linijo in hkrati za vse stanovanjske stavbe v okviru posamezne gradbene parcele v enaki razdalji.

23. člen
(rušitve objektov)

Za gradnjo nove večstanovanjske stavbe na GP1 se vsi objekti, zgrajeni na zemljišču s parc.št. 856/5, 857/2, 860/2 k.o. Šmihel pri Novem mestu, odstranijo. Prav tako se odstrani kapelica, ki stoji na parc. št. 856/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu. Le ta se prestavi na parc. št. 861/1 k.o. Šmihel pri Novem mestu. Ruši se tudi obstoječa TP (na drogu), ki stoji na zemljišču s parc. št. 826 k.o. Šmihel pri Novem mestu na GP16.

24. člen
(usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov)

(1) Za potrebe soseske se znotraj območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti zagotovljenih v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje namenjenih za počitek stanovalcev ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanj pa mora biti najmanj 5 m² na stanovanje zagotovljenih površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov.

(2) Zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine (UE4) za potrebe širšega območja, javne zelene površine za potrebe soseske (UE2), zelene površine, ki so namenjene vrtičkarstvu (UE3) in urejene zelene površine v sklopu gradbenih parcel v UE1. Zelene površine so med seboj povezane z javnimi pešpotmi. Na predvidenih zelenih površinah naj se obstoječa vegetacija v čim večji meri ohranja.

(3) Za potrebe širšega območja Drske in Broda se uredijo zelene javne površine na zahodnem in južnem delu območja (v UE4), na vzhodnem delu pa so zelene javne površine namenjene le tej soseski (v UE2). Javne zelene površine v UE2 in UE4, ki se morajo v čim večji meri zasaditi z visokoraslim drevjem skladno s predvideno vsebino, se namenijo parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljanju prostega časa ter uredijo športna igrišča za igro z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo), opremijo z igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo. Igrišče za igro z žogo se ogradi z varovalno ograjo.

(4) Zelenice, ki pripadajo ureditvam znotraj gradbenih parcel, se zatravi in/ali hortikulturno uredi ter redno vzdržuje. Pri ozelenitvah se uporablja avtohtone vrste drevnine.

(5) Ob pešpoteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.

(6) Zasaditve drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarjajo glavne smeri v prostoru, hkrati pa imajo funkcijo zelene bariere med stanovanjskim območjem in načrtovano mestno cesto, pri čemer se uporablja ena vrsta dreves. Avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici. Krajinska ureditev celotnega naselja naj upošteva poenoteno urejanje javnih površin naselja na način, da se upoštevajo določene drevoredne poteze, enotne živice oz. ograje.

(7) Za organizacijo gradbenih parcel in ostalih površin bodo predvsem v območju UE1 potrebne delne izravnave terena s preoblikovanjem terena. Preoblikovanje terena ter premostitev višinskih razlik mora biti izvedeno z blagimi in ozelenjenimi brežinami, ki se lahko urejajo tudi kaskadno z vmesnimi zazelenitvami. Dovoljeni so tudi podporni zidovi v kamniti ali betonski izvedbi. V primeru izvedbe podpornih zidov se ti ozelenijo s popenjalkami ali sorodnimi rastlinami.

25. člen **(usmeritve za ureditev javnih površin)**

(1) Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu odloka, list št. 5.3 Prikaz javnih površin. Kot javne površine so opredeljena območja: območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture (UE5), območje javnih zelenih površin za potrebe soseske (UE2) in območje javnih zelenih površin za potrebe širšega območja (UE4).

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih in barvah za celotno območje. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(3) V GP9 se izvede pešpot, celoten koridor pa se nameni za ureditev infrastrukture. Na severnem delu GP9 oziroma ob severnem robu pešpoti se izvedejo ustrezne zasaditve z grmovnicami oziroma drugo primerno vegetacijo v smislu ureditve zelenega pasu do obstoječih stanovanjskih hiš v UE1a. Za zaščito zelenih površin se ob robu avtobusnega postajališča oziroma hodnika za pešce (UE5a) postavi zaščitna ograja.

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

26. člen **(podatki za parcelacijo)**

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela odloka, list št. 9.1 Načrt parcelacije in prikazuje površine za gradnjo javne infrastrukture in površine gradbenih parcel. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

27. člen **(gradbene parcele v posameznih ureditvenih enotah)**

(1) V UE1 so gradbene parcele določene tako, da omogočajo gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z zagotavljanjem manipulativnih površin, parkirišč, zelenic ter dostopov z javnih in/ali notranjih internih cest.

(2) Na posamezni gradbeni parceli v UE1 se znotraj površine za razvoj stavb zgradi najmanj dve večstanovanjski stavbi. V podenoti UE1a se na gradbeni parceli zgradi ena stavba.

(3) V UE2, UE3 in UE4 ter UE5 in UE6 so gradbene parcele določene tako, da omogočajo, po tem odloku, načrtovane ureditve, gradnjo, nemoteno uporabo in vzdrževanje nezahtevnih in enostavnih objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z zagotavljanjem manipulativnih površin, parkirišč, zelenic ter dostopov z javnih in/ali notranjih internih cest.

(4) Velikosti gradbenih parcel v posameznih ureditvenih enotah so določene v grafičnem delu odloka, list 9.1 Načrt parcelacije.

3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

28. člen (pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Dostop v sosesko se izvede ob zahodni strani območja urejanja z ulice Brod (LZ 299131) – ceste »B«, in sicer preko nove ceste »1A« - del ulice Na Dragah (po OPPN Brod Drage).

(2) Ulica Brod – cesta »B« ima v naselju funkcijo zbirne stanovanjske ceste. Na tangiranem odseku se predvidi rekonstrukcija ulice Brod z umestitvijo površin za pešca in kolesarja, preoblikovanjem obstoječih in izvedbe novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča. Njena računska hitrost je 30 km/h, kar se omeji s prometno signalizacijo že ob izvedbi dostopa »Z«. Projektirani prečni profil ulice Brod – ceste »B« je v širini 10,70 m: kolesarski pas na nivoju vozišča širine 1,50m; vozni pas širine 2x3,00m; varovalni pas širine 0,50 m; kolesarska steza širine 1,00m; hodnik za pešce širine 1,20 m ter bankina širine 0,50m.

Križišče ceste »1A« s cesto »B« se oblikuje kot klasično »T« križišče z levim zavijalnim pasom na glavni prometni smeri. Zavijalni radii se predvidijo na minimalno 8m, kar ustreza predvideni prometni obremenitvi in karakterističnemu vozilu - komunalnemu vozilu. Priključek javne poti JP 799113 na ulico Brod ima status skupinskega priključka, ki se ga preoblikuje in uredi s prometno signalizacijo.

(3) Soseska se na novo cesto »1A« navezuje s priključevanjem dostopne ceste »C« do objektov na GP2 in GP3. Za dostop do predvidenih stavb na GP2 se do izvedbe ceste »C« uredi dostop »Z« v širini do 5m z rekonstrukcijo obstoječe poljske poti in s priključevanjem (P1) na ulico Brod – cesto »B«. Po izvedbi prečne povezave – ceste »C« se dostop »Z« ukine. Za dostop do objekta na GP1 se uredi dostop z rekonstrukcijo obstoječega priključka (P2) pešpoti na ulico Brod - cesto »B«.

(4) Ob vzhodni strani javnih zelenih površin v koridorju obstoječe poljske poti s parc. št. 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu se izvede kombinirana kolesarska in pešpot v minimalni širini 2 m, ki služi tudi kot dostop do zalednih kmetijskih površin. Le-ta se utrdi in proti prašno uredi.

(5) Obstoječa javna pot (GP13), ki v naravi v večjem delu že obstaja predvsem za potrebe soseske Slavka Gruma in poteka po zemljišču s parc. št. 1310/2, 873/7, 875/32, 1311, 875/17, 875/18, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu na vzhodnem delu, se ohranja. Načrtuje se le njeno vzdrževanje in dograditev na manjkajočem delu ob GP5, ki se izvede v širini 3 m in naveže na obstoječe dele.

(6) Za večstanovanjske stavbe je na terenu ali v stavbi (pritlična ali kletna etaža) potrebno zagotoviti najmanj 1,5 parkirnega mesta za vsako stanovanje. Vsaj 50% potrebnih parkirišč je potrebno zagotoviti v stavbi oziroma pod zemljo, 50% pa jih je lahko na terenu, pri čemer je na terenu potrebno zagotoviti vsaj 10% vseh parkirišč za obiskovalce. Odstopanje od predpisanega % za umeščanje parkirišč je dovoljeno +-10%, pri čemer pa mora projektant to odstopanje obrazložiti v projektni dokumentaciji. V okviru zunanjih parkirišč mora biti zagotovljen tudi ustrezen delež mest za parkiranje koles in parkirna mesta za invalide, preostanek potrebnih mest le-teh pa v okviru parkirišč v stavbah. Parkirišča na terenu se uredijo na območju posamezne gradbene parcele tako, da med njimi in stanovanjskimi stavbami ne poteka javna cesta. Parkirišča se izvedejo z betonskimi tlakovci in/ali se asfaltirajo, lahko se nadkrijejo z nadstrešnicami. Izvedejo se na način, da dajejo izgled zelenih površin in sicer z zasaditvijo visokoraslih dreves, s travnatimi ploščami, s pomočjo travnatih rešetk ipd.. Na ta način se vzpostavlja in ohranja več zelenih površin, kar daje soseski še dodatno kvaliteto. Na nadstreških za avtomobile se dopušča možnost postavitve sončnih zbiralnikov, ki naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja. Nadstreški se lahko izvedejo kot samostojni objekt, v nizu, z ravno ali enokapno streho.

(7) Ob pešpoti parc. št. 1310/2, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, se na GP14 na vzhodu območja izvedejo parkirna mesta za potrebe soseske Slavka Gruma, do katerih se omogoča dostop z vzhodne strani med obstoječima blokoma Ulice Slavka Gruma št. 58 in 60, dopusti pa se tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaže.

(8) Kot požarne / intervencijske poti se opredelijo vse notranje ceste, ki so za ta namen označene v grafičnem delu, list 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, in sicer širine minimalno 3,00 m.

(9) Vse pešpoti znotraj območja, ki služijo pešcu in / ali kolesarju se utrdijo in izvedejo v proti prašni izvedbi.

(10) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Opremi se z ustrezno urbano opremo, talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) ter opremo v skladu s predpisom, ki ureja prometno signalizacijo in prometno opremo na javnih cestah. »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm.

(11) Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za razsvetlavo, Maribor 2000).

(12) Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin ter predpise o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb. Predlagane rešitve so posebej utemeljene v Idejni zasnovi Prometne rešitve priključevanja soseske Mrzla dolina - zahod (Topos d.o.o., št. proj. IDZ-11/12, oktober 2012, sprememba januar 2013).

(13) V nadaljnjih fazah obdelave projektne dokumentacije je potrebno skladno z veljavnimi tehničnimi predpisi predvideti dimenzioniranje voziščnih konstrukcij. Prav tako je potrebno posebno pozornost nameniti odvodnjavanju padavinske vode z vozišča in planuma.

29. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

(1) Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav.

(2) Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo stavb znotraj posamezne ureditvene enote in lahko poteka tudi sočasno.

(3) Stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem tudi vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za funkcioniranje stanovanjskih objektov na posameznih GP oziroma v okviru posameznih funkcionalno zaključenih celot ter komunalna oprema izven območja urejanja, na katero se objekti načrtovani v OPPN navezujejo.

30. člen

(vodovod)

(1) Obstoječe vodovodno omrežje poteka severno od območja urejanja v cestišču ulice Brod – ceste »B«. Območje se nanj priključuje na križišču dostopa »Z« z ulico Brod – cesto »B« preko dveh odcepnih vej.

(2) Znotraj območja urejanja se zgradi ustrezno sekundarno vodovodno omrežje. Dimenzioniranje omrežja se izvede na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem dolgoročnih razvojnih potreb tega predela. Zaradi zagotovitve požarne vode se sekundarne vode zanka.

(3) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati predpise o javnem vodovodu, o oskrbi prebivalstva s pitno vodo ter o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.

(4) Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje bo možno po izvedbi in predaji v upravljanje smiselno zaključenih celot vodovodnega omrežja, načrtovanega po tem OPPN in OPPN Brod – Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in št. 45/11, v nadaljevanju OPPN Brod - Drage).

31. člen (kanalizacija)

(1) Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu.

(2) Za odvod fekalnih odpadnih vod se v območju urejanja zgradi glavni vod fekalne kanalizacije DN 300, ki poteka v cesti zahodno od predvidene gradnje in se na območju priključka dostopa »Z« (predvidenega v 1. fazi za dostop na GP2) na ulico Brod – cesto »B« priključuje na rekonstruirano fekalno kanalizacijo načrtovano po OPPN Brod - Drage, ki poteka v ulici Brod in se navezuje na črpališče Irča vas ter naprej na CČN Ločna.

(3) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Le-ta poteka v cesti zahodno od predvidene gradnje in se na območju priključka dostopa »Z« (predvidenega v 1. fazi za dostop na GP2) na ulico Brod – cesto »B« priključuje na rekonstruirano meteorno kanalizacijo načrtovano po OPPN Brod – Drage.

(4) Za odvodnjavanje manjših utrjenih površin se v okviru posameznih parcel lahko predvidijo tudi ponikovalnice z manjšo kapaciteto, če se z geološkimi raziskavami in elaboratom dokaže, da je ponikanje na lokaciji možno in ne bo vplivalo na odvodnjavanje širšega območja ter poslabševalo obstoječih razmer. Dimenzioniranje ponikovalnic se izvede po predhodnih geoloških raziskavah in ugotovljenih sposobnostih zemljišča za ponikanje. Iz ponikovalnih komor se izvede prelivne robove za izredno visoke vode, ki se nato izpustijo v zbirno meteorno kanalizacijo in naprej po rekonstruiranem kanalu, načrtovanem z OPPN Brod – Drage, v reko Krko.

(5) Meteorna in fekalna kanalizacija, ki sta potrebni za uporabo stanovanjskih objektov v UE1 na GP2 se v 1. fazi do izvedbe ločenega sistema (rekonstrukcije kanalizacije po ulici Brod do reke Krke, ki je načrtovana z OPPN Brod – Drage) lahko priključujeta na obstoječo kanalizacijo v mešanem sistemu, ki poteka v ulici Brod – cesti »B«. Po izvedbi ločenega sistema do reke Krke pa je obvezna priključitev na novo zgrajeno omrežje. Do mesta priključitve na obstoječo kanalizacijo mora investitor zgraditi ločen sistem kanalizacije. Fekalne vode se priključujejo na obstoječ mešan sistem, meteorne vode pa se rešujejo s ponikanjem. V primeru visokih voda se izvede prelivni rob za izredno visoke vode, ki se nato izpustijo v obstoječ sistem kanalizacije. Projektant mora s hidravličnim izračunom dokazati pretočno sposobnost obstoječe kanalizacije.

(6) Vse rešitve morajo biti potrjene s strani lastnika komunalne infrastrukture in upravljavca javne kanalizacije.

(7) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati vse potrebne predpise o javni kanalizaciji, o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(8) Priključevanje objektov na javno kanalizacijsko omrežje bo možno po izvedbi in predaji v upravljanje smiselno zaključenih celot kanalizacijskega omrežja, projektiranega po tem OPPN in OPPN Brod – Drage.

32. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje objektov se prednostno predvidi iz obstoječih TP (TP Mrzla dolina, TP Brod Drage ali TP Slavka Gruma 2). V primeru potrebe po večji odjemni moči se predvidi novo TP ustrezne moči na območju urejanja. Ruši se obstoječa TP (na drogu), ki stoji na zemljišču s parc. št. 826 k.o. Šmihel pri Novem mestu na GP16. Novo TP se vzanka v obstoječe oz. predvidene 20 kV kablovode, položne v

EKK. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

(2) Obstoječe 20 kV daljnovode, ki potekajo preko območja urejanja, je potrebno prestaviti v novo obbetonirano EKK skladno s predvidenim OPPN Brod – Drage.

(3) Kabelska kanalizacija se izvede s PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzij, ki se jih v cestnem telesu dodatno zaščiti s pustim betonom. Kanalizacija se vodi v peščevih površinah odmaknjeno od ostale infrastrukture. V hodniku za pešce se cevi zasipljejo s peskom ter nato z gramozom. Odjem za posamezne objekte se izvede preko samostojnih KRO, ki so skupne za več objektov.

