

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

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sos(es)ko Brod – Drage obsega:

- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sos(es)ko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 113/09 z dne 31.12.2009),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sos(es)ko Brod – Drage (Uradni list RS, št. 45/11 z dne 10.6.2011),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13 z dne 22.7.2013).

## **ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sos(es)ko Brod - Drage**

### **(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen (podlaga za OPPN)**

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za sos(es)ko Brod – Drage (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Topos d.o.o., pod št. 01/08-OPPN, v novembru 2009.

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve podrobnega prostorskega načrta za sos(es)ko Brod – Drage (v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve OPPN), ki je bil sprejet z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sos(es)ko Brod – Drage (Uradni list RS, št. 113/09).

Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelal Topos, d.o.o., Novo mesto, pod št. 03/10-SD OPPN v marcu 2011.

##### **2. člen (vsebina OPPN in njegovih prilog)**

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo na spremembe prostorskih pogojev za umestitev in oblikovanje večstanovanjskih stavb v ureditvenih enotah UE1 in UE3, ostale spremembe pa se predvsem nanašajo na zunanje ureditve v teh in ostalih ureditvenih enotah.

Spremembe in dopolnitve OPPN sestavlja tekstualni in grafični del ter priloge:

#### **A. TEKSTUALNI DEL (ODLOK)**

#### **B. GRAFIČNI DEL**

- |     |                                                                                                                             |           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1   | Izsek iz kartografske dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,                                  | M 1: 5000 |
| 2.1 | Pregledna situacija (TTN),                                                                                                  | M 1:10000 |
| 2.2 | Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF),                                                           | M 1: 5000 |
| 3   | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,                                                                             | M 1: 5000 |
| 4   | Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem (DKN),                                                   | M 1: 1000 |
| 5   | Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj ureditvenih območij                                                       |           |
| 5.1 | Ureditvena situacija – spremembe,                                                                                           | M 1: 1000 |
| 5.2 | Ureditvene enote – spremembe,                                                                                               | M 1: 1000 |
| 6   | Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro |           |
| 6.1 | Situacija prometne ureditve – spremembe,                                                                                    | M 1: 1000 |

|                   |                                                                                                                                      |           |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1.1             | Karakteristični prečni prerez dostopne ceste,                                                                                        | M 1: 50   |
| 6.1.2             | Karakteristični prečni prerez notranjih cest,                                                                                        | M 1: 50   |
| 6.2               | Energetska, komunalna in ostala infrastruktura – spremembe,                                                                          | M 1: 1000 |
| 7                 | Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave – spremembe,                                     | M 1: 1000 |
| 8                 | Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom – spremembe, | M 1: 1000 |
| 9                 | Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo – spremembe                                                                     |           |
| 9.1               | Načrt parcelacije,                                                                                                                   | M 1: 1000 |
| 9.2               | Zakoličbena situacija,                                                                                                               | M 1: 500  |
| 9.3               | Prikaz javnih površin,                                                                                                               | M 1: 1000 |
| <b>C. PRILOGE</b> |                                                                                                                                      |           |
|                   | – Izvleček iz sprejetega prostorskega akta                                                                                           |           |
|                   | – Prikaz stanja prostora                                                                                                             |           |
|                   | – Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve sprememb in dopolnitev prostorskega akta                                    |           |
|                   | – Smernice nosilcev urejanja prostora                                                                                                |           |
|                   | – Mnenja nosilcev urejanja prostora                                                                                                  |           |
|                   | – Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN                                                                            |           |
|                   | – Povzetek za javnost                                                                                                                |           |
|                   | – Odločba glede CPVO.                                                                                                                |           |

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 3. člen (prostorske ureditve)

(1) Območje OPPN se nahaja na zahodnem obrobju Novega mesta, na razgibanem terenu v zaledju obstoječe stanovanjske soseske Brod. Na zahodnem in južnem delu bo za načrtovano gradnjo potrebno posekati del gozda, na vzhodnem delu pa meji na kmetijske površine v ravninskem delu, pod blokavno zazidavo Ulica Slavka Gruma.

(2) Območje se v glavnem nameni za mešano stanovanjsko gradnjo z možnostjo opravljanja dejavnosti za potrebe soseske.

- (3) Predmet obravnave v OPPN je določitev:
- zemljiških parcel za gradnjo večstanovanjskih in individualnih stanovanjskih stavb oziroma večnamenskih stavb, ki so po pretežnem namenu v rabi za bivanje;
  - zelenih površin: (zasebne, javne);
  - površin za prometne ureditve (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
  - površin komunalne in energetske infrastrukture;
  - urbanistično-arhitekturnih pogojev in vseh ostalih pogojev, ki jih bodo morali investitorji upoštevati pri umestitvi novih objektov v prostor.

## III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

### 4. člen (ureditveno območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega površino velikosti približno 8,13 ha in zajema zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 826, 848, 850, 851, 599/1, 599/3, 599/4, 600/3, 600/4, 599/5, 604/2, 604/8, 604/9, 1327/4, 1327/5, 1327/6, 828/5, 828/6, 829/12, 829/13, 610/5, 722/1, 723/3, 725/1, 725/4, 725/5, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 825, 1312, 828/4, 829/10, 829/11, 829/5, 829/7, 829/8, 830/1, 832/1, 832/2, 832/3, 832/5, 832/6, 833/10, 833/11, 833/3, 833/6, 833/7, 833/8, 835/1, 835/10, 835/2, 835/4, 835/6, 835/7, 835/8, 835/9, 836/1, 836/2, 838/1, 838/4, 838/5, 838/6, 838/7, 839/1, 839/2, 844/3, 846/4, 847/1, 847/2, 849/2, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu.

(2) Meja obravnavanega območja je na severu definirana z obstoječo stanovanjsko sosesko na Brodu oziroma z zbirno mestno cesto LZ 299131 (cesta Brod). Na vzhodu in jugu območja meja poteka po robu kmetijskih površin, zahodni del območja pa meji na gozdni rob.

## **5. člen**

### **(posegi izven območja OPPN)**

Izven območja urejanja s tem OPPN se izvede novogradnje oz. prestavitve infrastrukturnih vodov ter druge ureditve, ki posegajo na dele naslednjih zemljišč, vse v k.o. Šmihel pri Novem mestu: vodovod na parc. št.: 1327/3; fekalna kanalizacija na parc. št.: 728/3, 731/1, 731/3, 1328/12 (cesta); meteorna kanalizacija na parc. št.: 790, 1328/10, 1328/12, 1331/1, 1331/2, 1342/1; telekomunikacije na parc. št.: 1328/12 (cesta); 20 kV daljnovod na parc. št.: 814, 894/7, 1311, 1312, 1313, 1314, 875/6 in 875/19; nadomestna gozdna pot na parc. št.: 604/1, 610/2, 610/6.

## **6. člen**

### **(ureditvene enote)**

- Območje urejanja je razdeljeno na šest ureditvenih enot (UE1 do UE6) in sicer:
- UE1 - območje večstanovanjskih stavb:
    - 1a: stolpiči,
    - 1b: vila bloki,
    - 1c: vila duplexi;
  - UE2 - območje individualnih stanovanjskih stavb:
    - 2a: prostostoječe hiše,
    - 2b: mešana gradnja (vrstne hiše in/ali hiše v nizu in/ali dvojčki in/ali prostostoječe hiše);
  - UE3 – območje mešane gradnje (vila duplex ali prostostoječa stanovanjska hiša);
  - UE4 - območje obstoječe pozidave;
  - UE5 - območje zelenih površin:
    - 5a: zelene površine za rekreacijo in prosti čas (igrišča, sprehajalne poti),
    - 5b: ostale zelene površine;
  - UE6 - območje, namenjeno za gradnjo infrastrukture.

## **IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji**

## **7. člen**

### **(vpliv in povezave s sosednjimi območji)**

Dostop na območje je po cesti »1A« (del ulice Na Dragah), ki je predvidena na vzhodu OPPN. Na severu je območje OPPN omejeno z obstoječo stanovanjsko sosesko na Brodu, na katero bo vpliv predvsem v smislu postavitve novih objektov kot nadaljevanje obstoječe strukture v smeri proti vzhodu, zahodu in jugu. Na zahodu je območje OPPN omejeno z gozdnim robom. Le-ta definira praviloma 10-metrski odmik od površin za razvoj objektov na tem delu, razen na južnem robu, kjer lastnik zemljišča dopusti manjši odmik oziroma postavitve objekta na parcelno mejo oziroma oblikovanje novega gozdnega roba na zalednih parcelah, ki so v njegovi lasti. Stanovanjska soseska se s peš potjo poveže z območjem osnovne šole Drska in sicer na lokaciji obstoječe poljske poti vzhodno od območja OPPN ter tako predstavlja bližnjico med novo sosesko in šolskimi ustanovami v tem delu mesta. Ta pešpot ni predmet tega OPPN-ja, temveč le usmeritev, ki omogoča dolgoročno povezavo območij.

Vplivno območje OPPN bo v času gradnje zajemalo zemljišča znotraj ureditvenega območja ter zemljišča izven območja OPPN, ki so namenjena za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Pri in po izvedbi prostorskih ureditev bo dodatno obremenjeno obstoječe prometno omrežje (Ulica Brod, Šalijeva ulica).

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 (relief) in izhajajo iz obstoječega stanja (geometrija obstoječe grajene in naravne strukture). Upošteva se prisotnost obstoječih dejavnosti in infrastrukture v tem in nekoliko širšem prostoru ter tendenca, da se obstoječa grajena struktura zaokroži kot kompleksna zelena stanovanjska cona s spremljajočo vsebino.

Omenjeni vplivi so razvidni iz grafične priloge št. 3 - Prikaz vplivov na sosednja območja.

## B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

### **8. člen** **(vrste gradenj)**

V vseh ureditvenih enotah so dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije 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.

### **9. člen** **(vrste objektov)**

(1) V območju urejanja so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05 - popr.):

– v UE1: območje večstanovanjskih stavb:

1 / Stavbe:

11 / Stanovanjske stavbe

– 112 večstanovanjske stavbe:

– 11221 tri-in večstanovanjske stavbe.

2 / Gradbeno inženirski objekti:

21 / objekti transportne infrastrukture:

– 211 ceste:

– 21120 lokalne ceste, javne poti.

24 / Drugi gradbenoinženirski objekti:

– 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.

– v UE2a: območje individualnih stanovanjskih stavb - prostostoječe hiše:

1 / Stavbe:

11 / Stanovanjske stavbe

– 111 enostanovanjske stavbe:

– 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v prostostoječi hiši z enim stanovanjem)

– v UE 2b: območje individualnih stanovanjskih stavb - mešana gradnje (vrstne hiše in/ali hiše v nizu in/ali dvojčki in/ali prostostoječe stavbe):

1 / Stavbe:

11 / Stanovanjske stavbe

– 111 enostanovanjske stavbe:

– 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v individualni ali vrstni hiši oz. dvojčku).

– v UE3 – območje mešane gradnje:

1 / Stavbe:

11 / Stanovanjske stavbe

– 111 enostanovanjske stavbe:

– 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v prostostoječi hiši)

– 112 večstanovanjske stavbe:

– 11220 dvostanovanjske stavbe,

– 11221 tri- in večstanovanjske stavbe.

2 / Gradbeno inženirski objekti:

21 / objekti transportne infrastrukture:

- 211 ceste:
  - 21120 lokalne ceste, javne poti.

24 / Drugi gradbenoinženirski objekti:

- 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- v UE4 – območje obstoječe pozidave:

1 / Stavbe:

11 / Stanovanjske stavbe

- 111 enostanovanjske stavbe:
  - 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v prostostoječi stavbi z enim stanovanjem).
- v EU 5 - območje urejenih zelenih površin za rekreacijo in prosti čas ter ostalih zelenih površin naselja:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / objekti transportne infrastrukture:

- 211 ceste:
  - 21120 lokalne ceste, javne poti.

24 / Drugi gradbeno inženirski objekti:

- 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- v UE 6 – območje, namenjeno za infrastrukturo:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / objekti transportne infrastrukture:

- 211 ceste:
  - 21120 lokalne ceste, javne poti;

22 / cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 221 distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej so v vseh UE, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08) in sicer:

- nezahtevni objekti:
  - objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica, bazen, lopa, utrjene dovozne poti);
  - ograje;
  - škarpe in podporni zidovi;
  - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, mala čistilna naprava);
  - začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam (kiosk oz. tipski zabojnik);
  - spominska obeležja;
  - objekti za oglaševanje;
- enostavni objekti:
  - objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjen naftni plin ali nafto, mala komunalna čistilna naprava, zbiralnik za kapnico, utrjena dvorišča);
  - pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja);
  - začasni objekti;
  - vadbeni objekti (igrišče za šport in rekreacijo na prostem, sprehajalna pot);
  - spominska obeležja;
  - urbana oprema.

## **10. člen** **(vrste dejavnosti)**

(1) Obravnavano območje je namenjeno pretežno za bivanje. V prostostojećih stavbah so v pritličjih dopustne tudi dejavnosti in sicer tako, da je pretežni del stavbe namenjen bivanju, za dejavnost

pa se ob zagotavljanju potrebnih površin za parkiranje in manipulacijo, nameni do polovice površine celotne stavbe. V večstanovanjskih stavbah je za druge dejavnosti dovoljena izraba dela kleti ali/in dela ali celotnega pritličja stavb.

(2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) so v stavbah poleg bivanja dopustne dejavnosti, ki so klasificirane kot:

**C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI**

- 10.52 Proizvodnja sladoleda,
- 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin,
- 10.82 Proizvodnja kakava, čokolade in sladkornih izdelkov;

**J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI**

- 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**

- 85.1 Predšolska vzgoja;

**Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO**

- 86 Zdravstvo (vse 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 (vse 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**

(3) V UE1 in UE 2 so na posebej označenih lokacijah poleg dejavnosti iz prejšnjega odstavka dovoljene še naslednje dejavnosti:

**G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL**

- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili;

**I) GOSTINSTVO**

- 56 Dejavnost strežbe jedi in pijač (vse, razen 56.105 Turistična kmetija brez sob);

**M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI.**

(4) Območje UE 5 je namenjeno za urejene zelene površine za šport in prosti čas ter druge zelene površine naselja:

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

(5) Območje UE6 je namenjeno za gradnjo infrastrukture in sicer:

- gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture,
- ureditev ekoloških otokov,
- postavitev trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja,...),
- ureditev tlakovanih pešpoti,
- ureditev javnih parkirnih površin.

**11. člen**  
**(vrste ureditev)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

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

### C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

#### **12. člen (izhodišča za načrtovanje)**

Izhodišče za načrtovanje soseske je mirna, zelena stanovanjska soseska, ki poleg gradnje stanovanjskih stavb (večstanovanjskih in individualnih) predvideva tudi ureditve nezazidanega naravnega prostora (ohranjanje gozdnega roba ter možnost ohranjanja posameznih drevesnih gruč, zelene strukture med stavbami, površin za rekreacijo in prosti čas, pešpoti ipd.). Ureditev predvidene stanovanjske soseske nadaljuje obstoječo grajeno strukturo z vmesnimi zelenimi površinami in tako povezuje arhitekturo (grajeno strukturo) z zunanjim prostorom. Takšna zasnova območja tipološko ustreza urbanizaciji širšega prostora in hkrati nudi boljšo kvaliteto bivanja.

Pri oblikovanju prostostoječih individualnih hiš se dopušča prosto oblikovanje posameznih stavb. Red v prostoru je vzpostavljen z lociranjem stavb na površino za razvoj objekta(ov), odmiki med stavbami, enako tipologijo stavb. Poenotenost pa bo dodatno zagotovljena še z enotnim oblikovanjem (fasade, naklon strehe, kritina) v posameznem sklopu oziroma nizu znotraj ureditvenih enot UE1 in UE2b. Pri nadaljnjem projektiranju stavb so za investitorja obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka.

#### **13. člen (pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1)**

Območje več stanovanjske gradnje s predvidenimi stolpiči, vila bloki in vila duplexi se nahaja na vzhodnem delu območja, vzdolž dostopne ceste, kjer teren dovoljuje višjo etažnost stavb. V stavbah so v delu kletne(ih) in/ali pritličnih etaž dopustne dejavnosti iz 10. člena tega odloka, ki niso moteče za stanovanjsko okolje.

##### **1a: Stolpiči**

##### **Tipologija:**

- Je definirana kot več prostostoječih pravokotnih enot, povezanih s skupno kletno etažo. Posamezne enote so postavljene na platojih, ki so prilagojeni obstoječemu terenu in tako definirani na različnih višinah. Med enotami je na nivoju platoja oziroma na nivoju pritličja dovoljena izvedba atrijev kot funkcionalna dopolnitev stanovanj. Pri oblikovanju posameznih enot mora biti zagotovljen poenoten videz celotnega sklopa, tako da je za vse enote predpisan enak način oblikovanja streh (kritina, naklon) in fasada.

##### **Velikost in zmogljivost:**

- Horizontalni gabarit: Kletna etaža je dovoljena znotraj površine za razvoj objekta(ov), ki je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Tlorisni gabarit posamezne enote nad kletjo je pravokotne oblike z razmerjem stranic 1:1,5–1:2,0. Oblika tlorisa posamezne enote je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem manjših prizidkov, z zamiki.
- Vertikalni gabarit: max. K+P+3 (možno več kletnih etaž). Klet mora biti vsaj z ene strani v celoti vkopana.

##### **Oblikovanje zunanje podobe:**

- Konstrukcija: predvideni so klasično zidani, betonski, leseni ali montažni objekti.
- Kota kleti: je definirana z niveleto dostopne ceste in je do največ 0,50 m nad le-to. Posamezne kote so za posamezne stavbe prikazane v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija). Kota kleti (K1) na zahodni strani je 189,00 m n.v.