(4) Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x fi 50 mm.

(5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevajo tudi sledeče pogoje:

- Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov.
- Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati.
- Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.
- Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- Priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavcev energetskih vodov in naprav.

(6) Na območju urejanja se ob cesti na vzhodni in zahodni strani izvede klasična javna razsvetljava. V sklopu načrtovanja večstanovanjskih stavb se po poteh med stavbami predvidi zunanja razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin. Kable naj se vodi ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(7) Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

33. člen

(telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Za navezavo nove soseske na telekomunikacijska omrežja telekomunikacijskih operaterjev (Telekom, Telemach, T2) se v sklopu komunalne in cestne infrastrukture zgradijo nove kabelske kanalizacije, ki se jih navezuje na najbližja obstoječa zunaj območja urejanja, oziroma so usklajena z rešitvami OPPN za sosesko Brod - Drage. Izhodiščne točke navezav se predvidijo v nadaljnjem projektiranju za vsakega operaterja posebej. Kabelske kanalizacije se gradijo v skupnem koridorju, kjer se predvidijo posamezne cevi ločeno glede na telekomunikacijskega operaterja.

Za telekom se predvidi priključevanje v kabelskem jašku KJ23 na trasi glavne kabelske kanalizacije ob Topliški cesti, za Telemach pa je predvideno priključevanje v več vstopnih točkah (jaških) obstoječe cevne KK (na Z delu obstoječega niza blokov) v neposredni bližini (na V robu) OPPN.

(2) Ob kabelski TK kanalizaciji se predvidi samostojna kabelska kanalizacija za optično omrežje.

(3) S predvideno gradnjo na obravnavanem območju bo tangirano obstoječe KKO in razvodno TK omrežje, za kar se izvede ustrezna zaščita oz. prestavitev na tangiranih odsekih.

34. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Predviden plinovod znotraj območja se naveže na obstoječo mestno plinovodno mrežo, ki poteka v cesti Brod. Ob rekonstrukciji ceste se le-ta na tangiranem odseku zamenja z večjim profilom cevi. Plinovod v območju urejanja se krožno naveže z obstoječim plinovodom ob objektu Slavka Gruma ter plinovodom soseske Brod – Drage. Plinovod se polaga vzporedno z vodovodom, z ustreznim odmikom. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod stavbami.

(2) Nadtlak v distribucijskem plinovodu bo znašal 1,0 bar. Na plinovodu morajo biti nameščene sekcijske zaporne pipe, v najnižjih točkah mora biti zagotovljen izpust kondenza.

(3) Plinovod mora biti projektiran in zgrajen v skladu z določili o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar. Notranja plinska napeljava mora biti projektirana in izvedena v skladu s Tehničnimi predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86 ter internimi tehničnimi zahtevami systemskega operaterja.

(4) Križanje plinovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v prisotnosti nadzornega organa in upravljavca posameznega komunalnega voda.

(5) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati še predpise in navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto ter splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja.

35. člen (ogrevanje)

Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom. Stavbe se lahko ogrevajo tudi z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), toplotne črpalke ipd.

36. člen (odpadki)

(1) Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske, v Leskovec. Na območju urejanja se zagotovi potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti se locirajo tako, da je možen odvoz s komunalnim vozilom. Za posamezne zabojnike se uredijo zaprte nadstrešnice v leseni izvedbi, ki so dostopne stanovalcem in koncesionarjem za odvoz.

(2) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.

(3) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

(4) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati in jih sanirati na način skladen s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

37. člen (kulturna dediščina)

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

38. člen (varovanje pred prekomernim hrupom)

(1) Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju območje predvidene stanovanjske sošeske spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom. V primeru prekoračitve mejnih vrednosti hrupa v okolju po izgradnji sošeske je umestitev novih hrupnejših dejavnosti dopustna le, če je moč izvesti smiselne protihrupne ukrepe oz. zaščito na stavbah oziroma zmanjšati vpliv hrupa na dovoljeno raven.

(2) Za načrtovane stavbe in zunanje površine v območju OPPN je potrebno upoštevati obremenitve s hrupom na predmetnem območju ter načrtovati ustrezno zvočno zaščito stavb skladno z določili predpisa o zvočni zaščiti stavb. Pri tem je potrebno upoštevati predvsem obremenitve s hrupom, ki jih bo povzročala načrtovana mestna cesta.

(3) Stanovanjsko območje se pred hrupom varuje na način, da se od ceste loči z zelenim pasom, ob cesti pa se zasaadi drevored, ki hrup ublaži. Za zaščito pred hrupom se postavi ograja ob GP1 (obstoječa pozidava) ter ob avtobusnemu postajališču.

39. člen (varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje stanovanjske sošeske ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku.

(2) Pri ureditvi ogrevanja stavb je treba upoštevati določila predpisov o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami.

40. člen (varovanje pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod je predvideno s priključitvijo na centralno čistilno napravo v Ločni, padavinske vode pa se preko meteorne kanalizacije speljejo v reko Krko. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Pri izvedbi ponikovalnic je potrebno predvideti ukrepe za preprečitev udara ponikanih vod v cestna telesa. Onesnažene padavinske vode se lahko odvaja le preko lovilcev olj in maščob.

(2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(4) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin ali prosto v zemljo.

41. člen
(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitve in obratovanje se morajo upoštevati določila predpisa o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter določila predpisa o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.

(2) Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

42. člen
(osončenje fasad in odprtih površin)

Z upoštevanjem umeščanja stavb znotraj površine za razvoj stavb ter z upoštevanjem medsebojnega odmika med posameznimi enotami znotraj površine za razvoj stavb tj. minimalno 13 m med stranskima fasadama znotraj površine za razvoj stavb in minimalno 25 m med fasado predvidenega objekta ter obstoječo pozidavo izven območja, se zagotavlja ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev bivalnih prostorov. Z umestitvijo novih objektov, načrtovanih s tem OPPN, mora biti zagotovljeno vsaj minimalno osončenje obstoječih objektov v sosednji soseski Slavka Gruma na V delu, ki je določeno s predpisi za osončenje bivalnih prostorov.

43. člen
(varovanje krajinskih značilnosti)

(1) Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, katerega okolica je v večji meri že pozidana. Z upoštevanjem tipologije obodne pozidave se v notranjosti območja ohranja zelene površine, ki se preko zelenega sistema v območju OPPN navezuje na odprti prostor v južni smeri. Notranjo strukturo območja je zaznati kot preslikavo linij iz neposredne okolice z upoštevanjem zadostnih odmikov, ki omogočajo zelene prehode, optimalno osončenost ter odpiranje pogledov. Pri umeščanju stavb je upoštevana glavna smer, ki poteka v smeri doline (sever – jug).

(2) Vertikalni gabariti večstanovanjskih stavb po določilih tega odloka ne presegajo višine obstoječih objektov oz. kote stropa predzadnje etaže blokov soseske Slavka Gruma in tako le-te višinsko ne izstopajo v prostoru, s čimer se ohranja silhueta naselja.

(3) Zelene površine se zasadi z avtohtono vegetacijo. Višinske razlike se morajo prednostno reševati z izvedbo zazelenjenih brežin. Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti ipd.).

44. člen
(varovanje plodne zemlje in tal)

(1) Organizacija gradbišča mora obsegi čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(2) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

45. člen (naravne omejitve)

Območje urejanja leži izven območja erozivnosti ali plazovitosti terena ter izven območja poplavnosti in visokih podtalnih vod, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji stavb in ostalih ureditev niso potrebni.

46. člen (zaklanjanje)

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

47. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določenih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Razmik med samostoječimi stavbami mora biti najmanj 8 m, da se ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).

(2) Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti na območju OPPN se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

48. člen (potresna varnost)

(1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

(2) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah, parkiriščih in pešpoteh ter po obstoječi pešpoti, ki poteka po zahodnem robu soseske Slavka Gruma. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

7. FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

49. člen (faznost)

(1) OPPN se lahko izvaja fazno na način, da so posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo stanovanjskih objektov v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote.

(2) Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 24. členom tega OPPN. Investitorji posameznih stanovanjskih stavb so glede na število stanovanj dolžni zagotoviti sorazmerni del zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer morajo biti zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseske zgrajene in predane v uporabo ob predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov s tem OPPN.

(3) Do pričetka uporabe načrtovanih stanovanjskih stavb na GP3 v območju urejanja je potrebno izvesti priključevanje na cesto »1A« ter zgraditi vso javno komunalno opremo načrtovano s tem OPPN, ki mora biti predana v uporabo upravljavcem.

(4) Izvedba ureditev mirujočega prometa za sosesko Slavka Gruma na severovzhodnem območju urejanja (v UE6) ni fazno opredeljena, njena realizacija ni odvisna od ostalih gradenj in ureditev v območju OPPN.

(5) Po končanju gradbenih del v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote se sanira začasne površine deponij materiala in izvede končne zunanje ureditve z ustreznimi poravnkami, oblikovanjem brežin, zatrativami in zasaditvami.

(6) Faznost izvedbe kanalizacijskega omrežja in priklop na javno omrežje sta določena v 31. členu tega odloka.

50. člen (faznost izvedbe prometnih in ostalih ureditev)

(1) Faznost izvedbe prometne ureditve je prikazana v grafičnem delu, listih št. 6.1 Situacija prometne ureditve; 6.1.1 Situacija prometne ureditve – 1.faza:

- V prvi fazi je za namen gradnje stavb in drugih ureditev na GP2 dopustno urediti dostop »Z« v širini do 5m z rekonstrukcijo obstoječe kolovozne poti in s priključevanjem na ulico Brod – cesto »B« v priključku (P1). Za uporabo objektov na GP2 mora biti izvedena tudi pešpot ob severni strani GP2 (GP9) z ustrežno zasaditvijo kot zelene bariere do obstoječih stanovanjskih hiš na UE1a, peš pot ob vzhodni (GP11) in južni strani GP2 (GP12), manjkajoči del peš/kolesarske poti ob JV strani GP5 (GP13) z navezavo na obstoječo intervencijsko/peš/kolesarsko pot in del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP2 (GP7).
- V končni fazi se priključevanje soseske Mrzla dolina – zahod na ulico Brod predvidi preko ceste »1A« (po OPPN Brod – Drage).
 - o Ob izvedbi prečne notranje ceste »C« se ukine dostop »Z«. Preko notranje ceste »C« je omogočen dostop do objektov na GP2 in GP3.
 - o V smeri proti jugu se ob vzhodni strani javnih zelenih površin po celotni dolžini izvede še preostali del kombinirane poti za peš in kolesarski promet, ki služi tudi za dostop do zalednih kmetijskih zemljišč.
 - o Ulica Brod se rekonstruira z umestitvijo površin za pešca in kolesarja, s preoblikovanjem obstoječih in izvedbo novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča.

Za uporabo objektov na GP3 mora biti izvedena peš pot ob severni strani GP3 (GP12) ter del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP3 (GP17).

(2) Izvedba dostopa za uporabo objektov na GP1 preko rekonstruiranega obstoječega priključka (P2) ni fazno opredeljena, njena realizacija ni odvisna od ostalih gradenj in ureditev v območju OPPN.

(3) V kolikor do gradnje objektov na GP2 v 1. fazi ne pride in se v 1. fazi izvaja gradnja na drugih GP je potrebno funkcionalno smiselno zgraditi ob gradnji stanovanjskih stavb tudi peš/kolesarske poti oziroma njihove dele, načrtovane s tem OPPN.

8. VELIKOST DOPUSTNH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

51. člen (velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- Zaradi konstrukcijskih ali fasadnih elementov se dopušča odstopanje od maksimalnega horizontalnega gabarita in sicer za 5 % ter posledično tudi odstopanje izven površine za razvoj stavb, če je za to dovolj prostora in povečanje širine ne vpliva negativno na sosednje stavbe.
- Gospodarski dostopi na streho ter ostali tehnološki deli objekta (dimnik, stolp, dvigalo, ipd.) ne predstavljajo maksimalnega višinskega gabarita stavbe definiranega v 15. členu in ga le-ti lahko presegajo.
- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele določene s tem OPPN.
- Odstopanja od višinskih kot kleti, pritličij in posledično ostalih kot, določenih s tem OPPN, so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna. Odstopanje čez maksimalno dovoljene višine objektov s tem OPPN ni dovoljeno.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, predvidene s tem OPPN, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta, ostala infrastruktura).
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.
- Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti.
- Dovoljeno je odstopanje od faznosti določene v 49. in 50. členu tega odloka v primeru predhodne izgradnje ceste »1A«.
- V primeru, da bosta cesta »1A« in cesta »C« zgrajeni pred gradnjo objektov na GP2, se dostop »Z« ne izvede.
- Dovoljeno je odstopanje od faznosti predpisane za gradnjo javne kanalizacije določene v 31. oziroma 49. členu tega odloka.

(2) Prikaz umestitve stavb, organizacije zelenih in manipulacijskih površin v grafičnem delu, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), je zgolj informativna in se lahko spremeni glede na drugačne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka. Pri nadaljnjem projektiranju stavb ter ostalih ureditev so za investitorja tako obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN se območje ureja z OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

52. člen (obveznosti investorjev in izvajalcev)

Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah še:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zalednih zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Investitor stavb na posamezni gradbeni parceli mora poleg ureditve okolice stavbe urediti tudi sorazmerni del zunanjih zelenih površin za igro otrok in počitek stanovalcev v okviru UE2.
- Manjkajoči del poti GP13 mora biti zgrajen sočasno ob ureditvi površin na GP5 in je obveznost investitorja ureditve na GP5.
- Investitor gradnje objektov na GP2 mora financirati in zgraditi peš pot ob severni strani GP2 (GP9) z ustrezno zasaditvijo kot zeleno bariero do obstoječih stanovanjskih hiš na UE1a, peš pot ob vzhodni (GP11) in južni strani GP2 (GP12) ter del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP2 (GP7), sofinancirati in zgraditi pa manjkajoči del peš/kolesarske poti ob JV strani GP5 (GP13) z navezavo na obstoječo intervencijsko/peš/kolesarsko pot.
- Investitor gradnje objektov na GP3 mora financirati in zgraditi manjkajoči del peš pot ob severni strani GP3 (GP12) v kolikor ta še ne bo izvedena, del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP3 (GP17) ter sofinancirati in zgraditi manjkajoči del peš/kolesarske poti ob JV strani GP5 (GP13) z navezavo na obstoječo intervencijsko/peš/kolesarsko pot.
- Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.
- Stroške izgradnje javne vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo, ki je skupna za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod, nosi investitor v sorazmernem deležu glede na Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod – Drage (Uradni list RS, št. 107/11 s spremembami in dopolnitvami). in glede na delitev stroškov za skupno dostopno cesto 1A, ki se določi z ločenim odlokom oz. programom opremljanja.
- Delitev stroškov nove načrtovane javne komunalne opreme v območju tega OPPN, ki se nanaša na javno vodovodno, kanalizacijsko in prometno omrežje z javno razsvetljavo ter javne zelene

površine, bo predmet za ta namen izdelanega odloka in programa opremljanja stavbnih zemljišč, v kolikor z investitorji s pogodbo o opremljanju ne bo drugače dogovorjeno.

- Izvedba manjkajočega pločnika in kolesarske steze na ulici Brod – cesta »B« ob GP1 je obveznost investitorjev gradenj v tem OPPN.
- Investitorji so dolžni urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznih stanovanjskim stavbam po določilih 24. člena tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4.
- Investitor gradnje na GP2 mora izvesti prestavitev kapelice.
- Investitor gradnje na GP2 mora postaviti proti hrupno ograjo med cestiščem in zemljišči na GP1.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Umestitev območja urejanja:
 - 2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1:5000
 - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:5000
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500
- 4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN), M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
 - 5.1 Ureditvene enote, M 1:1000
 - 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje, M 1:1000
 - 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), M 1:1000
 - 5.3 Prikaz javnih površin, M 1:1000
 - 5.4 Značilni prerezi, M 1:500
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - energetska, komunalna in ostala infrastruktura:
 - 6.1 Situacija prometne ureditve, M 1:500
 - 6.1.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza, M 1:1000
 - 6.2 Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture, M 1:500
 - 6.3 Zbirna situacija GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod, M 1:1000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
 - 9.1 Načrt parcelacije, M 1:1000
 - 9.2 Zakoličbena situacija, M 1:500.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

53. člen (prehodne določbe)

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in št. 45/11) v delu, ki se nanaša na izvedbo avtobusnega postajališča na zemljišču parc.št. 825 in 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu ter ceste »1A« (del Ulice na Dragah) na območju priključevanja na ulico Brod – cesto »B« na zemljišču s parc.št. 826.