- Kota pritličja: Kota pritličja je različna za vzhodni in zahodni del. Kota pritličja vzhodnega dela je 189,00 m n.v., kota pritličja zahodnega dela pa je 192,00 m n.v.
- Streha: Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°-35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade niso dovoljene. V primeru izvedbe enokapne strehe se podstrešni del lahko izkoristi za bivanje ali funkcionalne dopolnitve stanovanj tretje etaže. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja.
- Kritina: odvisna od konstrukcije strehe. Dovoljena je v sivi ali v opečni ali temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino osnovnega objekta. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- Fasada: pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba različnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Možna je gradnja izsidkov, balkonov in teras.

#### Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana s površino za razvoj objekta(ov) znotraj katere so locirane posamezne enote, kot je prikazano v ureditveni situaciji oziroma v skladu z dopustnimi odstopanji.
- Gradbena linija: gradbena linija je vzporedna z dostopno cesto in je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).
- Oddaljenost od parcelne meje: minimalno 4 m oziroma manj v smeri proti cesti, kjer je minimalni odmik definiran z oddaljenostjo od cestnega sveta.
- Oddaljenost od sosednje stavbe: Zagotovljen mora biti minimalni 12 m odmik tako, da se zagotovijo pogoji za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- Oddaljenost od cestnega sveta: določena je z gradbeno linijo, z upoštevanjem minimalnega odmika od roba cestišča 3 m.
- Dostopi na parcelo: uvoz in izvoz v garažno klet je predviden z notranje napajalne ceste.

#### 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. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni etaži. Na nivoju platoja oziroma pritličja se lahko uredijo atriji.
- Za premostitev višinskih razlik je možna izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave se lahko ogradi z ustrezno oblikovano ograjo, ki se jo namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo.

#### Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Fz (faktor zazidanosti): do 0,50; Fi (faktor izrabe): do 2,00; kletne etaže se pri izračunu FZ in Fi upoštevajo kot etaže pod terenom.

#### Ostalo:

- Stavba mora biti projektirana in izvedena v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).
- Zaradi premagovanja višinskih razlik v terenu je na južni oziroma vzhodni strani stolpičev dovoljeno izvesti kletno etažo tudi izven površine za razvoj objekta(ov), pri čemer je lahko konstrukcija objekta hkrati tudi podporni zid ceste.

#### 1b: Vila bloki

#### Tipologija:

- Je definirana kot več prostostojećih pravokotnih enot, povezanih s skupno kletno etažo. Posamezne enote so postavljene na platojih, ki so prilagojeni obstoječemu terenu in tako definirani na različnih višinah. Med enotami je na nivoju platoja oziroma na nivoju pritličja dovoljena izvedba atrijev kot funkcionalna dopolnitev stanovanj. Pri oblikovanju posameznih enot mora biti zagotovljen poenoten

videz celotnega sklopa, tako da je za vse enote predpisan enak način oblikovanja streh (kritina, naklon) in fasada.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabarit: Kletna etaža je dovoljena znotraj površine za razvoj objekta(ov), ki je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Tlorisni gabarit posamezne enote je kvadratne oziroma pravokotne oblike z razmerjem stranic 1:1–1:2,0. Oblika tlorisa posamezne enote je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem manjših prizidkov, z zamiki.
- Vertikalni gabarit: max. K+P+1+M (možno več kletnih etaž). Klet mora biti vsaj z ene strani v celoti vkopana.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: predvideni so klasično zidani, betonski, leseni ali montažni objekti.
- Kota kleti: je definirana z niveleto dostopne ceste ter je različna za severni in južni del. Kota kleti severnega dela je 181,50 m n.v., južnega dela pa je 183,00 m n.v.
- Kota pritličja: je različna za severni in južni del. Kota pritličja severnega dela je 185,50 m n.v., kota pritličja južnega dela pa je 187,00 m n.v.
- Streha: Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°-35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnice, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja.
- Kritina: odvisna od konstrukcije strehe. Dovoljena je v sivi ali v opečni ali temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino osnovnega objekta. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- Fasada: pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba različnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras.

Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana s površino za razvoj objekta(ov) znotraj katere so locirane posamezne enote, kot je prikazano v ureditveni situaciji oziroma v skladu z dopustnimi odstopanji.
- Gradbena linija: gradbena linija je definirana za enote nad nivojem kleti in je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).
- Oddaljenost od parcelne meje: minimalno 4 m, razen tam, kjer je v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija) določeno drugače, in sicer na vzhodu, kjer mora biti odmik minimalno 2,0 m, na severovzhodnem delu, kjer je minimalni odmik 0,7m ter na zahodni strani, kjer je minimalni odmik 1,5 m. Odmiki od parcelne meje morajo omogočati izvedbo gradnje in normalno vzdrževanje stavbe.
- Oddaljenost od sosednje stavbe: minimalno 12 m in sicer tako, da se zagotovijo pogoji za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- Oddaljenost od cestnega sveta: določena je z gradbeno linijo, z upoštevanjem minimalnega odmika od roba cestišča 3 m.
- Dostopi na parcelo: uvoz in izvoz v garažno klet je predviden z notranje napajalne ceste, s severne 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. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni etaži. Na nivoju platoja oziroma pritličja se lahko uredijo atriji.
- Za premostitev višinskih razlik je možna izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave se lahko ogradi z ustrezno oblikovano ograjo, ki se jo namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Fz (faktor zazidanosti): do 0,50; Fi (faktor izrabe): do 2,00; kletne etaže se pri izračunu FZ in Fi upoštevajo kot etaže pod terenom.

Ostalo:

- Stavba mora biti projektirana in izvedena v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

1c: Vila duplex

Tipologija:

- Je definirana kot lamela, sestavljena iz ene ali dveh pravokotnih enot (poljubnih dolžin), ki se zalomita pod nepravim kotom na način, da se izkoristijo najboljši pogledi in ugodna orientacija bivalnih prostorov. Pri oblikovanju posameznih lamel mora biti zagotovljen poenoten videz celotnega sklopa, tako da je za vse enote predpisan enak način oblikovanja streh (kritina, naklon) in fasada.

Velikost in zmogljivost:

- Kletna etaža je dovoljena znotraj površine za razvoj objekta(ov), ki je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija SD OPPN). Tlorisni gabarit posamezne enote nad kletjo je v obliki pravokotne ali poljubno lomljene lamele z razmerjem stranic 1:1 – 1:3. Oblika tlorisa posamezne enote je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem manjših prizidkov, z zamiki.
- Vertikalni gabarit: max. K+P+1+M (možno več kletnih etaž). Klet mora biti vsaj z ene strani v celoti vkopana.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: predviden je klasično zidan, betonski, lesen ali montažni objekt.
- Kota kleti stavbe, zahodno od ceste »3« (Ograja), je definirana z niveleto dostopne ceste in je 203,50 m n.v, kota kleti stavbe na vzhodni strani ceste pa je 198,50 m n.v.
- Kota pritličja stavbe, zahodno od ceste »3« (Ograja), je 206,50 m n.v, kota pritličja stavbe na vzhodni strani ceste pa je definirana z niveleto dostopne ceste in je 201,50 m n.v.
- Streha: Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°-35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja.
- Kritina: odvisna od konstrukcije strehe. Dovoljena je v sivi ali opečni ali temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino osnovnega objekta. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- Fasada: Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba različnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras. Oblikovanje fasade povezovalnega dela mora biti v podrejenem položaju glede na fasado osnovnih enot.

Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana s površino za razvoj objekta(ov).
- Oddaljenost od parcelne meje: minimalno 4 m. Odmiki od parcelne meje morajo omogočati izvedbo gradnje in normalno vzdrževanje stavbe.
- Oddaljenost od cestnega sveta: minimalno 3 m.
- Dostopi na parcelo: uvoz in izvoz v klet stavbe, zahodno od ceste »3« (Ograja), je predviden s te notranje napajalne ceste, v klet stavbe na vzhodni strani ceste pa s ceste »2A« (del ulice Na Dragah).

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. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni etaži.
- Za premostitev višinskih razlik je možna izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave se lahko ogradi z ustreznimi oblikovano ograjo, ki se jo namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Fz (faktor zazidanosti): do 0,50; Fi (faktor izrabe): do 2,00; kletne etaže se pri izračunu FZ in Fi upoštevajo kot etaže pod terenom.

Ostalo:

- Stavba mora biti projektirana in izvedena v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

### **13.a člen (povezovalni objekti)**

V UE1 se med stolpiči (UE1a) in vila bloki (UE1b) na površini za razvoj objekta(ov) lahko na nivoju kleti izvede povezovalni objekt, ki je na nivoju pritličja zaključen z zeleno (pohodno) streho; del le-te se lahko uredi tudi v teraso. Višinska kota objekta se določi tako, da bo omogočen prehod z območja stolpičev do vila blokov in obratno.

### **14. člen (pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2a: prostostoječe hiše)**

Območje te ureditvene enote je namenjeno gradnji prostostojećih stavb, s sodobnim pristopom oblikovanja. Dopolnjuje se prosto oblikovanje posameznih stavb glede na želje in potrebe investitorjev. Predvidene so na jugozahodnem in zahodnem delu območja. Na parcelo naj se locirajo znotraj površine za razvoj objekta najbolj ugodno glede na dostopnost, nagib terena, orientacijo ter organizacijo nepozidanega prostora in sicer tako, da se ohrani čim večji del uporabne zelene površine. V stavbah so, ob upoštevanju ostalih določb tega odloka, dopustne dejavnosti iz 10. člena odloka, ki niso moteče za stanovanjsko okolje.

Na zemljiških parcelah stanovanjskih hiš v UE 2a se ob meji s cestnim svetom ob cesti »2A« (del ulice Na Dragah) zasadi drevored.

Prostostoječa hiša

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa grajena struktura.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabarit stavbe: je dovoljen na površini za razvoj objekta(ov). Minimalna bruto tlorisna površina je 90 m<sup>2</sup>. Oblika tlorisa je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov, zamikov dveh enakovrednih ali različnih kubusov.
- Vertikalni gabarit: K+P+M (višina kolenčnega zidu do največ 1,20 m) ali maksimalno K+P+1 (v primeru ravne ali enokapne strehe). Izvedba kleti je lahko delno ali v celoti vkopana, pod pogojem da kota pritličja ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: predvideni so klasično zidani, leseni ali montažni objekti.
- Kota pritličja oziroma kleti: Se glede na izvedbo objekta prilagodi koti priključka iz dostopne stanovanjske ceste.
- Streha: osnovna streha je lahko ravna, enokapna z naklonom 10°-35° ali dvokapna (simetrična ali asimetrična) z naklonom strešin od 30 °- 45 °. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Smer slemena je poljubna in odvisna od zasnove stavbe oziroma vzporedna z daljšo stranico. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na enokapnih strehah frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja.

- Kritina: Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Na nadstreških za avtomobile je dovoljena ravna streha.
- 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, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras. Nadstrešek za avtomobile je lahko v kovinski ali leseni izvedbi.

#### Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana znotraj površine za razvoj objekta(ov).
- Oddaljenost od parcelne meje: minimalno 3 m oziroma manj v smeri proti cesti, kjer je minimalni odmik definiran z oddaljenostjo od cestnega sveta.
- Oddaljenost od cestnega sveta: minimalno 2 m.
- Oddaljenost od sosednje stavbe: minimalno 6 m oziroma več, kjer je to določeno v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija) med osnovnima kubusi tako, da se zagotovijo pogoji za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- Dostopi na parcelo: so definirani iz notranjih napajalnih cest. Dostopi se izvedejo glede na končno organizacijo objekta(ov) na parceli. Glede na niveleto ceste so le-ti predvideni na nivo kleti oziroma na nivo pritličja.
- Za zagotavljanje enotne ulične podobe se ob cesti »2A« (del ulice Na Dragah) zasadi drevored (z eno drevesno vrsto) kot del zunanje ureditve naselja.

#### Zunanja ureditev:

- Okolica hiše se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika, uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.
- Možna je poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin in sicer odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli.
- Na parceli je, zaradi premostitve višinskih razlik, možna postavitve opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi.

#### Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Fz (faktor zazidanosti): do 0,50; Fi (faktor izrabe): do 0,75; kletne etaže se pri izračunu FZ in Fi upoštevajo kot etaže pod terenom.

### 15. člen

#### (pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2b: mešana gradnja)

Na območju te ureditvene enote je dovoljena postavitve mešane gradnje: hiš v nizu in/ali vrstnih hiš in/ali dvojčkov in/ali prostostojećih stavb. Pri postavitvi in oblikovanju stavb v nizu, vrstnih hiš, dvojčkov je možno osnovne enote zamikati znotraj površine za razvoj objekta, kar omogoča razgibanost niza. Možne so tudi prekinitve grajene strukture s praznimi (zelenimi) enotami. Ritem zelenih prekinitev je poljuben in odvisen od končne ureditve in s tem celotnega izgleda niza. Stavbe v nizu naj se oblikujejo najbolj ugodno glede na dostopnost in nagib terena.

V stavbah so, ob upoštevanju ostalih določb tega odloka, dopustne dejavnosti iz 10. člena odloka, ki niso moteče za stanovanjsko okolje.

#### Prostostoječa hiša

Pogoji so definirani v 14. členu tega odloka.

#### Vrstna hiša, hiša v nizu, dvojček

#### Tipologija:

- definirana je kot linearni niz z možnimi prekinitvami posameznih enot, vzporedno z dostopno cesto. Posamezne osnovne enote so pravokotne oblike in pravokotne na dostopno cesto. Možno jih je prekinjati (zeleno površina), združevati ali zamikati, kar omogoča razgibanost niza. Pri oblikovanju

posameznih stavb (enot) mora biti zagotovljen poenoten izgled celotnega niza, tako da je za vse enote v nizu predpisan enak način oblikovanja streh in fasad.

#### Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabarit: je dovoljen na površini za razvoj objekta(ov). Osnovni tloris posamezne enote je dimenzij 9 x 11 m (hiše v nizu) 7 x 12 m ali 8 x 12 m (vrstne hiše). Tlorisni gabarit posamezne enote je pravokotne oblike z razmerjem stranic 1:1,2–1:2,0. Osnovnemu tlorisu je v okviru površine za razvoj objekta(ov) možno dodati nadstreške, izzidke, balkone in terase.
- Vertikalni gabarit: K+P+M ali maksimalno K+P+1 (v primeru ravne strehe). Izvedba kleti je lahko delno ali v celoti vkopana, pod pogojem da kota pritličja ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.

#### Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: predvideni so klasično zidani, leseni ali montažni objekti.
- Kota pritličja oziroma kleti: V primeru dostopa v nivo kleti je kota kleti definirana z niveleto dostopne ceste in je do 0,50 m nad le-to. V primeru dostopa v nivo pritličja je kota pritličja definirana z niveleto dostopne ceste in je do 0,50 m nad le-to. Kote so prikazane v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- Streha: osnovna streha je lahko ravna, enokapna z naklonom 10°–35° ali dvokapna (simetrična ali asimetrična) z naklonom strešin od 15°–45° ter z možnostjo višinskega zamika strešine v slemenu. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na enokapnih strehah frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Smer slemena je odvisna od zasnove objekta. Dovoljen je višinski zamik slemen v nizu glede na postavitve sklopov posameznih enot na teren.
- Kritina: Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Na nadstreških za avtomobile je dovoljena ravna streha.
- 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, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba fluorescentnih barv ni dovoljena. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras. Nadstrešek za avtomobile je lahko v kovinski ali leseni izvedbi.

#### Lega na zemljišču:

- Lega: je definirana s površino za razvoj objekta in gradbeno linijo. Izven gradbene linije ter površine za razvoj objekta je možna le postavitve nadstreška za avtomobile.
- Gradbena linija: je vzporedna z dostopno cesto in je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).
- Oddaljenost od parcelne meje: zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta.
- Oddaljenost od sosednje stavbe: zagotovljeni morajo biti pogoji za preprečitev negativnih vplivov med nizi (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki). Minimalni odmik med osnovnimi kubusi hiš v nizu je 5 m.
- Oddaljenost od cestnega sveta: minimalno 2 m.
- Dostopi na parcelo: so definirani iz notranjih napajalnih cest. Izvedejo se glede na končno organizacijo objektov na parceli. Dostopi na dvoriščno stran parcel se zagotovijo preko oskrbovalnih poti.

#### Zunanja ureditev:

- Okolica nizov se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe posameznika, uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.
- Ne glede na prikaz, definiran v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija), je možna poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin in sicer odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli.
- Medsosedske ograje se lahko postavijo na mejo parcele.
- Premostitve višinskih razlik se naj rešujejo z oblikovanjem brežin, kjer to ni možno, pa je dovoljena opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi.

- Vstopni del pred objekti na stiku javnega in zasebnega se sistemsko in enotno ureja v smislu pozicije drevoreda, zasaditev, vrste tlaka, lokacije inštalacijskih omaric ipd.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrtom parcel).
- Fz (faktor zazidanosti): do 0,50; Fi (faktor izrabe): do 1,00; kletne etaže se pri izračunu FZ in Fi upoštevajo kot etaže pod terenom.

## **16. člen** **(pogoji za mešano gradnjo v UE3)**

Poleg skupnih pogojev, navedenih v tem členu, se pri oblikovanju objektov in zunanjih ureditev v UE3 upoštevajo še ostali pogoji, ki so definirani v 13. členu za UE1c: vila duplex ali pogoji, ki so definirani v 14. členu za UE2a: prostostoječa hiša.

Tipologija in oblikovanje:

- definirana je kot ena ali dve prostostoječi stanovanjski enoti po pogojih, navedenih v 14. členu oziroma kot ena prostostoječa enota vila duplex po pogojih iz 13. člena.

Lega na zemljišču:

- Lega objekta: na površini za razvoj objekta(ov).
- Kota pritličja: definirana je v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija SD OPPN)
- Oddaljenost od parcelne meje: zagotovljen mora biti odmik minimalno 3 m oziroma tako, da bo omogočena gradnja in normalno vzdrževanje stavbe.
- Dostopi na parcelo: predviden z notranje ceste »3« (Ograja).

Zemljiška parcela:

- Fz (faktor zazidanosti): do 0,50; Fi (faktor izrabe): do 2,00; kletne etaže se pri izračunu FZ in Fi upoštevajo kot etaže pod terenom.