54. člen (hramba)

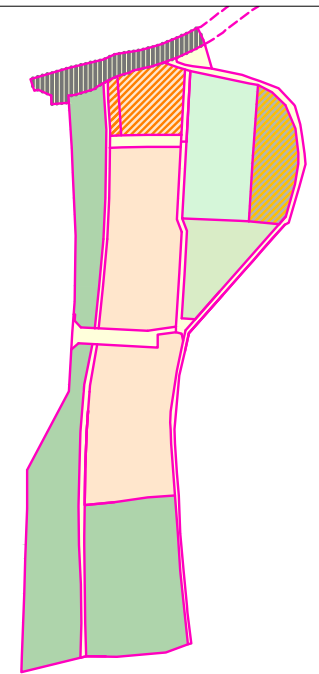
OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

55. člen
(začetek veljavnosti)

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

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič



- UREDITVENE ENOTE:
- UE1 - OBMOČJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB S SPREMLJAJOČIMI UREDITVAMI
 - UE1a - OBMOČJE OBSTOJEČE POZIDAVE
 - UE2 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE SOSESKE
 - UE3 - OBMOČJE ZELENIH POVRŠIN, KI SO NAMENJENE VRTIČKARSTVU
 - UE4 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE ŠIRŠEGA OBMOČJA
 - UE5 - OBMOČJE ZA GRADNJO IN REKONSTRUKCJO PROMETNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE
 - UE5a - OBMOČJE REKONSTRUKCJE LOKALNE CESTE BROT - CESTE 'B'
 - UE5b - OBMOČJE OSTALIH CEST
 - UE6 - OBMOČJE ZA UREDITVE MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA

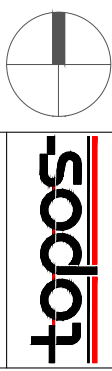
- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA OPNN
 - MEJA OPNN ZA SOSESKO BROT DRAGE
 - DOSTOP V OBMOČJE / GLAVNI
 - DOSTOP V OBMOČJE / PRIKLJUČEK 'P1'
 - DOSTOP NA GP1 IN OBSTOJEČA PEŠPOT V POVEZAVI S SOSESKO SLAVKA GRUMA - V PRIKLJUČKU 'P2'
 - DOSTOP NA POVRŠINE NAMENJENE ZA UREDITVE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - PREDVIDENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)
 - POVRŠINA ZA RAZVOJ STAVB
 - GRADBENA LINIJA
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE ZA REKONSTRUKCJO ULICE BROT (IZVEN OBMOČJA OPNN)
 - RUŠITEV
 - PREDVIDENI OBJEKTI ZNOTRAJ OPNN BROT DRAGE
 - OBMOČJE DOSTOPNIH CEST
 - DOSTOPNE POTE, MANIPULACIJSKE POVRŠINE IN TLAKOVANE POVRŠINE (TRGI, PREDPROSTOR JAVNEGA PROGRAMA)
 - KOMBINIRANA PEŠ IN KOLESARSKA POT
 - MOŽNOST UREDITVE DOSTOPNE POTE ZNOTRAJ UREDITVE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - OBMOČJE ZA UREDITVE MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (POČITEK STANOVALCEV IN ZELENE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE PO OPN (JAVNE POVRŠINE, NAMENJENE ŠIRŠEMU OBMOČJU DRSE IN BRODA)
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (ZA IGRO Z ŽOGO ZA POTREBE VEČJIH OTROK IN MLADOSTNIKOV IN IGRALNE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE, KI SO NAMENJENE VRTIČKARSTVU
 - PREDVIDENE ZASADITVE
 - KOTA PLATOJA
 - PRESTAVITEV KAPELICE
 - NAVEZAVA NA OBSTOJEČO PEŠPOT
 - EKOLOŠKI OTOK
 - TRAFI POSTAJA

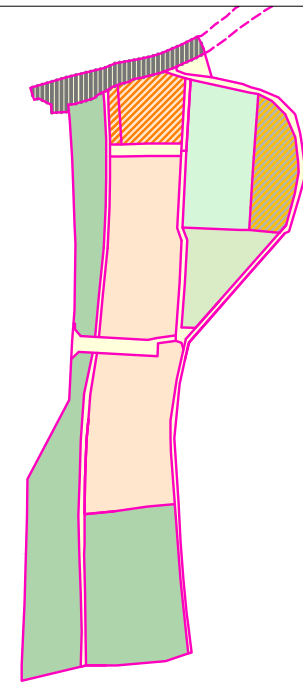
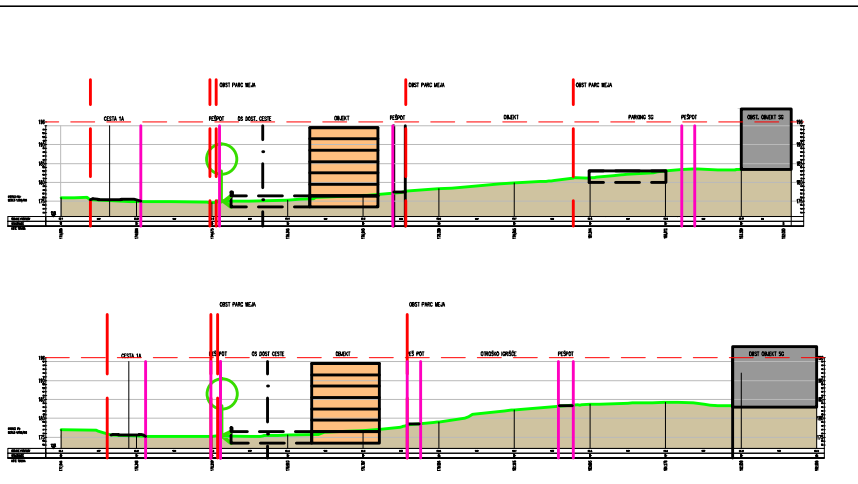
UREDITVENA SITUACIJA KONČNO STANJE S PRIKAZOM DOSTOPA 'Z' (1. FAZA)



UREDITVENA SITUACIJA KONČNO STANJE

- usklajen predlog -





- UREDITVENE ENOTE:**
- UE1 - OBMOČJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB S SPREMLJAJOČIMI UREDITVAMI
 - UE1a - OBMOČJE OBSTOJEČE POZIDAVE
 - UE2 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE SOSESKE
 - UE3 - OBMOČJE ZELENIH POVRŠIN, KI SO NAMENJENE VRTIKARSTVU
 - UE4 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE ŠIRŠEGA OBMOČJA
 - UE5 - OBMOČJE ZA GRADNJO IN REKONSTRUKCIJO PROMETNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE
 - UE5a - OBMOČJE REKONSTRUKCIJE LOKALNE CESTE BROT - CESTE 'B'
 - UE5b - OBMOČJE OSTALIH CEST
 - UE6 - OBMOČJE ZA UREDITEV MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPN
 - MEJA OPN ZA SOSESKO BROD DRAGE
 - DOSTOP V OBMOČJE / GLAVNI
 - DOSTOP V OBMOČJE / DOSTOP 'Z' - V PRIKLJUČKU 'P1'
 - DOSTOP NA GP1 IN OBSTOJEČA PEŠPOT V POVEZAVI S SOSESKO SLAVKA GRUMA - V PRIKLJUČKU 'P2'
 - DOSTOP NA POVRŠINE NAMENJENE ZA UREDITVE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - PREDVIDENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)
 - POVRŠINA ZA RAZVOJ STAVB
 - GRADBENA LINIJA
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE ZA REKONSTRUKCIJO ULICE BROD (ZVEN OBMOČJA OPN)
 - RUŠITEV
 - PREDVIDENI OBJEKTI ZNOTRAJ OPN BROD DRAGE
 - OBMOČJE DOSTOPNIH CEST
 - DOSTOPNE POTI, MANIPULACIJSKE POVRŠINE IN TLAKOVANE POVRŠINE (TRGI, PREDPROSTOR JAVNEGA PROGRAMA)
 - KOMBINIRANA PEŠ IN KOLESARSKA POT
 - DOSTOP 'Z' - 1. FAZA (ZA POTREBE OBJEKTOV NA GP2)
 - MOŽNOST UREDITVE DOSTOPNE POTI ZNOTRAJ UREDITVE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - OBMOČJE ZA UREDITEV MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (POČITEK STANOVALCEV IN ZELENE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE PO OPN (JAVNE POVRŠINE, NAMENJENE ŠIRŠEMU OBMOČJU DRŠKE IN BRODA)
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (ZA IGRO Z ŽOGO ZA POTREBE VEČJIH OTROK IN MLADOSTNIKOV IN IGRALNE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE, KI SO NAMENJENE VRTIKARSTVU
 - PREDVIDENE ZASADITVE
 - KOTA PLATOJA
 - PRESTAVITEV KAPELICE
 - NAVEZAVA NA OBSTOJEČO PEŠPOT
 - EKOLOŠKI OTOK
 - TRAFI POSTAJA

UREDITVENA SITUACIJA KONČNO STANJE S PRIKAZOM DOSTOPA 'Z' (1. FAZA)

- usklajen predlog -





Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Na podlagi 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je župan Mestne občine Novo mesto dne 7.5.2013 sprejel


Sklep št. 1521

Sprejmejo se stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve dopolnjenega osnutka odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina - zahod. Stališča do pripomb in predlogov se objavijo na razgrnitvenem mestu Urada za prostor in na spletni strani oz. prostorskem portalu Mestne občine Novo mesto.

Zadolženi: Urad za prostor

Številka: 9000-15/2013
Datum: 7.5.2013



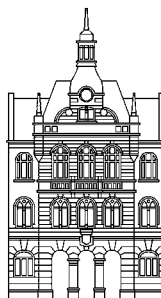

Alojzij Muhič,
župan

POSREDOVANO:

1. Zupanu Mestne občine Novo mesto,
2. direktorju občinske uprave,
3. Uradu za prostor,
4. arhiv.



Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-25/2010 (1907)

Datum: 7.5. 2013

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRZLA DOLINA - ZAHOD

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA PROSTORSKEGA AKTA

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina – zahod (v nadaljevanju tudi OPPN) je potekala od 25.1.2013 do 25.2.2013 v prostorih Mestne občine Novo mesto, Urada za prostor, Seidlova cesta 1, Novo mesto. V sklopu javne razgrnitve je bila dne 6.2.2013 izvedena javna obravnava v sejni dvorani občinskega sveta MONM (Rotovž) Glavni trg 7, Novo mesto. Javne obravnave se je udeležilo skupno 9 krajanov in krajanek KS Drska ter ostale zainteresirane javnosti. Navzočim so bile podane obrazložitve in pojasnila o postopku in vsebini OPPN ter pojasnila na posamezna vprašanja v razpravi, podanih pa je bilo tudi nekaj pripomb in predlogov. V času javne razgrnitve dopoljenega osnutka OPPN so bile pripombe podane tudi v knjigo pripomb na kraju razgrnitve ter pisne pripombe, ki so prispele po pošti in e-pošti.

Zaradi slabe udeležbe krajanov in krajanek KS Drska je bila na pobudo KS Drska dne 14.2.2013 na 20. seji sveta Krajevne skupnosti Drska izvedena dodatna predstavitev dopoljenega osnutka prostorskega akta. Povzetek razprave, pripomb in predlogov je zapisan v zapisniku, ki je povzet v nadaljevanju (točka 7).

Odbor za okolje in prostor ter Odbor za komunalo in promet sta dopolnjen osnutek OPPN obravnavala na 15. skupni seji odborov dne 12.2.2013, Občinski svet Mestne občine Novo mesto pa na 20. seji dne 14.2.2013.

V nadaljevanju so zbrane pripombe in predlogi ter podana stališča k razgrnjenemu dopoljenemu osnutku OPPN in sicer v naslednjih sklopih:

1. pripombe in predlogi Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalo in promet za prvo obravnavo na seji Občinskega sveta MONM;
2. pripombe in predlogi Občinskega sveta MONM (1. obravnava);
3. pripombe, prispele po pošti;
4. pripombe, vpisane v knjigo pripomb na kraju razgrnitve;
5. pripombe, podane na javni obravnavi;
6. pripombe MONM;
7. pripombe in predlogi podani na seji sveta Krajevne skupnosti Drska.



V stališčih do pripomb je za vsako navedeno pripombo podana najprej opredelitev do pripombe (stališče), v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča. Stališča so podana na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva**; pripomba se upošteva pri pripravi OPPN v nadaljnjih fazah, po potrebi je obrazložen način upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se smiselno (oz. delno) upošteva**; podana je obrazložitev o načinu upoštevanja pripombe.
- **Pripomba se ne upošteva**; pripomba je nesprejemljiva, obrazložen je razlog neupoštevanja.
- **Pripomba je že (oz. je smiselno) upoštevana**; rešitev, na katero se pripomba nanaša, je že podana v OPPN, podana obrazložitev, na kakšen način je upoštevana.
- **Na pripombo se poda pojasnilo**; kadar pripombodajalec ni podal pripombe, pač pa komentar na rešitve ali zahteval pojasnilo k razgrnjenim rešitvam, je na pripombo podano pojasnilo.

V primeru, ko vsebinsko ne gre za pripombo, ampak za ugotovitve in pojasnila, stališče ni potrebno (navedeno kot: **Ugotovitev**).

1. PRIPOMBE ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER ODBORA ZA KOMUNALO IN PROMET

1.1 Miroslav Berger:

Kako bo občina zavezala investitorja za izgradnjo zelenih površin in igrišč, če le-te niso na zemljiščih, ki so v lasti investitorja? Predlog, da se investitorja zaveže za izgradnjo igrišča v UE4 oz. da investitor prispeva sorazmerno k izgradnji igrišča.

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

Ureditveni enoti UE2 in UE4 (zelene površine) sta predvideni kot javni površini, kar omogoča MONM, da izvaja investicije skladno s svojim terminskim planom. S programom opremljanja bodo določeni sorazmerni deleži investitorjev, ki se bodo plačevali preko komunalnega prispevka, kar je tudi že opredeljeno v 50. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev): » - vse investitorje se obveže, da so dolžni urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznim stanovanjskim stavbam po določilih 23. člena* tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4.

Za prvo fazo realizacije so to igrišča v UE2, predvidena kot skupne javne površine vseh predvidenih objektov znotraj OPPN, ki so na zemljiščih v lasti sklada Kmetijskih zemljišč in MONM. V 48. členu (faznost) pa je obvezna izvedba sorazmernega deleža okolice opredeljena na način: »Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 23. členom* tega OPPN. Investitorji posameznih stanovanjskih stavb so glede na število stanovanj dolžni zagotoviti sorazmerni del zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer morajo biti zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseske zgrajene in predane v uporabo ob predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov s tem OPPN.«

* 23. člen (usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov): »Za potrebe soseske se znotraj območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti zagotovljenih v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje namenjenih za počitek stanovalcev ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanj pa mora biti najmanj 5 m² na stanovanje zagotovljenih površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov. Zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine (UE4) za potrebe širšega območja, javne zelene površine za potrebe soseske (UE2) in urejene poljavne zelene površine v sklopu gradbenih parcel v UE1 in UE3. Zelene površine so med seboj povezane z javnimi pešpotmi...«.

1.2 Mag. Franci Bačar:

Predlaga izboljšanje stanja mirujočega prometa ter izgradnjo parkirne hiše.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Ureditev mirujočega prometa je opredeljena v sedmi (7) točki 27. člena na način, da je za večstanovanjske stavbe na terenu ali v stavbi (pritlična ali kletna etaža) potrebno zagotoviti najmanj 1,5 parkirnega mesta za vsako stanovanje. Vsaj 50% potrebnih parkirnišč pa je potrebno zagotoviti v stavbi oziroma pod zemljo, 50% pa jih je lahko na terenu, pri čemer je na terenu potrebno zagotoviti vsaj 10% vseh parkirnišč za obiskovalce. Poleg predvidenih parkirnišč, ki se jih uredijo za namen stanovalcev v OPPN Mrzla dolina, je na severovzhodu (ob obstoječi pešpoti) opredeljena ureditvena enota UE6, ki omogoča ureditev parkirnih mest z možnostjo izvedbe parkirne hiše za potrebe stanovalcev soseke Slavka Gruma. V 18. členu (pogoji za gradnjo v UE6) je zapisano: »Na zemljišču s parcelno št. 873/5 k.o. Šmihel pri Novem mestu so predvidena parkirna mesta. Znotraj načrtane površine za razvoj stavb se dopusti tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaž, z vertikalnim gabaritom (K)+P+1, pri čemer število kletnih etaž ni omejeno. Kletna etaža lahko poseže tudi izven površine za razvoj stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel.«

1.3 Zvonimir Novak:

(1) Od investitorja se mora zahtevati zagotovitev ustreznega standarda velikosti zelenih površin in igrišč, saj je to, kar je predvideno v dopolnjenem osnutku, premalo.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V 23. členu (usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov) je skladno z OPN MONM definirano koliko površin je potrebno nameniti za igrišča oziroma za ostale zelene površine, in sicer za potrebe soseke se znotraj območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti zagotovljenih v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje namenjenih za počitek stanovalcev ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanj pa mora biti najmanj 5 m² na stanovanje zagotovljenih površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov.

V nadaljevanju je opredeljeno, da se za potrebe širšega območja Drske in Broda uredijo zelene javne površine na zahodnem in južnem delu območja (v UE4), na vzhodnem delu pa so zelene javne površine namenjene le tej soseki (v UE2). Javne zelene površine v UE2 in UE4 se namenijo parkovnim ureditvam, rekreaciji in/ali preživljanju prostega časa ter opremijo s športnimi igrišči za igre z žogo (košarkarsko igrišče ali drugo igrišče z žogo), igrali za otroke ter ustrezno urbano opremo. Igrišče za igro z žogo se ogradi z varovalno ograjo.

Dimenzioniranje igrišč ter površin za otroška igrala na zelenih površinah je predmet nadaljnega projektiranja, pri čemer morajo biti skladno s predmetnimi Pravilniki upoštevana vse tehnična izhodišča za posamezne tipe igrišč.

(2) Izdelati se mora prometna študija za rešitev prometnih tokov na tem območju, ki je že sedaj zelo problematično.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Ureditev prometa na širšem območju Drske je sestavni del prometne mreže predvidene z OPN MONM. V ta namen je bilo izdelanih več prometnih študij, ki so že upoštevale predvideno širitev poselitve v območju Mrzle doline in Brod Drage. Obremenitev cest na območju Drske bo zaradi poselitve Mrzle doline res posledično večja, vendar pa bodo z načrtovanimi dopolnitvami prometnega omrežja v Novem mestu zagotovljene ustrezne

zmogljivosti omrežja. Na prometne obremenitve bodo vplivale tudi izboljšave s predvidenimi ukrepi ločitve peš in kolesarskega prometa.

1.4 **Janez Malenšek:**

Predlog, da investitor zgradi vsa igrišča, predvidena s tem OPPN.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V 50. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev) se vsi investitorji v območju urejanja obvezani urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznih stanovanjskim stavbam po določilih 23. člena* tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4.

V 48. členu (faznost) je obvezna izvedba sorazmernega deleža okolice opredeljena na način: »Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 23. členom* tega OPPN. Investitorji posameznih stanovanjskih stavb so glede na število stanovanj dolžni zagotoviti sorazmerni del zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer morajo biti zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseske zgrajene in predane v uporabo ob predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov s tem OPPN.«

* 23. člen (usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov): »(1) Za potrebe soseske se znotraj območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti zagotovljenih v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje namenjenih za počitek stanovalcev ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanj pa mora biti najmanj 5 m² na stanovanje zagotovljenih površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov. (2) Zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine (UE4) za potrebe širšega območja, javne zelene površine za potrebe soseske (UE2) in urejene poljavne zelene površine v sklopu gradbenih parcel v UE1 in UE3. Zelene površine so med seboj povezane z javnimi pešpotmi...«

1.5 **Alojz Turk:**

(1) Predlog, da se glede vključevanja prometa na Topliško cesto razmisli o križišču na začetku Topliške ceste ali o poskusnem križišču na obstoječi cesti Ul. Slavka Gruma, kar bi zagotovilo večjo pretočnost prometa.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: MONM bo poizkusila znotraj sredstev v proračunu za leto 2013 poiskati rezerve za izdelavo in izvedbo projekta poizkusnega križišča na lokaciji križišča ulice Slavka Gruma z ulico Brod in Drsko, v nasprotnem primeru se sredstva za PZI predvidi za leto 2014.

(2) Kakšne so možnosti/postopki za rekonstrukcijo štirikrakega križišča v križišče na Topliški cesti/regionalni cesti R2 419/1203.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: MONM bo mnenje v zvezi s tem pridobila od Direkcije RS za ceste, ki je upravljavec regionalne ceste

2. **PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČINSKEGA SVETA MONM (1. OBRAVNAVA)**

2.1 Preveriti, ali je z vidika varnosti dovolj prostora med stavbami v primeru nesreče in dostopa urgentnih vozil.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Rešitve so z vidika obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom skladne z veljavno zakonodajo in v celoti omogočajo varno evakuacijo ter dostopnost vseh interventnih vozil, kar je opredeljeno v 46. (varstvo pred požarom) in 47. členu (potresna varnost) tekstualnega dela ter razvidno iz grafičnih prilog, karta št. 8: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

- 2.2** Predvideti je potrebno dovolj velike zelenice, z zelenjem in z zadostno pokritostjo z drevesi ter z dovolj velikimi igrišči.

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana; minimalno se dopolni v 23. členu odloka.

Obrazložitev:

Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 23. členom tega OPPN. Velikost posameznih zelenic in igrišč je določena v 23. členu (usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov) odloka in skladno z določili OPN MONM. Za potrebe soseke se znotraj območja OPPN uredi najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje. Od tega mora biti zagotovljenih v oddaljenosti do 100 m od stanovanj najmanj 2,5 m² površin na stanovanje namenjenih za počitek stanovalcev ter 7,5 m² na stanovanje za igro mlajših otrok. V oddaljenosti do 300 m od stanovanj pa mora biti najmanj 5 m² na stanovanje zagotovljenih površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok in mladostnikov. Zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine (UE4) za potrebe širšega območja, javne zelene površine za potrebe soseke (UE2) in urejene poljavne zelene površine v sklopu gradbenih parcel v UE1 in UE3.

Glede na predvideno število stanovanj v dopolnjenem osnutku (214) je po določilih OPN (15 m² na stanovanje) potrebno zagotoviti 3211 m² zelenih površin. V dopolnjenem osnutku OPPN je znotraj gradbenih parcel posameznih stavb, vključno s površinami v UE2, predvidenih 10.085 m² zelenih površin, ki jih je potrebno urediti za počitek stanovalcev in igro mlajših otrok. Le-ti niso od stanovanj oddaljene več kot 100m.

Dimenzioniranje igrišč ter površin za otroška igrala na zelenih površinah je predmet nadaljnega projektiranja, pri čemer morajo biti skladno s predmetnimi pravilniki upoštevana vse tehnična izhodišča za posamezne tipe igrišč.

V šestem (6) odstavku 23. člena (usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov) je opredeljeno sledeče: »Zasaditve drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarjajo glavne smeri v prostoru, hkrati pa imajo funkcijo zelene bariere med stanovanjskim območjem in načrtovano mestno cesto, pri čemer se uporablja ena vrsta dreves. Avtohtono drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici. Krajinska ureditev celotnega naselja naj upošteva poenoteno urejanje javnih površin naselja na način, da se upoštevajo določene drevoredne poteze, enotne živice oz. lesene ograje.«

Z namenom, da se na zelenih površinah zasadijo drevesa se šesti (6) odstavek 23. člena dopolni z naslednjim besedilom: »Zelene površine v UE2 in UE4 se morajo skladno s predvideno vsebino čimveč zasaditi z visokoraslim drevjem.«

- 2.3** Investitorja je potrebno zavezati, da bo investicijo zaključil in okolico dokončno uredil. Opredeliti je potrebno časovnico predvidene gradnje in z njo investitorja zavezati k izpolnjevanju rokov.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V 48. členu (faznost) je določeno, da se lahko OPPN izvaja fazno na način, da so posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo stanovanjskih objektov v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote.

Do pričetka uporabe zadnje načrtovane stanovanjske stavbe v območju urejanja je potrebno izvesti priključevanje na cesto »1A« ter zgraditi vso javno komunalno opremo načrtovano s tem OPPN, ki mora biti predana v uporabo upravljavcem. Po končanju gradbenih del v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote se saniračasne površine deponij materiala in izvede končne zunanje ureditve z ustreznimi poravnkami, oblikovanjem brežin, zatravitvami in zasaditvami.

Rok za dokončanje del posamezne faze se določi s pogodbo o opremljanju.

- 2.4** Z novo sosesko se bo križišče Irča vas – Brod in priključek Westrove ulice na Šmihelsko cesto še bolj obremenilo s prometom, zato je potrebno poiskati dodatno rešitev glede ureditve prometa. Trenutno je le eno semaforizirano križišče. Izdelati je potrebno prometno študijo, ki bo obravnavala dostop od predvidenih objektov do Topliške ceste. Natančno je potrebno pretehtati prometno ureditev in zagotoviti oz. preveriti v nadaljevanju postopka priprave tega OPPN, da se obstoječe stanje prometa in samega bivanja ne bo poslabšalo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Ureditev prometa na širšem območju Drske je sestavni del prometne mreže predvidene z OPN MONM. V ta namen je bilo izdelanih več prometnih študij, ki so že upoštevale predvideno širitev poselitve v območju Mrzle doline in Brod Drage. Obremenitev cest na območju Drske bo zaradi poselitve Mrzle doline res posledično večja, vendar pa bodo z načrtovanimi dopolnitvami prometnega omrežja v Novem mestu zagotovljene ustrezne zmogljivosti omrežja. Na prometne obremenitve bodo vplivale tudi izboljšave s predvidenimi ukrepi ločitve peš in kolesarskega prometa.

3. PRIPOMBE, PRISPELE PO POŠTI

3.1 Marija in Janez Žagar, Brod 3, 8000 Novo mesto

Podpisana Marija in Janez Žagar podajava v trajanju javne razgrnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta »Mrzla dolina - zahod« (naprej OPPN MD-Z) sledečo pripombo, ki izhaja iz najinega interesa kot solastnikov zemljišča 856/7 k.o. Šmihel pri Novem mestu in hiše Brod 3 znotraj območja urejanja z OPPN MD-Z.

Najprej ugotavljava, da se s končno verzijo ureditve območja načelno strinja, odločno pa nasprotujeva predlagani večfaznosti izvedbe prostorske ureditve.

Razlog je sledeč:

V osnutku Odloka OPPN Mrzla dolina - zahod ni nikjer zaslediti časovnih terminov, v katerih naj bi se izvedla posamezna faza urejanja. Dostop »Z« se sicer omenja kot začasen dostop, ki naj bi se ukinil s tretjo fazo izgradnje, vendar ni jasno, kdaj naj bi se to zgodilo. Ker sva podpisnika solastnika hiše Brod 3, ki meji neposredno na predvideni dostop »Z«, naju dolgotrajna uporaba tega dostopa lahko zelo ovira pri bivanju v hiši. Uporaba tega dostopa se lahko zavleče v nepredvideno število let, pri čemer ga bodo v fazi gradnje uporabljali težki tovornjaki, ki bodo povzročali hrup in močno prašenje. Opozarjava tudi, da je hiša Brod 3 starejše gradnje in bodo kot posledica uporabe dostopa »Z« na objektu gotovo nastale poškodbe v obliki razpok.

Najin predlog:

Večfaznost ureditve znotraj OPPN Mrzla dolina - zahod naj se odpravi, kar posledično pomeni, da se opusti namera po urejanju dostopa »Z« in se začne komunalno opremljanje

območja z izgradnjo končnega dostopa »1A«, ki se preko dostopa »C« naveže na GP1 in GP2.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Pripombodajalca sta svojo pripombo z dopisom z dne 23.4.2013 umaknila z obrazložitvijo, da se po ponovni proučitvi dopolnjenega osnutka OPPN strinjata z načrtovanim dostopom »Z« za čas gradnje in obratovanja objektov na GP2, nasprotujeta pa, da bi se dostop uporabljal za gradnjo in obratovanje objektov na katerikoli drugi gradbeni parceli, načrtovani s tem OPPN.

Predvidena faznost realizacije posameznih objektov je odvisna predvsem od trenutne prodajne zmožnosti na trgu ter posledično tudi od ureditve vseh lastniških zadev. Pričakovati, da bo možno celoten projekt izvesti v eni fazi, in ga kot takega tudi finančno zagotoviti, ni realno, še posebej ob ugotovljenih potrebah po stanovanjskih površinah v Novem mestu.

Projekt je nastavljen v smislu možnosti realizacije posameznih zaključenih funkcionalnih enot, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku 50 zahtevana za uporabo stanovanjskih objektov v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote. Za celovitost rešitev so v OPPN definirane obveznosti investitorjev, ki se bodo uskladile s programom opremljanja ter pogodbo o komunalnem opremljanju posameznih delov kot tudi celote.

Dostop »Z« je potreben le za izvedbo objektov na GP2 ter za omogočanje dostopa, ko sta objekta že izvedena in še nimata možnosti dostopa s ceste »1A«. Takoj, ko bo izvedena cesta »1A« in bodo pridobljeni lastniški pogoji za izvedbo prečne povezave med cesto »1A« in sosesko Mrzla dolina –zahod, se dostop »Z« ukine, kot je opredeljeno tudi v odloku. Tovornjaki in ostali delovni stroji ga uporabljajo le v času gradnje predmetnih objektov na GP2, pri čemer je v 50. členu odloka med obveznosti investitorjev in izvajalcev napisano, da se mora pri gradnji zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja (hrup, prašenje, tresljaji,...). V 50. člen se doda še obveznost investitorja, da ob začasnem dostopu Z zgradi protihrupno zaščitno ograjo. Vsi odškodninski zahtevki, v primeru zmanjšana kvalitete življenjskih pogojev v času gradnje, so predmet dogovora med lastnikom in investitorjem, v kolikor pa do njega ne pride, se lastnika nepremičnine lahko odločita za uveljavljanje zahtevka v sodnem postopku.

Za izvedbo končne prometne rešitve v smislu organizacije dostopov do posameznih gradbenih parcel oziroma objektov bodo investitorji skupaj z MONM pristopili k pridobivanju potrebnih zemljišč in s tem tudi k investicijskim pripravam.

3.2 Miran in Katarina Vidmar, Na Dragah 4, 8000 Novo mesto:

Podpisana Miran in Katarina Vidmar podajava v trajanju javne razgrnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina - zahod (naprej OPPN MD-Z) sledeče pripombe in predloge, pri čemer podane pripombe in predlogi izhajajo iz najinega interesa kot neposrednih sosedov območja, ki se ureja z OPPN MD - Z, razen tega sva lastnika večje površine zemljišča v tem območju.

(1) Najprej ugotavljava, da se s končno verzijo ureditve območja načelno strinjava, odločno pa nasprotujeva predlagani več faznosti izvedbe prostorske ureditve. Razlogov za takšno najino prepričanje je več:

- Že po bežnem pregledu je očitno, da se s 1. etapo 1. faze želi zgolj zgraditi dva objekta v sredini območja urejanja, na podlagi začasnega dostopa »Z« in brez kakršnihkoli obveznosti za nadaljnje urejanje območja. To lahko pomeni povsem nepredvidljiv termin za zaključek gradnje v soseski, na kar midva kot soseda ne moreva pristati. To za naju lahko pomeni, da bova imela več desetletno gradbišče pred svojo hišo in poslovnim prostorom.