## **17. člen** **(pogoji za obstoječe stanovanjske stavbe v UE4)**

(1) Na stanovanjskih stavbah so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela ter preureditve, rekonstrukcije in dozidave v smislu izboljšanja bivalnih pogojev, vendar največ do 50 m<sup>2</sup>. Dejavnosti, ki bi povečale promet in zahtevale dodatne parkirne površine, niso dovoljene. Redna in investicijska vzdrževalna dela so dovoljena tudi na gospodarskih objektih, njihova namembnost pa se ne sme spreminjati.

(2) Dovoljena je tudi nova gradnja v obstoječih tlorisih z upoštevanjem možne prizidave do največ 50 m<sup>2</sup>. Višinski gabarit je lahko K+P+M. V primeru izvedbe mansarde je kolenčni zid dovoljen največ do 1,00 m. Streha je simetrična dvokapnica 30 do 40°, lahko v kombinaciji z ravno in/ali enokapno streho ali samo ravna. Kritina opečna ali temnejše barve.

(3) Dovoljena je tudi nova gradnja gospodarskih objektov na zemljišču s parcelnimi št. 838/6, 838/5-del in 838/4-del do največ 60 m<sup>2</sup>. Le-ti morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne površine.

## **18. člen** **(usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)**

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

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so minimalno 1,50 m od parcelnih mej, razen ograj, ki se lahko postavijo glede na določila Uredbe.

Tipologija nezahtevnih in enostavnih objektov je definirana kot prostostoječa grajena struktura (samostojni objekti) ali prizidana k osnovnemu objektu (velja le za garažo, nadstrešek in zimski vrt). Oblikovanje le-teh mora biti usklajeno z osnovnim objektom (nedominanten, podrejen položaj).

(2) Pomožni objekti za lastne potrebe morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn.. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne površine.

Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začasnih objektov.

Ekološki otoki (zbiravnica ločenih frakcij) se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kamnito ograjo oziroma se zazelenijo. Dovoljeno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.

Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi. Le-ti so lahko postavljeni do meje zemljiške parcele oziroma tako, da ne ovirajo ali motijo sosednje parcele ter da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

#### **18.a člen** **(usmeritve za manj zahtevne objekte)**

Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi. Le-ti so lahko postavljeni do meje zemljiške parcele oziroma tako, da ne ovirajo ali motijo sosednje parcele ter da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

#### **19. člen** **(zemljiška parcela)**

(1) Zemljiška parcela je definirana s površino za razvoj objekta(ov), manipulativnim dvoriščem, parkirišči in zelenico. Dostopi na parcelo se lahko spreminjajo glede na končno postavitev objekta ter temu primerno tudi organizacija parkirnih mest.

(2) Površina za razvoj objekta je definirana z minimalnimi odmiki od parcelnih mej in cestnega sveta. Prikazana je za posamezne sklope v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija). Na njej je dovoljena postavitve vseh vrst objektov (stanovanjske, nestanovanjske stavbe, gradbeni inženirski objekti, enostavni, nezahtevni, manj zahtevni objekti) ter vseh ureditev (hortikulture in parterne ureditve). Na površini, namenjeni za razvoj objekta(ov), je dopustno urejati tudi manipulativno dvorišče, parkirišče ali zelenico.

(3) Gradbena linija je definirana vzdolž dostopnih cest in je prikazana v grafičnem delu (list 5.1. Ureditvena situacija). Je črta, na katero morajo biti z enim robom ali delom fasade postavljeni objekti – osnovni kubus objekta. Funkcionalni elementi objekta (nadstreški, balkoni, loggie, nastopne stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno) lahko presegajo gradbeno linijo do ½ dolžine osnovnega kubusa, razen nadstreška za avtomobile, ki lahko presega gradbeno linijo po celotni dolžini.

(4) Na manipulativnem dvorišču je dovoljena postavitve objektov (gradbeni inženirski objekti, enostavni, nezahtevni, manj zahtevni objekti) ter vse ureditve (hortikulture in parterne ureditve). Manipulativna dvorišča so lahko tudi namenjena za parkirišča.

(5) Parkirišče je površina, namenjena parkiranju osebnih vozil stanovalcev, gostov, zaposlenih in strank. Parkirišča se zagotovijo v sklopu parcele kot del zunanje ureditve in so lahko

tlakovana ali asfaltirana. Na parkiriščih je dovoljena postavitve objektov (gradbeno inženirski objekti) ter vse ureditve (hortikulture in parterne ureditve), ki ne ovirajo funkcioniranja parkirišča. V UE1 in UE3 se površine za parkiranje lahko zagotovijo v celoti ali delno tudi v kletnih etažah (podzemni parkirni hiši) stolpičev, vila blokov in vila dupleksov.

(6) Ob zagotovitvi ustreznih površin za manipulacijo in parkirišča ob površini za razvoj objekta se na preostalem delu uredi zelenica.

## **20. člen**

### **(usmeritve za ureditev zelenih površin)**

(1) Zelen sistem (UE5):

- Zahodni obod območja predstavlja gozdni rob, ki se ga na novo vzpostavi. Zelene površine za rekreacijo in prosti čas so kot programske točke povezane s peš potjo (sprehajalno potjo). Ta »zelena« pot med seboj povezuje območja grajene strukture.
- Krajinska ureditev celotnega naselja naj upošteva poenoteno urejanje javnih površin naselja na način, da se upoštevajo določene drevoredne poteze, enotne živice oziroma lesene ograje na ulični strani in sistemske rešitve urejanja prostora pred objekti na stiku javnega in zasebnega.
- Urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje območja je prilagojeno morfologiji terena ter upošteva obstoječe stanje v prostoru. Za organizacijo zemljiških parcel in ostalih površin bodo potrebne delne izravnave terena z nasipavanjem oz. preoblikovanjem terena.
- Preoblikovanje terena ter premostitev višinskih razlik mora biti izvedeno z blagimi in ozelenjenimi brežinami, dovoljeni so tudi oporni zidovi v kamniti ali betonski izvedbi. V primeru izvedbe opornih zidov se ti ozelenijo s popenjalkami (npr. bršljan – Hedera helix, divja trta – Parthenocissus tricuspidata »Veitchii«) ali sorodnimi rastlinami.
- Zelenice na zemljiških parcelah se zatravijo ali hortikultureno uredijo.
- Drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve. Predvsem je pri tem treba upoštevati razmere v prostoru: talne razmere (globina, zbitost, kvaliteta tal, prepustnost), klimatske razmere, nadmorska višina, osončenost, itn. Cilj zasaditve na robovih naj bi bil predvsem izbira takih drevesnih ali grmovnih vrst, ki bi se čim bolje prilagodila krajevni vegetacijski podobi v neposredni bližini. Linijske zasaditve ob peš poti oziroma notranjih prometnicah naj opravljajo predvsem funkcijo poudarjanja cestnih glavnih smeri v prostoru in zato naj se izbor prilagodi omenjenemu namenu.
- Drevoredne poteze se uredijo v sklopu vseh ulic naselja. Drevoredi so večinoma urejeni na javnih površinah v sklopu profila cestnega sveta, deloma pa tudi na zasebnih površinah (zemljiške parcele prostostojećih enodružinskih stavb ob cesti »2A« (del ulice Na Dragah)).
- Drevoredne poteze in ureditve dostopov do objektov na cesti »4« (Komeljeva ulica) in »5« (Dularjeva ulica) so sistemsko in enotno ureja. Sem sodijo urejanje drevoredov pred objekti, zasaditev z grmovnicami, tlakovanje vhodov in uvozov ter lociranje inštalacijskih omaric (elektrika, voda).

(2) Zelene površine za rekreacijo in prosti čas (UE5a):

- Večje razpoložljive površine na jugozahodu in jugu soseske se nameni za igre z žogo, večina ostalih odprtih zelenih površin soseske pa za počitek stanovalcev ter igro mlajših otrok. Igrišče za igro z žogo (košarkarsko igrišče) v južnem delu urejanja se ogradi z varovalno ograjo, od ceste »2A« (del ulice Na Dragah) pa loči z gosto gručo grmovnic. Glede na višinske razlike med cesto »4« (Dularjeva ulica) in »2A« (del ulice Na Dragah) ter individualno hišo na severni strani območja se predvidi varovalne zidove, ki se jih ustrezno ozeleni. Zelene površine se med seboj poveže s peš (sprehajalno) potjo.

(3) Ostale zelene površine (UE5b):

- Ostale zelene površine: zelene površine znotraj območja se ohranjajo v primarni rabi.

## **21. člen**

### **(ureditev javnih površin)**

(1) Ob glavni dostopni cesti (cesti »1A« in »2A«) se uredijo hodniki za pešce, namestijo luči za javno razsvetljavo, postavijo koši za smeti. Ob notranjih cestah ter delu ceste »2A« (na južnem delu) se ob cestišču tlakuje 1,50 m široka površina za pešce (lahko tudi v funkciji kratkotrajnega parkiranja), med njo in drevoredom pa uredi površina za ekološke otoke in namestitev elektro omaric. Med nizoma stavb v UE2b in na meji z UE2a se izvedeta oskrbovalni poti, ki se bodisi asfaltirata, tlakujeta ali utrdita s peskom.