- S takšno etapnostjo prvi investitor, ki namerava graditi na GP2, popolnoma onemogoči, da bi lahko pri gradnji v območju sodelovali tudi drugi zainteresirani investitorji. Če bi se prometna in komunalna infrastruktura uredila že od začetka tako, kot bo na koncu, bi se lahko v izgradnjo vključili tudi drugi investitorji, kar bi pospešilo zaključek gradnje in dvignilo konkurenčnost med investitorji.
- Z več etapnostjo se tudi močno zmanjšujejo možnosti za skupen dogovor glede izgradnje ceste »1A« in druge morebitne skupne infrastrukture med investitorjem(ji) v območju znotraj OPPN »Brod-Drage« in investitorjem(ji) znotraj območja OPPN »Mrzla dolina - zahod«. Namesto, da bi se z razgrnjenim osnutkom odloka vzpodbujalo investitorje v sodelovanje pri izgradnji skupne infrastrukture, se vzpostavlja takšno stanje, ko je jasno, da bo investitor v kasnejših fazah urejanja zelo težko našel skupen dogovor z investitorjem soseske »Brod-Drage«, ki bo do takrat gotovo že samostojno zgradil cesto »1A«.
- Območje urejanja je po površini tako majhno, da je vsaka več faznost povsem odveč. Ureditve in izgradnjo primarne infrastrukture za tako majhno območje urejanja mora biti sposoben izvesti vsak resen investitor (seveda ob pomoči lokalne skupnosti). Po posameznih fazah je zelo očitna velika nesorazmernost v obsegu ureditve celotnega območja, ki ga obsega OPPN MD-Z. V 1. etapi 1. faze investitor praktično ne rabi nič prispevati h končni ureditvi območja (izogne se dragim odkupom objektov, ni mu treba urejati zelenih skupnih površin, zgraditi ne rabi skoraj nobene ceste, ki bo služila končni ureditvi). Sicer Odlok določi sorazmernost obveznosti pri urejanju skupnih in javnih površin, vendar si vlagatelj te pripombe ne znava predstavljati, kako bo naknadno možen dogovor med investitorji.

Najin predlog:

- Več faznost ureditve znotraj OPPN MD-Z naj se odpravi, kar posledično pomeni, da se od vsega začetka uredi dostop v GP2 preko ceste »1A« in dostopa »C« ter se ne ureja dostop »Z«, ki je nefunkcionalen in nepotreben.
- Z ukinitvijo večfaznosti se omogoči več investitorjem, da sodelujejo pri gradnji, pri čemer se bo vsak investitor na podlagi svojih poslovnih načrtov lahko odločil, v kateri GP bo začel graditi.
- Z zahtevo po takojšnji izgradnji prometne infrastrukture v skladu s končnim stanjem, se bo močno povečal interes investitorjev v soseski »Brod – Drage« in v soseski »Mrzla dolina - zahod« za skupni dogovor o izgradnji dostopne ceste »1A«.
- Če bi se zgolj zaradi ureditve gradbišča moral dovoliti začasen dostop »Z«, mora ta dostop imeti časovno omejeno soglasje za priključitev na ulico Brod.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Zaradi čim lažje in hitrejše realizacije ceste »1A« ter zmanjšanja stroškov se do gradbenih parcel GP2 in GP3 namesto dveh dostopov predvidi en skupen dostop in posledično predvidijo skupne rešitve glede ostale komunalne infrastrukture, faznost, ki omogoča začasni dostop Z, pa se ohrani. Predvidena faznost realizacije posameznih objektov je odvisna predvsem od trenutne prodajne zmožnosti na trgu ter posledično tudi od ureditve vseh lastniških zadev. Pričakovati, da bo možno celoten projekt izvesti v eni fazi, in ga kot takega tudi finančno zagotoviti, ni realno, še posebej ob ugotovljenih potrebah po stanovanjskih površinah v Novem mestu.

Projekt je nastavljen v smislu možnosti realizacije posameznih zaključenih funkcionalnih enot, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo stanovanjskih objektov v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote. Za celovitost rešitev so v OPPN definirane obveznosti investitorjev, ki se bodo uskladile s programom opremljanja ter pogodbo o komunalnem opremljanju posameznih delov kot tudi celote.

Zasnova prometne in ostale infrastrukture je načrtovana tako, da omogoča zaporedno gradnjo po posameznih sklopih, pri čemer se s predhodno realizacijo programov na GP2

omogoča tudi nadaljevanje gradnje na ostalih gradbenih parcelah. Obveznost posameznega investitorja je, da zagotovi komunalne naprave v takšnem obsegu, da kasnejša obremenitev, zaradi priključevanja kasnejših objektov, ni sporna. Tako so vse komunalne naprave dimenzionirane z upoštevanjem celotne obremenitve, ki je predvidena po tem OPPN.

Dostop »Z« je v dopolnjenem osnutku predviden le za izvedbo objektov na GP2 ter za omogočanje dostopa, ko sta objekta že izvedena in še nimata možnosti dostopa s ceste »1A«. Takoj, ko bo izvedena cesta »1A« in bodo pridobljeni lastniški pogoji za izvedbo prečne povezave med cesto »1A« in sosesko Mrzla dolina –zahod, se dostop »Z« ukine, kot je opredeljeno tudi v odloku.

Izgradnja ceste »1A« vključno z rekonstrukcijo ceste Brod bo predmet posebnega programa opremljanja, ki bo glede na obremenitev predvidenega posega določil tudi sorazmerni del zagotavljanja sredstev za celotno realizacijo predvidene prometne infrastrukture. S pogodbo o komunalnem opremljanju bodo definirane obligacije do zagotavljanja finančnih sredstev, časovni roki še posebej v smislu zagotovitve lastniških razmer. Stroški za gradnjo ceste »1A« in posledično dostope do zalednih parcel so obveznost posameznega investitorja pred gradnjo posameznih objektov – obračun in plačilo komunalnega prispevka, opredeljeno v 50. členu tega odloka.

Za izvedbo končne prometne rešitve v smislu organizacije dostopov do posameznih gradbenih parcel oziroma objektov bodo investitorji skupaj z MONM takoj po sprejetju tega odloka pristopili k pridobivanju potrebnih zemljišč in s tem tudi k investicijskim pripravam.

Vsakega investitorja znotraj OPPN se v 50. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev) obveže, da so dolžni urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznim stanovanjskim stavbam po določilih 23. člena tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4. V 48. členu (faznost) je obvezna izvedba sorazmernega deleža okolice opredeljena na način: »Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 23. členom* tega OPPN. Investitorji posameznih stanovanjskih stavb so glede na število stanovanj dolžni zagotoviti sorazmerni del zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer morajo biti zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseske zgrajene in predane v uporabo ob predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov s tem OPPN.«

(2) Nadrejeni prostorski akt, to je Odlok o OPN MO NM (Uradni list RS, št. 101/2009) ne predvideva več faznosti izvedbe, predvideva pa obvezno pridobitev variantnih strokovnih prostorskih preveritev.

Stališče:

Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Ne samo OPN, tudi Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) določa v sklopu izdelave OPPN fazo strokovnih podlag. V letu 2011 je bil tako poudarek na izdelavi strokovnih podlag z variantnimi rešitvami, vključno z usklajevanji med naročnikom, MONM in izdelovalcem (Topos d.o.o.). V januarju 2012 je bil izdan Sklep o izboru najustreznejše variante. Obrazložitev variantnih rešitev je, kot obvezna priloga k OPPN, opredeljena v poglavju 7 (Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitvijo izbora najustreznejše variantne rešitve), ki je bila prav tako javno razgrnjena v času javne razgrnitve.

(3) Najin predlog: MO Novo mesto naj s svojim vplivom, strokovnimi službami in vsemi razpoložljivimi pravnimi sredstvi sledi zgolj javnemu interesu, ki bo dosežen, če bo v območju »Mrzla dolina – zahod« čim prej zgrajena urbanistično in komunalno urejena soseska.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo

Pojasnilo:

MONM s pripravo prostorskega načrta sledi javnemu interesu. Čas izgradnje soseške in njene komunalne opreme ni odvisen samo od občine, ampak tudi od interesa zasebnih investitorjev. V postopku priprave je zato potrebno uskladiti javni interes z realnimi možnostmi izvedbe soseške. Dopolnjeni osnutek prostorskega načrta je v javno razpravo ponudil predlog usklajene rešitve, ki zagotavlja doseganje javnega interesa in hkrati izvedbo soseške. Predlog rešitve se bo do dokončne rešitve še spreminjal, odločitev o javnem interesu pa bo sprejel občinski svet s sprejetjem prostorskega načrta.

3.3 Alojzij Jakše, Brod 22, 8000 Novo mesto

Sem Alojzij Jakše in naj Vam na kratko predstavim svoj problem: V tem času na Mestni občini Novo mesto poteka javna razgrnitev OPPN Mrzla dolina - zahod, ki tangira moja zemljišča s parc. št. 825, 851, 860/1, 873/1, k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki so v lasti Jakšetovih že vrsto let, sam pa jih obdelujem že 55 let in so v neposredni bližini kmetije, na njih pridelujem hrano za samooskrbo svoje družine in družine 4 otrok. Proti pozidavi mojih zemljišč se borim že od leta 1972, od leta 2004 pa podajam dopise o urejanju okolice v vasi Brod.

Zavedam se, da razvoj je pomemben, vendar ne v tej smeri. 3. razvojna os bo potekala po mojih zemljiščih in OPPN Brod - Drage je že sprejet, vendar pa se nikakor ne morem sprijazniti z osnutkom OPPN Mrzla dolina - zahod.

Projekti, ki tangirajo zemljišča, so:

- razvojna os, odsek označen z »Brod«, številka odseka 20 (sprejet); najdete na povezavi: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/?id=8599&p=1&s=4>
- občinski prostorski načrt za soseško Brod – Drage (sprejet); najdete na povezavi: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/akti/?id=8157&p=3&s=4>; velikost poselitve na povezavi: <http://www.domnovo.si/>
- občinski prostorski načrt Mrzla dolina – zahod; najdete na povezavi: <http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/akti/?id=6369&p=3&s=5>.

(1) Zahtevam, da se vsa zemljišča v moji lasti izvzamejo iz OPPN, kajti uničevati najboljšo kmetijsko zemljo z avtobusnim postajališčem in cesto je nesprejemljivo! Z danimi posegi nam odrivate obdelovalno zemljo stran od domačije! Svojih zemljišč ne nameravam prodati oz. na njih ne dovolim posegati in za zaščito lastninske pravice bom uporabil vsa pravna sredstva! Na eni izmed mojih parcel pa je tudi predvidena pozidava večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami, sami pa veste, da imamo veliko število stanovanj, ki niso zasedena, zato ne vidim potrebe po novih gradnjah. Na delu mojih parcel so predvidene zelene površine namenjene širšemu območju Drske in Broda, na katerih tudi ne dovolim posegati!

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Za območje predmetnega OPPN je bilo stavbno zemljišče opredeljeno že s hierarhično višjim aktom OPN MONM Občinski prostorski načrt MONM (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh. popravek, 76/10-teh. popravek, 26/11-obv. razlaga). Načrtovana vsebina OPPN pa je skladna z podrobno namensko rabo, ki jo določa OPN: Območje predvidenega OPPN je določeno v Občinskem prostorskem načrtu MO NM (enota urejanja prostora NM/24-OPP-f) kot urbana večstanovanjska pozidava (SSv) in območje zelenih površin - park (ZP).

Pripomba se upošteva tako, da se posegi na zemljišča g. Jakšeta, ki so potrebni za infrastrukturne ureditve, zmanjšajo na minimum. Pozidava z večstanovanjskimi objekti na GP4 se ne predvidi – površine se ohranijo v kmetijski rabi.

(2) Postajališča so na vsakem križišču in glavna avtobusna postaja je cca. 840 m stran od predvidenega postajališča na moji parceli, obračališče za mestni potniški promet pa je na parkirišču pri pokopališču Srebrniče. Glavna avtobusna postaja pa tudi ne more biti v ponos naši občini, del nje je še vedno v gradnji. Vas Brod z ulico Slavka Gruma in Topliško cesto predstavlja obračališče, kot je razvidno na prilogi, kjer so tudi označena avtobusna postajališča na tem območju. Zato ni potrebe, da se predvidi postajališče na moji parceli.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Namesto avtobusnega obračališča se na lokaciji predvidi le avtobusno postajališče s hodnikom za pešce in kolesarsko stezo, tako da se posegi na zemljišče s parc. št. 825 k.o. Šmihel zmanjšajo na minimum, saj je bilo na tej lokaciji AP določeno že v OPPN Brod Drage kot desno postajališče za mestni avtobus. Za zaščito kmetijskih površin se ob robu AP oziroma hodnika za pešce postavi zaščitna ograja, obstoječa kapelica pa se prestavi.

(3) Potrebno se je vprašati, kako je lahko javni interes, da se kmetijska zemlja spremeni v avtobusno postajališče in ceste, ne pa da se jo zaščiti in omogoči na njej izključno pridelavo hrane. Prav tako se moramo zavedati pomembnosti samooskrbe.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo: Prostorski razvoj, zlasti pa razvoj mest in naselij je ključna sestavina vsake družbe. Zaradi zagotavljanja načrtnega razvoja, ki je v javnem interesu, so se razvila posebna znanja in instrumenti, med katerimi so ključni prostorski načrti in okoljske presoje njihovih učinkov. Rešitve glede namenske rabe in prostorskih pogojev urejanja Mrzle doline so bile sprejete ob uveljavitvi občinskega prostorskega načrta. Sprejel jih je Občinski svet Mestne občine Novo mesto in s tem izkazal javni interes glede namena rabe navedenih zemljišč.

(4) Kot razberem iz ureditvene situacije, tudi ni nikjer predvidene poti za dostop do kmetijskih zemljišč v območju Košenic.

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Pojasnilo:

Vse prometne ureditve in javne površine zagotavljajo dostope do zalednih kmetijskih površin, ki se navezujejo na obstoječe dostope. Za dostop do zalednih kmetijskih površin se predvidi tudi obstoječa občinska pot parc. št. 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki se jo uredi oziroma utrdi še za peš in kolesarski promet.

(5) Poleg tega imam dva vnuka, ki sta starosti 28 in 24 let, ki aktivno iščeta zaposlitev, a je še vedno nista našla in mi zato pomagata na kmetiji, možnosti za zaposlitev pa je z dneva v dan manj, zato se borim, da obdržim svoja zemljišča.

Stališče: Ugotovitev.

3.4 Albert Račević, u.d.i.g., Brod 76, 8000 Novo mesto

I. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA:

Po pregledu dokumenta, ki je v javni razgrnitvi in preverjanja na terenu se z nekaterimi rešitvami ne strinjam. Z dokumentom je opredeljena izraba prostora, ki je v OPN MONM opredeljen za pozidavo večje gostote, to je z večstanovanjskimi objekti.

Obstojee mestno območje ali območje KS Drske tvorita dve stanovanjski aglomeraciji, ki sta bili realizirani v različnih časovnih obdobjih. Samo naselje z delom obstoječega naselja Drska, se je dogradilo s tremi elementi večstanovanjskih objektov, znotraj že pozidanega

območje z individualno stanovanjsko pozidavo. Ta del novega naselja je imel osnovne elemente oskrbe, kot je trgovina, vrtec in dva gostinska obrata.

Nadaljevanje izgradnje soseske koncem 70. let, je izgradnja večstanovanjskih objektov ob Šegovi in dopolnjena individualna stanovanjska gradnja, ter večji vrtec. Na samem vходу v naselje so bili zgrajeni paviljonski objekti z zametke dopolnilne ponudbe, kot je banka in še štiri paviljoni v nizu, z različno ponudbo, ki se je v preteklosti nekoliko spreminjala, vendar bi s posodobitvijo objektov lahko prispevala k mestnosti celotnega območja.

Z izgradnjo Centra srednjih šol, ki prerašča v univerzitetno središče pa so se razmere v naselju povsem spremenile. Število mladih, ki dnevno prihaja v Center, uporablja peš in komunikacije po obstoječih ulicah, enako je z uporabniki javnih prevozov oziroma uporabnikov osebnih vozil. Obstoječe stanje ne da ni ustrezno, je skrajno neodgovorno za vodstva javnih funkcij, ker stanje ni od včeraj, temveč traja že desetletja in se samo poslabšuje.

Z izgradnjo naselja Slavka Gruma, se je število prebivalcev bistveno povečalo. Naselje je dobilo osrednji del, ki deluje kot center soseske, saj ima nekatere funkcije kot so pošta, banka, trgovina za dnevno oskrbo, trgovina z oblačili, in še druge dejavnosti, prav tako pa ima KS Drska svoje prostore za sestajanje sveta KS.

Z izgradnjo osnovne šole Drska pa je naselje dobilo objekt, ki poleg osnovnega namena, daje naselju možnost za kulturne dejavnosti, kot jih vodstvo šole že nekaj let udejanja. Možnost, da bi objekt prerasel v kulturo in športno središče, predvsem pa da bi se dobil funkcijo medgeneracijskega povezovanja.

(I.1) Strokovne podlage za zasnovo pozidave so bile verificirane v predhodnih postopkih, kot izhaja iz obrazložitve, saj naj bi bil izveden natečaj, kar pa iz prezentirane dokumentacije ni razvidno.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

OPN za območje OPPN Mrzla dolina – zahod ne predvideva javnega natečaja. Rešitev dopoljenega osnutka je bila izbrana skozi fazo strokovnih podlage z variantnimi rešitvami, ki so po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) obvezna faza OPPN. Le-te so se izdelovale, usklajevale in izpopolnjevale v letu 2011. V januarju 2012 je bil izdan Sklep o izboru najustreznejše variante. Obrazložitev variantnih rešitev je, kot obvezna priloga k OPPN, opredeljena v poglavju 7 (Pojasnila v zvezi z načinom pridobitve variantnih rešitev, presoje in medsebojne primerjave variant z utemeljitvijo izbora najustreznejše variantne rešitve).

II. ZASNOVA IN STRATEGIJA:

Če se osredotočim na samo zasnovo ugotavljam, da se območje OPPN-ja stika z obstoječim naseljem Slavka Gruma, na njegovi zahodni strani. Niz večstanovanjskih objektov se zaključuje z neurejenim medprostorom, ki je delno uporabljan kot parkirna površina, delno pa zelenica. Pretežni del pa so vrtički stanovalcev naselja Slavka Gruma, zemljišče pa je v lasti MONM.

(II.1) Zaradi pomanjkanja parkirnih prostorov v tem delu naselja, bi bilo smotno opredeliti pripadajoče površine k večstanovanjskim objektom z dostopom med objektom RK in blokom Slavka Gruma št. 54. Napajalna cesta za parkirne prostore se bi povezala z napajalno cesto novega dela naselja Slavka Gruma. S takšno rešitvijo bi zagotovili krožni promet in intervencijsko pot za slučaj požara, ter dostopnosti do zahodnega niza večstanovanjskih objektov Slavka Gruma št. 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, 90 in 92 iz zahodne strani objektov ni.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

V eni od variantnih rešitev je bila obstoječa požarna peš pot predlagana kot glavna dostopna cesta, vendar se je rešitev izkazala kot neprimerna, predvsem zaradi prevelikih višinskih razlik. Ob požarni poti je občinsko zemljišče, opredeljeno kot UE6, predvideno za ureditev parkirnih mest za potrebe soseske Slavka Gruma. Na zemljišču s parcelno št. 873/5 k.o. Šmihel pri Novem mestu so predvidena parkirna mesta. Znotraj začrtane površine za razvoj stavb se dopusti tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaž, z vertikalnim gabaritom (K)+P+1, pri čemer število kletnih etaž ni omejeno. Kletna etaža lahko poseže tudi izven površine za razvoj stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel.

S potekom dostopne ceste za napajanje obeh sosesk se dodatno prometno obremeni vmesni prostor med obstoječimi stanovanjskimi bloki ter predvidenimi ter tako poslabšuje bivalne pogoje sedanjim stanovalcem. Z uporabo dostopa za RK se zmanjšujejo manipulativne površine, ki so vezane na kletno etažo objekta RK ter tako zmanjšujejo funkcijo objekta. Predvidena zasnova po tem OPPN ločuje prometne tokove na tiste, ki se ustvarijo z zagotovitvijo parkirnih mest na zahodnem delu obstoječe pozidave od prometnih tokov, ki jih generira nova pozidava. S tem se dodatno ne obremeni cesta Brod, zaokrožuje pa se funkcionalne površine obstoječe blokovne pozidave. Obstoječa intervencijska pot, ki poteka med obema soseskama že zagotavlja dostope do urejenih zelenih površin in odprtega prostora, s prečno povezavo pa se omogoči peš in kolesarsko povezavo med novim in starim delom stanovanjske soseske Slavka Gruma in novo načrtovano sosesko.

(II.2) V dokumentu ni prezentirana obstoječa zazelenitev – smrekov nasad, ki je ločeval odstranjeno kmetijo od kmetijskih površin. To zasaditev in preostala sadna drevesa bi bilo smiselno vključiti v celotno hortikulturno ureditev. Predvidena ureditev s parkirno hišo za potrebe stanovalcev zahodnega niza večstanovanjskih objektov S.G. ni racionalna, ker se s predlagano ureditvijo pridobijo zadostne parkirne površine, uredi pa se tudi zeleni pas ob samih objektih, ki je delo že ustvarjen.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Pojasnilo:

Obstoječe zasaditev (smrekov nasad in preostala sadna drevesa) se ohranjajo dokler niso moteče za predvidene rešitve, načrtovane s tem OPPN. Z novimi ureditvami se vzpostavi kvalitetna zelena bariera tudi z visokoraslimi drevesi, kar pa bo predmet izvedbene tehnične dokumentacije. V 23. člen (usmeritve za ureditev zelenih površin, brežin in podpornih zidov) pa se dopiše, da se obstoječa vegetacija znotraj OPPN v čim večji meri ohranja na površinah, ki so predvidene kot zelene površine.

(II.3) Predvideno število novih stanovanjskih enot je 214, bi generiralo cca. 650 novih stanovalcev. Ker mi ni znan podatek za stanovanjsko sosesko Brod – Drage, lahko le predvidevam, da bo v končni fazi z realizacijo obeh sosesk do 1500 novih prebivalcev. Za takšno število prebivalcev pa je primorano potrebna ustrezna cestna navezava. Prevedeno napajanje iz obstoječe lokalne ceste B ulica Brod ni sprejemljiva. Predvideno T križišče mora imeti pasove za leve zavijalce, ulica Brod pa mora imeti vsaj na relaciji do križišča ulice Slavka Gruma kolesarsko stezo in hodnik za pešce normalne širine. Predlagam mestno ureditev z obojestranskih drevoredom.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Ureditev prometa na širšem območju Drske je sestavni del prometne mreže predvidene z OPN MONM. V ta namen so bile izdelane tudi prometne študije, ki so predvidevale potrebe prometnic v sklopu celotne prometne mreže Novega mesta upoštevajoč predvidena poselitvena območja. Obremenitev ceste Brod bo zaradi poselitve Mrzle doline nekoliko povečana, zato se profil ceste na tangiranem odseku razširi za levi zavijalni pas (v križišču

lokalne ceste Brod s cesto »1A«), vključno s predvidenimi ukrepi ločitve peš in kolesarskega prometa, ki se podaljšajo do križišča z Ulico Slavka Gruma izven območja urejanja s tem OPPN. Poleg tega se smiselno dopolni tudi 51. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev) tako, da je izvedba manjkajočega pločnika in kolesarske steze na ulici Brod ob GP1 obveznost investitorjev gradenj v tem OPPN.

(II.4) Prostorska zasnova večstanovanjskih objektov ni posrečena. Zahodna stran objektov, je v prečnem padcu proti zahodu. Do samih objektov je utrjena površina-parkirni prostori namesto, da bi se ustvaril zeleni tampon z ustrezno urbano opremo za potrebe stanovalcev.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Celotno območje je razdeljeno na območje predvidene stanovanjske pozidave, območje obstoječe stanovanjske pozidave, avtobusno postajališče, zelene površine ter območje namenjeno za gradnjo prometne in ostale infrastrukture. Prostorska zasnova je koncipirana na način, da se predvidena pozidava večstanovanjskih stavb umešča v dolino ob glavno prometnico – dostopno cesto »1A«, med obstoječo sosesko individualnih hiš na zahodu in večstanovanjsko sosesko na vzhodu. Končno stanje gradnje ustreza urbanizaciji širšega suburbanega prostora, kot nadaljevanje oziroma zaključek obstoječe tipologije, ki povezuje arhitekturo (grajeno strukturo) z zunanjim prostorom in s tem omogoča višjo kvaliteto bivanja. Ob dostopni cesti »1A« oziroma ob zelenem pasu, ki ima vlogo zelenega tampona, se uredi parter funkcionalnih površin (parkirišča, manipulacija, tlakovane površine), kar je tehnično najbolj optimalna rešitev. Z ureditvijo parkirišč na zahodni strani objektov se ohranjajo večje zelene površine na vzhodu, ki v povezavi z obstoječo peš potjo predstavljajo vezni člen med novo in obstoječo sosesko.

Znotraj OPPN se ob predvideni cesti »1A« Brod - Drage uredijo javne zelene površine (določene z OPN), ki služijo širši okolici in predstavljajo ločnico (vizualna, protihrupna bariera) med stanovanjskim območjem in prometnico. Del teh površin se na vzhodu nameni peš in kolesarskemu prometu. Zeleni pas se na jugu razširi v parkovne površine za namen rekreacije in prostočasnih dejavnosti. V območju parka se predvidijo športna igrišča in igrala, možno pa je umestiti tudi enostavne in nezahtevne objekte, ki so dovoljeni na območju zelenih površin.

(II.5) Uvoz do kletne etaže objekta rdečega križa se bi lahko uporabil za dovoz do predvidenih objektov GP4 in sicer iz vzhodne strani, zahodna stran pa bi se lahko uporabila za urejeno zelenico, ki se poveže z otroških igriščem na južni strani.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Dostop na manipulativne površine objekta RK do kletnih prostorov je sedaj kontroliran in namenski. V primeru dostopa, da se ta dostop zagotovi hkrati tudi kot dostop do zalednih površin – parkirnih mest v ureditveni enoti UE6 (GP9), bi prišlo do zmanjšanja površin, le te se dodatno zmanjšujejo z novo predvideno površino za pešce in kolesarje. To bi bistveno zmanjšalo funkcionalnost kletnih površin objekta RK. S koncentracijo dostopa na cesto »1A« za potrebe GP1, GP2 in GP3 oz. GP4 se promet ločuje po izvoru in ne prihaja do medsebojnih preobremenitev - mešanja. Posamezne površine so lahko kontrolirano dostopne, kar zagotavlja dodatno varnost za stanovalce.

(II.6) Predvidena pešpot, ki je predvidena tudi kot intervencijska pot ima pa že predhodni utemeljitvi iztek med objektom R.K. in blokom št. 54, možen pa je tudi iztek na priključek za kletno etažo objekta R.K.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Pripomba ugotavlja tehnične rešitve, ki so smiselno že podane v dopolnjenem osnutku dokumenta.

(II.7) Zbirna cesta za sososko Brod – Drage in cesta za sososko Mrzla dolina – zahod se naj obravnava kot osnovna cesta z ustreznimi elementi in sestavinami. Smiselno bi bilo voditi kolesarsko pot ločeno od cestnega telesa.

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

Cesta »1A« je po pravilniku o klasifikaciji cest obravnavana kot stanovanjska dostopna cesta in zagotavlja vse tehnične elemente, ki so opredeljeni v odloku. Ob cesti »1A« se načrtuje hodnik za pešce, medtem ko se kolesar vodi preko prečne navezave po kombinirani peš in kolesarski poti ločeno od cestišča ob robu sososke Mrzla dolina – zahod ter se v nadaljevanju navezuje proti V na sososko Slavke Gruma, proti severu pa na ulico Brod.

(II.8) Prostorska zasnova, ki jo obravnava OPPN Mrzla dolina Zahod, je po svoji namenskosti le spalno naselje z ločenim stanovanjskimi enotami. Centralni del je le avtobusno postajališče, kjer se bodo stanovalci lahko srečevali, kar pa ni predpogoj, da se bodo tudi spoznali in v nadaljevanju družili. Za normalno komuniciranje so sooskrbni objekti-trgovina, gostinski obrat, igrišča za otroke...

Stališče: Pripomba je že smiselno upoštevana oz. se upošteva pri objektu na GP1.

Obrazložitev:

Območje OPPN se nahaja v neposredni bližini oskrbnega centra (Tuš), znotraj OPPN pa se tudi dopušča, da se v večstanovanjskih stavbah lahko za druge dejavnosti (tudi oskrbne) izrabi pritličje (vhodna etaža) in del kletne etaže (npr. za skladiščne površine), kar je opredeljeno v 13. členu odloka. Objekt na GP1 pa se predvidi kot stanovanjski, poslovno stanovanjski ali poslovni objekt, kjer je umeščanje dejavnosti možno v vseh etažah objekta. Za srečevanje ljudi pa so predvidene tudi urejene zelene površine.

(II.9) Poglavitna pomanjkljivost pa je nenavezanost na obstoječe naselje Slavka Gruma s prečnimi peš povezavami, ki so potrebne in možne, predvsem pa šolska pot tako za predvideno naselje in sososko Brod-Drage. »Sososka« Mrzla dolina-zahod mora postati sodobno novo naselje z vso opremo, ki jo bodo potrebovali novi stanovalci v ustreznih okoljih in ne v stanovanjskih enotah pritličjih posamezni objektov.

Stališče: Pripomba je že upoštevana

Obrazložitev:

Medsebojna komunikacija za pešce in kolesarje med stanovanjskimi sososkami je zagotovljena s posameznimi kombinirani peščevimi in kolesarskimi površinami, ki potekajo na vzhodnem robu kompleksa med obstoječimi bloki in predvideno pozidavo, na zahodnem in osrednjem delu s kolesarsko kombinirano peš potjo ter hodnikom za pešce ob cesti »1A« ter prečnimi povezavami, ki imajo iztek v posamezne dele obstoječega naselja oz. do predvidenih delov novih sososk.

(II.10) Odvodnjavanje meteorne vode iz strešin in utrjenih površin je predvideno s ponikovalnimi polji s prelivom v meteorno kanalizacijo. Mrzla dolina ima naravno podzemno odvodnjavanje v reko Krko. Na obrežju reke Krke je studenec, ki so ga v preteklosti uporabljali stanovalci Broda za oskrbo s pitno vodo. Z odvodom meteorne vode preko ponikovalnih polj se rezervna oskrba s pitno vodo onemogoči.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Z izpustom meteornih vod v ponikovalnice so upoštevane smernice MKO - ARSO, ki priporoča maksimalno izkoriščanje ponikovalnih sposobnosti terena. Z izpustom v ponikovalna polja se podtalnica bogati, kar pomeni, da ima pozitiven učinek na prejem omenjeni izvir ob reki Krki, v kolikor ima le ta gravitacijsko zaledje neposredno ob predvideni gradnji.

(II.11) Iz tipskega prečnega prereza preko predvidene prostorske zasnove, so vertikalni gabariti K+P+5, v predlogu odloka pa je vertikalni gabarit K+P+2+M. Tipologija objektov pa je praktično svobodna-nedoločena. Ker gre za novo zasnovo - arhitekturo, bi bilo priporočljivo v odloku določiti tipične elemente objektov, kot je streha z določeno kritino in tipom streh (dvokapnica, ali ravna, oziroma enokapna).

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana, delno pa se glede oblikovnih pogojev spremeni 15. člen (pogoji za gradnjo večstanovanjskih stavb v UE1).

Obrazložitev:

Z določitvijo površin za gradnjo stavb, gradbenih linij, odmikov med enotami ter enako tipologijo se vzpostavlja prostorski red, s kvalitetnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb (fasade, naklon streh, kritina), pa naj se zagotovi urejena in razpoznavna soseška. V 15. členu odloka so definirani predvsem mejni pogoji, kot so max. višina objektov K+P+5 (maksimalni višinski gabarit stavb ne sme presegati najvišje kote stropa predzadnje etaže blokov soseške Slavka Gruma), min. višina K+P+2+M, tipologija objektov, max. širina objektov, itn. Ostali pogoji, vezani na samo oblikovanje, pa so fleksibilnejši in dopuščajo načrtovalcu, da doda v prostor svojo »zgodbo«. Zaradi poenotenega izgleda soseške se 15. člen odloka spremeni glede oblikovanja streh na način, da se za celotno soseško dopuščajo samo ravne strehe.

(II.12) V okviru OPPN-ja je predvidenih veliko pripadajočih zelenic, ki bodo služile tudi stanovalcem obstoječega naselja Slavka Gruma. Zelena površina med napajalno cesto za soseško Na Dragah in novimi večstanovanjskimi objekti, je v naravi kmetijska površina. Iz dokumenta ni razvidno čigava je obvezna ureditev te in ostalih zelenic s predvideno hortikulturno ureditvijo in urbano opremo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Ureditveni enoti UE2 in UE4 (zelene površine) sta predvideni kot javni površini, kar omogoča MONM, da izvaja investicije skladno s svojim terminskim planom. S programom opremljanja bodo določeni sorazmerni deleži investitorjev, ki se bodo plačevali preko komunalnega prispevka, kar je tudi že opredeljeno v 50. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev): » - vse investitorje se obveže, da so dolžni urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznim stanovanjskim stavbam po določenih 23. členu tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4«.