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka v koridorju javnih površin. 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) Zelene površine

- peš povezave: Kot del zelenega sistema so predvidene tudi sprehajalne poti v širini minimalno 1,50m in sicer na južnem in jugovzhodnem delu območja. Ob poteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema; namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita.
- Od izteka Šalijeve ulice do predvidenega novega naselja Brod – Drage se izvede pešpot v širini 2,0 m v makadamski izvedbi.
- Igrišča ter površine za prosti čas: Na območju celotne soseske se mora zagotoviti zadostne zelene površine za počitek stanovalcev, površine za igre z žogo za potrebe večjih otrok ter površine za igro mlajših otrok. Za igre z žogo se namenja večje razpoložljive površine na jugozahodu in jugu soseske. Območja za igro na mestih večjih višinskih razlik morajo biti ustrezno zavarovana. Celotno območje se uredi tudi s primerno urbano opremo. Območja za igro na mestih večjih višinskih razlik morajo biti ustrezno varovana.

(4) Izvedba predvidene pešpoti na lokaciji obstoječe poljske poti, ki poteka vzhodno od območja OPPN in ki naj bi povezovala stanovanjsko sosesko s širšim območjem, ni obveza investitorja in ni predmet tega OPPN. Je le usmeritev, ki omogoča dolgoročno povezavo območij.

(5) Manipulativne površine in parkirna mesta se izvedejo vzdolž notranje ceste ob stolpičih in delno ob vila blokih. Ob notranjih cestah ter delu ceste »2A« (del ulice Na Dragah - na južnem delu) se ob cestišču tlakuje 1,50 m široka površina za pešce (lahko tudi v funkciji kratkotrajnega parkiranja), med njo in drevoredom pa uredi površina za ekološke otoke in namestitev elektroomaric. Območje se ustrezno uredi tako, da se bodisi gramozira, tlakuje ali asfaltira in ustrezno zatravi ter zasadi z drevesi in/ali grmovnicami.

(6) 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 (les, kovina, steklo, beton) in barvah.

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

### 22. člen

#### (pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Dostop v sosesko se izvede ob vzhodni strani območja urejanja z ulice Brod, in sicer preko nove mestne ceste (ceste »1A« – del ulice Na Dragah), ki se spelje po vzhodnem robu območja. Dolgoročno ta del ceste predstavlja del nove mestne južne obvozne ceste. Ob izgradnji le-te se cesto, zgrajeno za potrebe te soseske, dogradi na vzhodno stran z razširitvijo voznih pasov s sedanjih 2x 2,75 m na 2x 3,00 m ter dograditvijo hodnika za pešce in obojestranske kolesarske steze.

Priključevanje ceste na zbirno mestno cesto LZ 299131 (cesta Brod) se izvede z ustreznimi radii. Predvidena je tudi rekonstrukcija le-te in sicer za potrebe izvedbe manjkajočega hodnika za pešce širine 1,50 m (v dolžini cca 30 m) ter postajališče za mestni avtobus (na cestišču).

(2) Projektirani prečni profil dostopni ceste in notranjih cest znaša:

- ceste »1A« (del ulice Na Dragah):

- v širini 7,40 m: to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce (desno) širine 1,40 m ter bankina širine 1 x 0,50 m (levo);
- od profila 9 – 11 se zaradi višinske razlike v terenu predvidi podporna konstrukcija;
- od profila 2 – 12 se ob dnu brežine predvidi travnati jarek (koritnica) z izpustom v meteorološko kanalizacijo.
- ceste »2A« (del ulice Na Dragah):
  - od km 0,00 do km 0,315: 8,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce (desno) širine 1,50 m ter bankini širine 1 x 0,50 m (desno) in 1 x 1,00 m (levo); od km 0,020 do km 0,060 so predvidena bočna parkirišča;
  - od km 0,315 do km 0,390: 10,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce 1 x 1,50 m (desno), bankina 1 x 0,50 m (desno), hodnik za pešce 1 x 1,50 m (levo) in zeleni pas z drevoredom 1 x 1,50 (minimalno 1,00) m (levo);
  - od km 0,390 do km 0,480: 8,50, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce 1 x 1,50 m (desno), bankina 1 x 0,50 m (desno), bankina 1 x 1,00 m (levo);
  - od km 0,480 do km 0,820: 10,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce 1 x 1,50 m (desno), bankina 1 x 0,50 m (desno), hodnik za pešce 1 x 1,50 m (levo) in zeleni pas z drevoredom 1 x 1,50 (minimalno 1,00) m (levo).
- ceste »3« (Ograja): 5,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,50 m in mulda 1 x 0,50 m (desno); cesta »3« se nameni mešanemu prometu, tako je cestišče hkrati tudi kot površina za pešca.
- ceste »4« (Komeljeva ulica) in »5« (Dularjeva ulica): 9,00 m, to je širina vozišča 2 x 2,50 m, tlakovana površina 1 x 1,50 m (levo), drevored z otoki 1 x 1,50 m (levo) in bankina 1 x 1,00 m (desno).
- cesti »4« (Komeljeva ulica) in »5« (Dularjeva ulica) se uporabita tudi kot manipulativne površine za uvoze/izvoze do stavb.

(3) Projektirana računsko hitrost znaša na cesti »1A« (del ulice Na Dragah) 50 km/h, na območju križišča in na ostalih notranjih cestah pa je zmanjšana na 30 km/h. Na območju mešanega prometa v UE1c se hitrost prometa omeji na 5 km/h.

(4) Kot požarna pot se opredeli dostopna cesta ter 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). Vsi objekti imajo omogočene dostope s treh strani.

(5) Cestišče posameznih cest se dimenzionira na končno debelino posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.

(6) Ograje, oporni zidovi in živice se lahko postavijo 0,5 m od roba cestnega telesa.

(7) Peš promet je ločen z deniveliranim hodnikom za pešce (enostranskim, v osrednjem delu območja pa dvostranskim). Načrtovan je ob dostopni cesti (cesti »1A« in »2A« – ulica Na Dragah), ob notranjih cestah »4« (Komeljeva ulica) in »5« (Dularjeva ulica) pa je pešcem namenjena tlakovana površina ob cestišču v širini 1,50 m. Pešpromet se odvija tudi po načrtovani pešpoti, ki poteka v načrtovano zazidavo v osrednjem območju urejanja (prečno na notranje ceste) in ob južnem robu soseske ter v sklopu zunanjih ureditev večstanovanjskih stavb v UE1. Pešpoti se iztečejo na hodnik za pešce ob cesti »2A« (del ulice Na Dragah). Območje nove soseske ima na vzhodu območja urejanja preko obstoječe poljske poti (poteka izven območja OPPN) možnost navezave do območja osnovne šole Drska. Le-ta predstavlja bližnjico med novo sosesko ter šolskimi ustanovami v tem delu mesta. Ta pešpot ni predmet tega OPPN-ja, temveč le usmeritev, ki omogoča dolgoročno povezavo območij.

(8) Na območju prostostojećih hiš in hiš v nizu se parkirna mesta zagotovijo v sklopu posameznih zemljiških parcel, kjer je potrebno zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti za vsako stanovanje. Na območju vila blokov, stolpičev in vila dupleksov se poleg javnih parkirnih površin le-te zagotovijo v delu kletnih etaž. Za večstanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti najmanj 1,5 parkirnega mesta za vsako stanovanje, od tega je potrebno zagotoviti vsaj 10 % parkirnih mest za obiskovalce na terenu. V večstanovanjskih stavbah morajo biti zagotovljena tudi mesta za parkiranje koles in parkirna mesta za invalide v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe

objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03). Parkirišča se izvedejo z betonskimi tlakovci in/ali se asfaltirajo, lahko se nadkrijejo z nadstrešnicami.

(9) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno urbano opremo in talno in vertikalno prometno signalizacijo (nesvetlobno, svetlobno) in opremo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opreми na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00 in 110/06). »Vhodi« na hodnik za pešce se izvedejo z utopljenimi robniki s položno klančino. Svetla širina klančine mora biti najmanj 90 cm. Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin, hkrati z Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03). Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2.

(10) Nadomestni dostop na zaledne gozdne površine se zagotovi z izgradnjo dela nove gozdne poti južno od območja OPPN. Izvede se v makadamu, širine 3,00 m.

### **23. člen** **(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)**

Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturalno omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Vsi primarni vodi infrastrukturnega omrežja potekajo v koridorju javnih površin. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustrežnejša oskrba in racionalnejša izraba prostora. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo objektov znotraj posamezne ureditvene enote.

### **24. člen** **(vodovod)**

(1) Obstoječe vodovodno omrežje poteka severno in jugozahodno od območja urejanja. Prvi poteka v cestišču ceste Brod iz smeri Drske, ki se zaključi na severozahodnem delu soseske Brod, z odcepnim krakom pa konča na koncu Šalijeve ulice. Na jugozahodni strani urejanja poteka cevovod LŽ 250 mm z navezavo na vodohran Rok..