(II.13) Predvideni ekološki otoki so kot utrjeni platoji dostopni za stanovalce in komunalna vozila. Iz obrazložitve ni jasno ali se smeti ločujejo po strukturi. Predlagam, da se za zbiranje odpadkov uredijo zaprte nadstrešnice, v katere imajo dostop stanovalci in koncesionarji za odvoz.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V 35. členu odloka je opredeljeno, da se odpadki zbirajo in ločujejo po strukturi oziroma materialih ter odvažajo v nadaljnjo predelavo. Zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor. V člen pa se dopiše, da se za zbiranje

odpadkov uredijo zaprte nadstrešnice, v katere imajo dostop stanovalci in koncesionarji za odvoz.

(Il.14) Parcelacijski načrt mora imeti določene robne točke, z določenimi koordinatami, ki so osnova za vzpostavitev posestnega stanja, oziroma za določitev pripadajoče površine k objektom za vpis v zemljiško knjigo.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na tehnične pogoje izdelave parcelacijskega načrta in je sestavni del dokumenta za sprejem kot grafična priloga, list št. 9.2 Zakoličbena situacija.

(Il.15) Za boljšo predstavo urejanja parkirnih prostorov za obstoječe stanovalce iz zahodnih lamel večstanovanjskih objektov prelagam nekaj fotografij. Obstoječe – neopredeljene površine omogočajo ureditev parkirnih prostorov in pripadajočih zelenic. S tem bi se dokončno uredilo naselje Slavka Gruma, ki v tem delu še ni urejeno.

Stališče: Pripomba je že smiselno upoštevana.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka v 18. členu določa, da so na zemljišču s parcelno št. 873/5 k.o. Šmihel pri Novem mestu predvidena parkirna mesta. Znotraj začrtane površine za razvoj stavb se dopusti tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaž, z vertikalnim gabaritom (K)+P+1, pri čemer število kletnih etaž ni omejeno. Kletna etaža lahko poseže tudi izven površine za razvoj stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel.

(Il.16) Za mojo vključitev v javno razpravo sem se odločil, ker sem dolgoletni sopotnik vseh sprememb, ki so se dogajale v KS Drska. KS s svojimi cca. 6000 prebivalci ima še center srednjih šol, ki prerašča v univerzitetni center, dobiva še dodatni 1500 prebivalcev. Največje mestno območje raste po sistemu per partes in posledično temu sledi tudi nezadostno opremljenost oziroma dotrajana opremljenost, ki jo bo potrebno sanirati, to pa je druga zgodba, vendar prav pa je, da se v danem trenutku vsaj nakažejo rešitve.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Razvoj Drske je bil sodeč po dostopnih urbanističnih dokumentih sprva precej bolj velikopotezen. Z desetletji se je prilagajal vsakokratnim robnim pogojem, izvedena ni nosilna prometna mreža z navezavo Ulice Slavka Gruma na Šmihelsko cesto, izvedena pa ni bila niti načrtovana navezava Drske preko Topliške ceste in mostom čez Krko proti Bršljinu. Za razliko od vzhodnega mestnega ringa, ki je bil vzpostavljen z Belokranjsko in Andrijaničevo cesto, na Drski projekt ni bil realiziran. Z uveljavitvijo občinskega prostorskega načrta v letu 2009 so vzpostavljene prostorske možnosti za infrastrukturne ureditve, ki bodo v največji možni meri nadoknadile zamujene priložnosti in vzpostavile nove urbane kakovosti v območju in tudi širše.

3.5 Dolnov, d.o.o., Brod 76, 8000 Novo mesto: Družba Dolnov, kot lastnik zemljišč na območju GP2, podajamo naslednje predloge k razgrnjenemu dopolnjenemu osnutku OPPN Mrzla dolina – zahod, ki ga je pod št. proj. 06/10 – OPPN, januar 2013 izdelal Topos d.o.o., Novo mesto.

(1) Možnost manjših odstopanj izven površine za razvoj stavb na način, kot je to dovoljeno za odstopanje izven gradbene linije: »Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacija jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti presegajo gradbeno linijo, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.«

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v osmi (8) točki 4. odstavka smiselno dopolni z naslednjim besedilom: »Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za razvoj stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe.«

(2) Možnost manjših odstopanj izven površine za razvoj stavb na način, da se ob bloku (na vzhodni strani) dopušča ureditev parternih površin za namen posameznih stanovanj, če je za to dovolj prostora.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 15. členu (pogoji za gradnjo večstanovanjskih stavb v UE1) pod naslovom »zunanja ureditev« smiselno dopolni na način, da se v parterju dopušča ureditev teras za posamezna stanovanja, če je za to dovolj razpoložljivega prostora, vendar ne na škodo zelenih površin in otroških igrišč.

(3) Možnost odstopanja od maksimalnega horizontalnega gabarita in sicer za 5 %. V tem primeru se naj dopusti tudi odstopanje izven površine za razvoj stavb, če je za to dovolj prostora in povečanje širine ne vpliva negativno na sosednje stavbe.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v 50. členu (velikost dopustnih odstopanj) dopolni z vsebino navedene pripombe (dopušča se odstopanje od maksimalnega horizontalnega gabarita in sicer za 5 % ter posledično tudi odstopanje izven površine za razvoj stavb, če je za to dovolj prostora in povečanje širine ne vpliva negativno na sosednje stavbe), saj se lahko pri projektiranju izkaže, da je širina 18 m, zaradi konstrukcijskih ali fasadnih elementov za malenkost premajhna.

(4) V sedmi (7) točki 27. člena naj se doda, da je možno na nadstreških za avtomobile postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Tekstualni del odloka se v sedmi (7) točki 27. člena dopolni, da se dopušča možnost na nadstreških za avtomobile postavljati sončne zbiralnike, ki naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja. Nadstreški se lahko izvedejo kot samostojni objekt, v nizu, z ravno ali enokapno streho.

(5) Glede na to, da se ne predvideva nadaljevanje ceste »1A« proti jugu, zaradi uskladitve višin ter tako ugodnejše izvedbe uvoza v klet, predlagamo premik uvoza v GP3 na skupni uvoz v GP2 in GP3 in sicer prosti severu za cca 50 m.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Uvoz se predvidi na način, da bo skupni dostop na GP2 in GP3 tehnično najugodnejši, kar je potrebno uskladiti v grafičnem delu.

4. PRIPOMBE, VPISANE V KNJIGO PRIPOMB NA KRAJU RAZGRNITVE

4.1 Veljko Milošević, Brod 14, 8000 Novo mesto

Veljko Milošević podajam ugovor na osnutek OPPN Mrzla dolina – zahod in sicer na izgradnjo stanovanjskega bloka nasproti moje parcele in hiše. Novozgrajeni blok bi mi zastrl pogled, senca bloka bi mi padala na moj vrt, kar bi mi povzročilo škodo na vrtninah, ki jih pridelujem za lastne potrebe. Krajan vasi Brod že nekaj časa živimo v gneči, na novo zgrajeni bloki pa bi jo le še občutno povečali.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Območje predmetnega OPPN je bilo s sprejetjem OPN MONM določeno kot območje, ki se nameni za gradnjo večstanovanjskih blokov. Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, katerega okolica je v večji meri že pozidana. Z upoštevanjem tipologije obodne pozidave se v notranjosti območja ohranja zelene površine, ki se preko zelenega sistema v območju OPPN navezuje na odprti prostor v južni smeri. Notranjo strukturo območja je zaznati kot preslikavo linij iz neposredne okolice z upoštevanjem zadostnih odmikov, ki omogočajo zelene prehode, optimalno osončenost ter odpiranje pogledov. Pri načrtovanju so bili upoštevani vsi mejni pogoji na način, da se kvaliteta bivanja sedanjih stanovalcev v čim večji meri ohranja. Večstanovanjski blok, ki se najbolj približa obstoječim hišam je umeščen na GP1 ob cesti Brod. Le-ta z odmikom 25 m od najbližje hiše ter predvideno maksimalno višino 16,50 m ne poslabša osončenosti sosednjih stavb, s postavitvijo zamaknjeno med dva obstoječa objekta pa ne zastira pogledov.

4.2 Alojzij Jakše, Mitja Jakše

(1) Alojzij Jakše, lastnik zemljišča s parc. št. 825, 851, 860/1, 873/1 k.o. Šmihel pri Novem mestu posredujem pripombo na OPPN Mrzla dolina – zahod, projektant Topos, naročnik Dolnov d.o.o. in sicer v obliki, kjer to zadeva moja zemljišča. Svojih zemljišč ne nameravam prodati oz na njih ne dovolim posegati in za zaščito lastninske pravice bom uporabil vsa pravna sredstva! Zemljišča so v lasti Jakšetovih še vrsto let, sam pa jih obdelujem že 55 let. So v neposredni bližini kmetije, na njih pridelujem hrano za samooskrbo svoje družine in družine 4 otrok. Proti pozidavi mojih zemljišč se borim že od leta 1972, od leta 2004 pa pošiljam dopise o urejanju okolice v vasi Brod.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Za območje predmetnega OPPN je bilo stavbno zemljišče opredeljeno že s hierarhično višjim aktom OPN MONM Občinski prostorski načrt MONM (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh. popravek, 76/10-teh. popravek, 26/11-obv. razlaga). Načrtovana vsebina OPPN pa je skladna z podrobno namensko rabo, ki jo določa OPN: Območje predvidenega OPPN je določeno v Občinskem prostorskem načrtu MO NM (enota urejanja prostora NM/24-OPPN-f) kot urbana večstanovanjska pozidava (SSv) in območje zelenih površin - park (ZP).

Pripomba se upošteva tako, da se posegi na zemljišča g. Jakšeta, ki so potrebni za infrastrukturne ureditve zmanjšajo na minimum. Pozidava z večstanovanjskimi objekti na GP4 se ne predvidi – površine se ohranijo v kmetijski rabi.

(2) Postajališča so na vsakem zemljišču in glavna avtobusna postaje je cca 840 m stran od predvidenega postajališča na moji parceli. Obračališče za mestni potniški prometa pa je pri parkirišču pri pokopališču Srebrniče. Glavna avtobusna postaja pa tudi ne more biti v ponos naši občini, del nje je še vedno nedokončan. Ves Brod z okolico Slavka Gruma in Topliško cesto predstavlja »obračališče« zato ni potrebe, da se predvidi postajališče na moji parceli, saj so ta že na obstoječih površinah v sami vasi.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Namesto avtobusnega obračališča se na lokaciji predvidi le avtobusno postajališče, tako da se posegi na zemljišče s parc. št. 825 k.o. Šmihel zmanjšajo na minimum, saj je bilo na tej lokaciji AP določeno že v OPPN Brod - Drage kot desno postajališče za mestni avtobus. Za zaščito kmetijskih površin se ob robu AP oziroma hodnika za pešce postavi zaščitna ograja, obstoječa kapelica pa se prestavi.

(3) Kot razberem iz situacij, ne vidim, da bi kjerkoli predvideli dostop do kmetijskih zemljišč v območju Košenic.

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

Vse prometne ureditve in javne površine zagotavljajo dostope do zalednih kmetijskih površin, ki se navezujejo na obstoječe dostope. Za dostop do zalednih kmetijskih površin se predvidi tudi obstoječa občinska pot parc. št. 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki se jo uredi oziroma utrdi še za peš in kolesarski promet.

4.3 Peter Čerček, Brod 44 A Novo mesto

Podpisani Peter Čerček se s takšno rešitvijo ne strinjam, saj bo zaradi nove pozidave na tej lokaciji prevelika gneča.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Območje predmetnega OPPN je bilo s sprejetjem OPN MONM določeno kot območje, ki se nameni za gradnjo večstanovanjskih blokov. Pri umeščanju blokov pa so bili upoštevani vsi parametri, ki jih določa OPN kot so: faktor zazidanosti, velikost zelenih površin, število parkirnih mest, opredelitev javnih površin itn. Z upoštevanjem tipologije obodne pozidave se v notranjosti območja ohranja zelene površine, ki se preko zelenega sistema v območju OPPN navezuje na odprti prostor v južni smeri. Notranjo strukturo območja je zaznati kot preslikavo linij iz neposredne okolice z upoštevanjem zadostnih odmikov, ki omogočajo zelene prehode, optimalno osončenost ter odpiranje pogledov. Pri načrtovanju so bili upoštevani vsi mejni pogoji na način, da se kvaliteta bivanja sedanjih stanovalcev v čim večji meri ohranja.

4.4 Mirko Fink in Matjaž Fink, Brod 18, Novo mesto

Podpisana Mirko in Matjaž Fink se z zidavo območja Mrzle doline – Draga ne strinjava, ker uničujete najlepše in najkoristnejše parcele na tem brojskem naselju.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Kot obrazložitev k stališču do pripombe 4.3.

4.5 Jožica Novak, Novo mesto

Z zanimanjem in ogorčenjem sem si ogledala nov zazidalni načrt za gradnjo blokov na Brodu, ki bodo še bolj otežili bivalne pogoje na Brodu in v krajevno skupnost pripeljali še povečan promet. Pred leti je bil sprejet Brod Drage, ki verjetno ne bo zgrajen. Z njim naj bi nastalo 300 novih stanovanj, kar je 500 avtomobilov samo v eno smer na dan, kar je več kot 1500 na dan. Stanovalci in zlasti otroci bodo hodili tudi peš ali s kolesom, kar bo pomenilo veliko gužvo. S tem zazidalnim načrtom je v blokih menda predvidenih še dodatnih 250 stanovanj z 800 prebivalci, ki se bodo spet vsi vozili po stari cesti čez Brod, ki ima na enih mestih samo en pločnik, ponekod ga pa sploh ni in je treba hoditi čez cesto, kjer sploh ni zeber. Priključek na ulico Brod je v velikem naklonu, kjer je samo en pločnik, tukaj pa se priključujejo še stanovalci iz 10 starih hiš na Brodu.

Zato zahtevam vsaj, zaradi varnosti otrok, da se izvede po izračunih dvostranski normalen pločnik od Merkatorja, kjer je zdaj Rdeči Križ do Steklarstva Vidmar, kar je edino prav v novem stoletju. Letos, ko je bilo veliko snega, ni imel traktor kam plužit snega, ker je tam sama škarpa v ovinku in je zelo nevarno.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Pojasnilo:

V območju urejanja se na cesti Brod kot ukrep za izboljšanje varnosti (v križišču lokalne ceste Brod s cesto »1A«) predvidi levi zavijalni pas ter v predlogu OPPN poiščejo ustrezne rešitve za dograditev hodnika za pešce in kolesarske steze, ki se izven območja urejanja s tem OPPN podaljšata tudi do križišča z Ulico Slavka Gruma.

5. PRIPOMBE, PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI

5.1 G. Jakše (v imenu Jakše Alojzija):

- (1) Lastnik ne odstopa od zemljišč s parcelno št. parc. št. 825, 851, 860/1 in 873/1, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu. Predmetna zemljišča ščitijo kot zelene površine in se v nobenem primeru ne strinjajo s predstavljenimi rešitvijo.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Kot obrazložitev stališča k pripombi 3.3 (1).

- (2) Ne sme se pozabiti na dostop do zalednih kmetijskih površin. Kombinirana peš in kolesarska povezava, ki je v naravi že danes, je hkrati vrisana kot intervencijska pot, kar je potrebno popraviti (v legendi).

Stališče: Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

Vse prometne ureditve in javne površine zagotavljajo dostope do zalednih kmetijskih površin, ki se navezujejo na obstoječe dostope. Za dostop do zalednih kmetijskih površin se predvidi tudi obstoječa občinska pot parc. št. 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu, ki se jo uredi oziroma utrdi še za paš in kolesarski promet.

Obstoječa poljska pot, ki je v grafičnem delu prikazana kot kombinirana peš in kolesarska povezava v širini 2 m, se predvidi tudi kot dostop do zalednih kmetijskih zemljišč. Ukine pa se ji funkcija intervencijske poti, kar se popravi v grafičnem in tekstualnem delu odloka.

6. PRIPOMBE MONM

- 6.1 V 1. odstavku 29. člena je potrebno popraviti, da se vodovodno omrežje navezuje v križišču dostopa Z (in ne gradbiščnega priključka) z ulico Brod.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V prvem (1) odstavku 29. člena se besedilo spremeni tako, da glasi: »Obstoječe vodovodno omrežje poteka severno od območja urejanja v cestišču ulice Brod – ceste »B«. Območje se nanj priključuje na križišču dostopa »Z« z ulico Brod – cesto »B« preko dveh odcepnih vej.

- 6.2 V grafičnem delu, na listu 5.3 Prikaz javnih površin se dostop »Z« predvidi v celoti kot javna površina, prav tako zemljišča na GP5, GP20, GP21 in GP22 se opredelijo kot javne zelene površine.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev: Predlagana vsebina se popravi v grafičnem delu na listu 5.3.

- 6.3** Preveri naj se nujnost načrtovanja rekonstrukcije obstoječe intervencijske poti na V strani območja (GP13) vključno z dograditvijo na odseku, ki danes v naravi ne obstaja. V vsakem primeru je potrebno uskladiti tekstualni in grafični del OPPN.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Intervencijska pot na vzhodu (GP13) v naravi v večjem delu že obstaja predvsem za potrebe obstoječe stanovanjske soseske. Za fazo predloga OPPN se preveri, ali je ta intervencijska pot potrebna tudi za načrtovano sosesko, sicer se načrtuje le njeno vzdrževanje in dograditev na manjkajočem delu ob GP5, ki se mora zgraditi ob ureditvi površin na GP5 in je obveznost investitorja ureditve na GP5. V prvi fazi se tako z realizacijo GP2 predvidi tudi izvedba dela poti (GP11) vzhodno od GP2 ter izvedba GP12 z navezavo na GP13.

- 6.4** V grafičnem delu se mora na listih 6.1.1, 6.1.2 in 6.1.3 prikazati celotno območje OPPN; dodati je potrebno označbo priključka P1 za dostop »Z« ter uskladiti grafiko z navedbami v odloku.

Stališče: Pripomba se upošteva.

- 6.5** V grafičnem delu dopolnjenega osnutka bi morala biti na karti 6.3 Skupna GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod prikazana samo skupna GJI, prikazana pa je vsa GJI – tako kot na karti 6.2 (narisati oz. prikazati cesto »1A« in infrastrukturo v ulici Brod do Krke).

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Predlagana vsebina se popravi v grafičnem delu na listu 6.3.

- 6.6** Na karti 9.1 Načrt parcelacije: peš in kolesarska povezava (GP17) ne sme segati na zemljišča v lasti g. Jakšeta; le-ta mora biti v 1. fazi v 1. etapi prikazana v končnem profilu (predvidena širina 2 m v odloku ne ustreza izrisani širini 3 m na grafiki). Omenjena pot mora služiti kot dostop do zalednih kmetijskih površin; na JV strani mora biti povezana z intervencijsko cesto (že v 1.fazi) v delu, ki je v naravi že danes; v GP7 vključiti tudi površine za začasni dostop.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Glede na zahtevo, da je obstoječa poljska pot predvidena tudi kot dostop do zalednih kmetijskih zemljišč, je potrebna minimalna širina le-te 2 m oziroma 3m, kar se poenoti v vseh grafičnih prilogah in uskladi s tekstualnim delom. Na V strani intervencijske poti (GP12) se predvidi že v 1. fazi navezava na obstoječo pot (GP13).

- 6.7** V grafičnem delu dopolnjenega osnutka OPPN Mrzla dolina – zahod cesta »1A« ni popolnoma identična s cesto »1A« iz že sprejetega OPPN Brod – Drage, kar je potrebno korigirati.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

V grafičnem delu se preveri skladnost obeh načrtovanih cest ter se po potrebi smiselno korigira.

7. PRIPOMBE IN PREDLOGI PODANI NA SEJI SVETA KRAJEVNE SKUPNOSTI DRSKA

7.1 G. Mitja Jakše

Izgradnja ceste A1 se dovoljuje v primeru, da ne bo posegala in ovirala sosednje kmetijske parcele na katero meji.

Stališče: Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Za cesto »1A« je že pridobljeno gradbeno dovoljenje na podlagi OPPN Brod Drage, sama izvedba pa ne bo posegala na sosednje parcele.

7.2 G. Albert Račević

Pripombe k obravnavanemu OPPN je napisal in jih posredoval MO Novo mesto in predsednici KS Drska, zato so sestavni del tega zapisnika. Ozko grlo - cesta na Brod je postala obremenjena in preozka. Prometa na njej bo vedno več, posebno še ob izgradnji novih stanovanjskih blokov na območju OPPN Mrzla dolina –zahod in že sprejetega OPPN Brod-Drage. Podoben primer že imamo v krajevni skupnosti na Šegovi ulici, ki je dobila v neposredno bližino Šolski center, katerega danes obiskuje 3000 dijakov in študentov, ki se dnevno vozijo in hodijo v šolo po Šegovi, Volčičevi in Westrovi ulici. Ravno tako na Ulici Slavka Gruma, zraven stavbe RK, ki nimajo parkirnih prostorov. Stanovalcem tega objekta je potrebno zagotoviti parkirni prostor.

Stališče: Pripomba je že smiselno upoštevana.

Obrazložitev:

Ureditve prometa na širšem območju Drske je sestavni del prometne mreže predvidene z OPN MONM. V ta namen so bile izdelane tudi prometne študije, ki so predvidevale potrebe prometnic v sklopu celotne prometne mreže Novega mesta upoštevajoč predvidena poselitvena območja. Obremenitev ceste Brod bo zaradi poselitve Mrzle doline nekoliko povečana, zato se profil ceste na tangiranem odseku razširi za levi zavijalni pas (v križišču lokalne ceste Brod s cesto »1A«), vključno s predvidenimi ukrepi ločitve peš in kolesarskega prometa, ki se podaljšajo do križišča z Ulico Slavka Gruma izven območja urejanja s tem OPPN. Poleg tega se smiselno dopolni tudi 51. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev) tako, da je izvedba manjkajočega pločnika in kolesarske steze na ulici Brod ob GP1 obveznost investitorjev gradenj v tem OPPN.

Tekstualni del odloka v 18. in 27. členu določa, da so na zemljišču s parcelno št. 873/5 k.o. Šmihel pri Novem mestu predvidene parkirne površine za potrebe obstoječe stanovanjske soseke Slavke Gruma. Znotraj načrtane površine za razvoj stavb se dopusti tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaž, z vertikalnim gabaritom (K)+P+1, pri čemer število kletnih etaž ni omejeno. Kletna etaža lahko poseže tudi izven površine za razvoj stavb z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel.

7.3 G. Jože Preskar

Opozori na celovito obravnavo KS Drska, zlasti vplivov na okolje dveh OPPN Brod-Drage in Mrzla dolina-zahod. Negativni vplivi na okolje bodo zagotovo nastopili v fazi gradnje in v času poselitve. Preobremenjene ulice bodo dodatno obremenjene, preveriti pa je treba zmogljivosti ostale komunalne infrastrukture, če lahko prenese predvidene nove obremenitve. Seveda je pri načrtovanju in pozidavah potrebno upoštevati lastniško strukturo zemljišč.

V OPPN Mrzla dolina-zahod je treba vključiti naslednje:

- Pred izdajo uporabnega dovoljenja za katerokoli novo stanovanje iz tega OPPN, mora biti celovito rešena prometna ureditev z namenom razbremenitve obstoječih ulic Drske od motornega in peš prometa, kar pomeni dokončanje Šmihelske ceste z ločenim dostop do ŠC in odprava zastojev v semaforiziranem križišču Ulice Slavka Gruma in Topliške ceste.
- Gradnja komunalne infrastrukture za potrebe OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod-Drage mora potekati organizirano in v takšnem zaporedju, da bodo negativni vplivi na okolje v času gradnje minimalni.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na celovito urejanje južnega dela mesta, kjer je skoncentrirana stanovanjska gradnja mesta, vključno z razvojem izobraževalnih in zdravstvenih ustanov ter javne uprave. S postavitvijo prometne mreže po OPN Novo mesto so predvideni ukrepi na mestni mreži, ki posamezne dele tega območja prometno razbremenjuje, nadomeščanje dostopov do kompleksov pa bo pomenilo razbremenitev sedaj bolj obremenjenih ulic, ko so ulica Slavka Gruma in Šegova ulica. Ukrepe na posameznih križiščih bo predvidoma možno realizirati po etapah in na podlagi ugotovljenih učinkov posameznih ukrepov. V okviru rešitev ožjega območja se predvidi dodatne ukrepe na oblikovanju križišča ceste »1A« z lokalno cesto Brod tako, da se v predlogu OPPN predvidi levi zavijalni pas in poiščejo ustrezne rešitve za dograditev hodnika za pešce in kolesarske steze oziroma ukrepi za ločitev pešca in kolesarja, ki se podaljšajo do križišča z Ulico Slavka Gruma izven območja urejanja s tem OPPN.

Komunalna infrastruktura je projektirana na celotno obremenitev gravitacijskega območja, možne pa so posamezne etape, zaradi investicijsko dosegljivejšega roka izvedbe, pri čemer mora izvedba posameznih etap upoštevati končno stanje obremenitve.

7.4 G. Mitja Jakše

- Na obstoječih cestah so se pokazale razpoke, zaradi pluženja snega so izdrti robniki.
- Po cesti na Brodu se odvija promet zelo hitro - za varnost veliko prehitro – posebno mlajši vozniki.
- Za OPPN Mrzla dolina- zahod, je na MO NM, dne 01.02.2013 poslal dopis s pripombami. V dopisu navaja, da je dedek lastnik prvovrstnega kmetijskega zemljišča, ki leži na območju predvidenega zazidalnega projekta, katerega ne namerava prodati oziroma na njem ne dovoljuje nikakršnih posegov. Je lastnik kmetije in zemljo potrebujejo za samooskrbo in ne dovoljujejo nobenih posegov na tem delu. Dopis je sestavni del tega zapisnika.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Predlog rešitve podan v obrazložitvi stališča k pripombi pod 3.3(1).

7.5 Ga. Marta Račečič

(1) je vprašala, ali je res nova soseska namenjena izgradnji socialnih stanovanj?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Nova stanovanja bodo moderna s funkcionalno zasnovo tlorisa ter energetske varčnega z zagotovljenimi parkirnimi mesti in urejenimi zelenimi površinami. Bodo pa finančno dostopna širšemu trgu. Vsebina prostorskega akta ne določa tipa in vrste stanovanj oziroma komu bodo ta namenjena, saj se bodo prodajala na trgu.

(2) Ga. Marta Račečič: Kaj bodo stanovalci Broda imeli od novogradnje?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Stanovalci Broda bodo z novo sosesko pridobili urejene zelene površine, ki so namenjene tudi širši okolici. Z namenom dostopa na OPPN Mrzla dolina se bo rekonstruirala in uredila cesta Brod, dogradil hodnik za pešce, uredile ustrezne površine za kolesarski promet ter uredilo avtobusno postajališče. Stanovalci soseske Slavka Gruma pa bodo pridobili možnost, da se za sosesko uredi dodatne parkirne površine.

7.6 G. Albert Račič

Prometna ureditev Ulica Slavka Gruma je urejena z voziščem, pločnikom in drevoredom. Ulica od Broda mimo gostilne Jakša do zapornic pa na določenih delih nima pločnika, ne drevoreda, da o kolesarski poti sploh ne govorimo. Ravno tako je smotrno in potrebno ekonomsko obdelovanje kmetijskih površin, ki mora v današnjem času imeti svoj prostor.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

V območju urejanja se na cesti Brod kot ukrep za izboljšanje varnosti (v križišču lokalne ceste Brod s cesto »1A«) predvidi levi zavijalni pas, za ločitev pešca in kolesarja pa poiščejo ustrezne rešitve za dograditev hodnika za pešce in kolesarske steze, ki se podaljšata do križišča z Ulico Slavka Gruma izven območja urejanja s tem OPPN.

7.7 G. Jože Preskar

Ob izgradnji novega naselja na Brodu bo preobremenjen cestni promet. Mestna občina mora skrbeti za pravilni vrstni red realizacije vseh projektov na tem območju. Če bi bila hkrati s pozidavo Mrzla dolina-zahod in Brod-Drage zgrajena tudi zahodna obvoznica, bi bila KS delno razbremenjena prometa. Ne moremo graditi novega naselja, če ni zadovoljivo resen dostop do tega naselja.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Ureditev prometa na širšem območju Drske je sestavni del prometne mreže predvidene z OPN MONM. V ta namen je bilo izdelanih več prometnih študij, ki so že upoštevale predvideno širitev poselitve v območju Mrzle doline in Brod Drage. Obremenitev cest na območju Drske bo zaradi poselitve Mrzle doline res posledično večja, vendar pa bodo z načrtovanimi dopolnitvami prometnega omrežja v Novem mestu zagotovljene ustrezne zmogljivosti omrežja. Na prometne obremenitve bodo vplivale tudi izboljšave s predvidenimi ukrepi ločitve peš in kolesarskega prometa.

7.8 G. Leopold Fink

Novo mesto ima številna prazna stanovanja v centru mesta, na Grmu,... Zakaj je potrebna izgradnja novih?

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

Pojasnilo:

Strokovne podlage za pripravo občinskega prostorskega načrta so pokazale, da je na območju MONM po popisu iz leta 2002 povprečna velikost stanovanja 72,7 m², vendar je skoraj polovica vseh stanovanj manjših od 60 m² oziroma ima dve ali manj sob. Zlasti v največjem naselju, Novem mestu, je bivanjski standard opazno nižji kakor v okolici, s težnjo slabšanja v prihodnosti. V Mrzli dolini so načrtovana nova stanovanja zasebna investicija, ki sledi povpraševanju trga s ponudbo bivanjsko kakovostnih stanovanj, ki jih v Novem mestu primanjkuje.

7.9 G. Albert Račič

Ureditev križišča na Brodu se mora pravilno izpeljati in razširiti. Predvideno T križišče mora imeti pasove za leve zavijalce, ulica Brod pa mora imeti vsaj na relaciji do križišča ulice

Slavka Gruma kolesarsko stezo in pločnik za pešce normalne širine. Predlagam mestno ureditev z obojestranskim drevoredom.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Ureditev prometa na širšem območju Drske je sestavni del prometne mreže predvidene z OPN MONM. V ta namen so bile izdelane tudi prometne študije, ki so predvidevale potrebe prometnic v sklopu celotne prometne mreže Novega mesta upoštevajoč predvidena poselitvena območja. Obremenitev ceste Brod bo zaradi poselitve Mrzle doline nekoliko povečana, zato se profil ceste na tangiranem odseku razširi za levi zavijalni pas (v križišču lokalne ceste Brod s cesto »1A«), vključno s predvidenimi ukrepi ločitve peš in kolesarskega prometa, ki se podaljšajo do križišča z Ulico Slavka Gruma izven območja urejanja s tem OPPN. Poleg tega se smiselno dopolni tudi 51. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev) tako, da je izvedba manjkajočega pločnika in kolesarske steze na ulici Brod ob GP1 obveznost investitorjev gradenj v tem OPPN.

7.10 Ga. Mira Retelj

7.10.1 Komunalni prispevek, ki ga bo v proračun Mestne občine Novo mesto plačal investitor Dolnov, se uporabi za izvajanje projektov komunalnega urejanja KS Drska.

Stališče: Pojasnilo.

Pojasnilo: Zbrana sredstva iz naslova komunalnega prispevka so namenska sredstva, ki se porabijo za nove investicije v javno komunalno opremo v pristojnosti lokalne skupnosti v skladu s prioriteta in sprejetim proračunom za vsako leto posebej.

7.10.2 Izdelovalec OPPN naj pri dokončnem oblikovanju predloga posebno pozornost nameni pločnikom, potem za pešce in kolesarskim potem.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev:

V predlogu OPPN se na lokalni cesti Brod (v križišču lokalne ceste Brod s cesto »1A«) predvidi levi zavijalni pas, za ločitev pešca in kolesarja pa se poiščejo ustrezne rešitve za dograditev hodnika za pešce in kolesarske steze, ki se podaljšata do križišča z Ulico Slavka Gruma izven območja urejanja s tem OPPN. Obstoječa občinska pešpot s parc. št. 1302, k.o. Šmihel pri Novem mestu se opredeli kot kombinirana peš in kolesarska pot ter pot do zalednih kmetijskih površin. V dopolnjenem osnutku OPPN, ki je bil javno razgrnjen, pa so predvidene peš poti znotraj območja OPPN, ki se navezujejo na peš poti in druge prometne površine sosednjih območij.



Alojzij MUHIČ

ŽUPAN