(2) Oskrba nove stanovanjske soseske s pitno in požarno vodo se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja iz dveh višinskih con: del ureditvenega območja do kote 200 m iz obstoječega omrežja soseske Brod in Šalijeve ulice, ostali del območja pa iz vodohrana Rok na koti 240 m n.v.

(3) Znotraj območja stanovanjske cone se sekundarno vodovodno omrežje zgradi iz nodularne litine ustreznih dimenzij. Dimenzioniranje omrežja se izvede na osnovi hidravličnega izračuna celotnega vodovodnega sistema, z upoštevanjem dolgoročnih razvojnih potreb tega predela.

(4) Gradnjo vodovoda sme izvajati le pooblaščen upravljavec vodovoda, ravno tako mora gradnjo nadzirati pristojna služba upravljavca.

- (5) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati:
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85, 9/88 in Uradni list RS, št. 64/95),
  - Odlok o javnem vodovodu in oskrbi prebivalstva s pitno vodo v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00) in
  - Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00).

### **25. 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 dostopni cesti (cesti »1A« in »2A« – ulica Na Dragah), nanj pa se priključujejo sekundarni kanali s profilom DN 200. Glavni fekalni vod se priklopi na obnovljen kanal v naselju Brod. Obstoječ kanal se od te točke do reke Krke obnovi (razbremenilnik). Fekalne odpadne vode se odvajajo na centralno čistilno napravo v Ločni. Predvidena dodatna obremenitev čistilne naprave zaradi gradnje te soseske je cca 1.000 EE, zaradi česar na čistilni napravi ni potrebno izvesti dodatnih ukrepov.

(3) Padavinske vode se odvaja po posebni kanalizaciji v reko Krko. Odvodnjavanje v to kanalizacijo se izvede v dveh vejah. Prva veja odvodnjavanja meteorne vode južnega oziroma osrednjega dela soseske in poteka v cestnem telesu obeh notranjih cest – cesti »4« (Komeljeva ulica) in »5« (Dularjeva ulica) in cesti »2A« (del ulice Na Dragah), druga veja pa meteorne vode severnega dela, ki se ob združitvi s prvo vejo nadaljuje v cestišču ceste »1A« (del ulice Na Dragah). Kanal nato prečka cesto Brod ter se nadaljuje vse do reke Krke. Kanal se od ceste Brod do reke Krke dimenzionira tudi za potrebe načrtovane pozidave med sosesko Brod - Drage in obstoječo sosesko Ulica Slavka Gruma.

(4) Meteorna in fekalna kanalizacija se na delu od ulice lokalne zbirne ceste Brod LZ 299131 do reke Krke izvede po javni pot JP Brod. Skupaj z rekonstrukcijo in preureditvijo ostalih komunalnih naprav in objektov. Pri dimenzioniranju vodov, predvsem kanalizacij, se upošteva dolgoročna raba površin celotnega gravitacijskega zaledja.

(5) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Odvajanje padavinskih voda z ureditvenega območja je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer na način, da bo v čim večji možni meri možno preprečiti hidravlične udare pri izpustu v reko Krko. Za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z utrjenih (urbanih) površin je treba zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike z ukrepi, kot so zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki oziroma zbiralni bazeni za nadaljnjo uporabo te vode za sanitarne namene ali vzdrževanje javnih površin. Za zmanjšanje odtoka v meteorno kanalizacijo se lahko predvidijo tudi kapnice, ki se uporabijo tako za sanitarno vodo kot za potrebe urejanja zunanjih travnatih površin. Za odvodnjavanje manjših utrjenih površin se v okviru posameznih parcel lahko predvidi tudi ponikovalnice z manjšo kapaciteto. Pri izvedbi ponikovalnic je potrebno predvideti ukrepe za preprečitev udara ponikanih vod v cestna telesa.

- (6) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati tudi:
- Odlok o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda (Uradni list RS, št. 76/00),
  - Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 76/00) in
  - Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05).

## **26. člen** **(električno omrežje)**

(1) Preko območja urejanja potekajo 20 kV in 0,4 kV elektroenergetski vodi. Na območju urejanja se obstoječa 20 kV daljnovoda prestavita v novo obbetonirano elektrokabelsko kanalizacijo (EKK), ki se jo vodi v javnih površinah soseske. 20 kV daljnovod se ukine. Za potrebe vzankanja v omrežje se obstoječi leseni drog zamenja z betonskim.

(2) V južnem delu (ob cesti »2A«) se za potrebe soseske zgradi nova TP s predvideno močjo do 1000 kVA, v betonski izvedbi, z notranjim posluževanjem. Nova TP naj vsebuje SN stikalni blok. TP je potrebno vzankati v obstoječe oziroma predvidene 20 kV kablovode.

(3) Nizkonapetostni razvodi so predvideni v novi elektrokabelski kanalizaciji od TP do posameznih odjemnih mest. Nova odjemna mesta so v prostostojećih omaricah, velikosti glede na število in velikost odjema, locirane na mestih, ki omogočajo stalen dostop. Možne so skupinske omarice za več odjemnih mest. Lokacijo odjemnih mest se določi pri nadaljnjem projektiranju.

(4) Kabelska kanalizacija se izvede iz PVC cevmi  $\varnothing 160$  mm ter jaški standardnih dimenzij (2m x 2m x 1,8 m, prehodni: 1,2m x 1,6m x 1,8 m oziroma nadomeščeni z BC) ter se jih v cestnem

telesu dodatno zaščititi s pustim betonom. Kanalizacija se vodi v bankini hodnika za pešce odmaknjeno od ostale infrastrukture minimalno 1 m. Kanalizacijo se polaga v globino 80 cm. V hodniku za pešce se cevi zasipljejo 20 cm nad temenom s peskom 0 - 4 ter nato z gramozom. Pri prehodih in poteku kabla pod utrjenimi površinami se le-tega zaščititi s PVC cevjo in obbetonira. Odjem za posamezne objekte se izvede preko samostojnih KRO, ki so skupne več objektov; lokacije so razvidne iz grafičnega dela OPPN. Glede na predvideni odjem in fazno gradnjo se jih lahko tudi prilagodi, kar se dokončno določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(5) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable, PP 41 A 5x10 + 2,5 mm<sup>2</sup>, vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je največ 7.00 m. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07 in 109/07), priporočljive so LED svetila.

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

## **27. člen**

### **(telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)**

(1) Za navezavo nove soseske na telekomunikacijsko omrežje se v sklopu komunalne in cestne infrastrukture zgradi nova kabelska kanalizacija (2x2 PVC 110 mm). Izhodiščna točka navezave je kabelski jašek KJ23 na trasi glavne kabelske kanalizacije ob Topliški cesti.

(2) 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.

(3) Kabelsko kanalizacijo se v soseski izvede ob predvidenem cestnem omrežju. TK kanalizacija se v območju urejanja vodi z odmikom 1,00 m poleg EKK v hodniku za pešce ob cestah »1A« in »2A« (ulica Na Dragah), tlakovani površini ob cestah »4« (Komeljeva ulica) in »5« (Dularjeva ulica). Kanalizacija se gradi iz PVC cevi, ki se jih v utrjenih površinah obbetonira. Poleg TK kanalizacije se ločeno vodi tudi kanalizacija za KTV omrežje. Za izvedbo se pripravi ločena projektna dokumentacija.

## **28. člen**

### **(plinovodno omrežje)**

(1) V območju urejanja se izvede plinovod, ki se naveže na obstoječo mestno plinovodno mrežo. Plinovod se polaga vzporedno z vodovodom, z ustreznim odmikom. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod objekti. Globina distribucijskega plinovoda od nivoja ceste do temena cevi mora znašati vsaj 1,0 m.

(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 s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02). 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 komunalnih vodov.

- (5) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati še:
- Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina za Mestno občino Novo mesto (Uradni list RS 60/07),
  - Splošni pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Novo mesto (uradni list RS 10/09).

## **29. člen**

### **(toplovodno omrežje)**

(1) Toplovodno omrežje je v območju urejanja predvideno predvsem kot varianta za ogrevanje večstanovanjskih stavb. Kotlovnica se predvidi v kletnem delu večstanovanjske pozidave na območju UE1a oziroma UE1b oziroma v povezovalnem delu med UE1a in UE1b, pri čemer mora biti zagotovljen ustrezen dostop z dostavnim vozilom. Toplovodno omrežje se izvede iz dveh predizoliranih cevi. Praviloma se polagajo v javne površine in sicer zemeljsko vse do odjema, kjer se predvidijo zaporni ventili. Kjer je možno, se zemeljska trasa lahko nadomesti s potekom cevovoda v kletnih etažah posameznih sklopov stavb.

(2) Transport tople vode po toplovodnem omrežju zagotavljajo obtočne črpalke. Maksimalni tlak v toplovodnem omrežju na izstopu iz proizvodnega vira je 6. 10 (na 5) Pa. Distribucijsko omrežje in primarni del toplotne postaje mora ustrezati nazivnemu tlaku NP16. Velikost diferenčnega tlaka na posameznih mestih omrežja je različna in je odvisna od dimenzije cevovoda, obremenitve in oddaljenosti od črpališča. Dobavitelj zagotavlja odjemalcu najmanjšo tlačno diferenco 0,75. 10 (na 5) Pa. Na najmanjšo tlačno diferenco je potrebno dimenzionirati elemente primarnega dela toplotne postaje. Če se odjemalec s toploto oskrbuje iz povratnega voda ali potrebuje večjo tlačno diferenco, si mora vgraditi lastne črpalke.

(3) Temperatura toplovodnega omrežja se spreminja v odvisnosti od zunanje temperature že na proizvodnem viru.

Najnižja temperatura vročevodnega omrežja, ki jo zagotavlja dobavitelj, znaša v dovodu 65° C (338 K) in velja tudi za obdobje izven ogrevalne sezone. Najvišja temperatura vročevodnega omrežja, ki jo zagotavlja dobavitelj znaša v dovodu 90° C, (368 K) pri zunanji temperaturi -13° C. Računska temperatura za izračun trdnosti toplovodnih cevovodov je 110° C (383 K). Režim obratovanja internih toplotnih naprav mora biti takšen, da temperatura vode v povratku, pri minimalni zunanji projektni temperaturi, ne bo višja kot 60° C. Toplotna postaja povezuje toplovodno omrežje dobavitelja z internimi toplotnimi napravami odjemalca.

(4) Vsi cevovodi in toplotne naprave vključno z armaturo morajo biti ustrezno toplotno izolirani, kar se upošteva pri nadaljnjem projektiranju. Izolacijski material mora biti kemično nevtralen in tudi v vlažnem stanju ne sme povzročati korozije.

## **30. člen**

### **(ogrevanje)**

(1) Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom in/ali preko toplovoda. Za gorivo se uporablja zemeljski plin ali obnovljive vire (biomasa).

(2) 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.

## **31. 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 OPPN se zagotovi potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti se locirajo tako, da bo možen odvoz s komunalnim vozilom.

(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 v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

(3) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### **32. člen** **(kulturna dediščina)**

Na obravnavanem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

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

### **33. člen** **(varovanje pred prekomernim hrupom)**

Območje predvidene stanovanjske soseske spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju je to območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje, namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti. Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa so določene z Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04) in Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05).

Za načrtovane stavbe v območju OPPN je treba upoštevati obremenitve s hrupom na predmetnem območju ter načrtovati ustrezno zvočno zaščito objektov skladno z določili Pravilnika o zvočni zaščiti stavb (Uradni list RS, št. 14/99).

### **34. člen** **(varovanje pred onesnaženjem zraka)**

Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje stanovanjske soseske ne bo presegala dovoljenih koncentracij po Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) in tako ne bo vplivala na povečanje onesnaženosti zraka. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju OPPN, niso dovoljeni.

Pri ureditvi ogrevanja objektov je treba upoštevati Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 34/07). Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

### **35. 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. Onesnažene padavinske vode se lahko odvajajo le preko lovilcev olj in maščob.

(2) Na cesti »1A« (del ulice Na Dragah) se od profila 2–12 ob dnu brežine predvidi travnati jarek (koritnica) z izpustom v meteorno kanalizacijo zaradi omejitve vpliva vdora meteornih vod na parcelo 825, k.o. Šmihel pri Novem mestu.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne

službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 45/07) oziroma Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07).

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

### **36. člen** **(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)**

Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitev transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitev in obratovanje se mora upoštevati Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96) ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96).

### **37. člen** **(osončenje fasad in odprtih površin)**

Predvidena gradnja bo z upoštevanjem morfologije terena višinsko usklajena z okolico, iz katere ne bo izstopala. Z upoštevanjem zadostnih odmikov (gre za minimalne odmike med osnovnimi enotami stavb: 6 m – prostostoječa hiša, 12 m – stolpiči, vila bloki, vila duplexi) pa bo zagotovljena ustrezna osončenost fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo. Pri organizaciji prostorov je tako potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov v smislu upoštevanja čim večje naravne osvetlitve in osončenja bivalnih ter delovnih prostorov.

### **38. člen** **(varovanje krajinskih značilnosti)**

Načrtovane individualne stanovanjske stavbe ne bodo presegale višine K+P+M oziroma K+P+1 v primeru ravne strehe in kot take ne bodo izstopale iz krajinske slike. Najvišje večstanovanjske stavbe na območju urejanja so stolpiči z maksimalno višino K+P+3, pri čemer je klet na določenih mestih delno na nivoju pritličja. Le-ti so predvideni na nižjeležečih lokacijah OPPN, medtem ko se višina objektov znižuje proti višjeležečim točkam terena.

Pri zasaditvi je treba upoštevati krajinske značilnosti (naklon terena, padec senc, bližino stavb in poti,...).

### **39. člen** **(varovanje plodne zemlje in tal)**

Organizacija gradbišča mora obsegati 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.

### **40. člen** **(gozdnogospodarske ureditve in varovanje gozda ter narave)**

(1) Načrtovane prostorske ureditve posegajo v območje gozda, zaradi česar bo prišlo do poseka dela gozda. Stavbe morajo biti od novega gozdnega roba odmaknjene praviloma 10 m, razen na južnem robu, kjer lastnik zemljišča dopusti manjši odmik oziroma postavitev objekta na parcelno mejo oziroma oblikovanje novega gozdnega roba na zalednih parcelah, ki so v njegovi lasti. V primeru manjšega odmika stavbe od gozdnega roba, ki bi segal na povečano površino za razvoj objekta(ov), je potrebno v fazi projektiranja pridobiti predhodno soglasje pristojnega zavoda za gozdove.

(2) Drevje, predvideno za posek, je v skladu s 17. členom Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 - odločba US, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 in 110/07) potrebno označiti; označitev opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove - Krajevna enota Novo mesto po pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij ter po detajlni zakoličbi meje območja urejanja. Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo (3. člen Zakona o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04 – ZGO-1-UPB1, 92/05, 93/05, 111/05 in 126/07). Sečnja drevja in spravilo lesnih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94). Morebitne šore ter odvečen odkopni material, ki bi nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

(3) Ob posekanem delu gozda je treba izvesti zasaditev novega gozdnega roba, ki naj ima stopničasto strukturo (drevesni in grmovni sloj) in ob uporabi avtohtonih drevesnih vrst.

#### **41. člen** **(ohranjanje narave)**

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

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

#### **42. člen** **(naravne omejitve)**

Pri izvedbi posameznih rešitev po OPPN za sosese Brod - Drage morajo biti upoštewane naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena), zaradi česar je treba temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

#### **43. člen** **(obramba in zaščita)**

Za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč je potrebno upoštevati Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96).

#### **44. člen** **(varstvo pred požarom)**

(1) V primeru umestitve prostostojećih hiš v UE2-2a na površino za razvoj objekta z upoštevanjem minimalnega odmika 3 m od parcelne meje, ki meji na drugo stavbo, je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije za posamezen objekt predvideti tudi ustrezne ukrepe za zagotovitev požarnega varstva objekta.

(2) Za zagotovitev ustrezne požarne in druge varnosti je treba pri projektiranju stavb upoštevati naslednja izhodišča:

- naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena...) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;

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

#### **45. člen** **(potresna varnost)**

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti 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.

### **IX. NAČRT PARCELACIJE**

#### **46. člen**

(1) Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta. Načrt parcelacije je osnova za nadaljnje projektiranje.

(2) Posamezne parcele je možno združevati, deliti ali širiti v okviru dopustnih odstopanj, določenih s tem OPPN.

### **X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **47. člen**

(1) V prvi etapi se izvedejo odkopi in nasipi oziroma izravnave zemljišča na predvidene kote platojev na območju večstanovanjskih stavb ter deloma na območju ostale gradnje, vključno z izgradnjo dostopne ceste »1A« ter ceste »2A« vsaj do profila P 27 (ulica Na Dragah) ter vsem pripadajočim delom komunalne in druge javne infrastrukture.

(2) Ostale ureditve in gradnje se izvajajo glede na povpraševanje oz. razpoložljive finančne možnosti investitorja, pri čemer pa je treba zagotoviti, da bodo posamezne etape zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča infrastruktura.

(3) Po končanju gradbenih del v sklopu posameznih funkcionalnih celot je treba sanirati začasne površine deponij materiala ter zaključiti zunanje ureditve z ustreznimi poravnkami, oblikovanjem brežin, zatratitvami in zasaditvami.

(4) Rekonstrukcija mestne zbirne ceste LZ 299131 (cesta Brod) za namen izvedbe hodnika za pešce ter postajališča za mestni avtobus na delu zemljišč s parcelnima števkama 825 in 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu ni pogoj za izvedbo dostopne ceste »A1« in ostalih ureditev v območju OPPN.

(5) Gradnja igrišč se določi v sorazmerju s potrebami bodočih stanovalcev in faznostjo gradnje.

(6) Izvedba dostopne ceste »1A« (del ulice Na Dragah) je dopustna tudi etapno, pri čemer se za izvajanje del iz prvega odstavka tega člena lahko uredi le gradbiščna cesta, do izvedbe profila iz drugega odstavka 22. člena pa izvede v zmanjšanem profilu, brez hodnika za pešce in z odstopom prednosti (s prometnimi znaki ali semaforizacijo), to je od P9 do navezave na cesto »2A« (del ulice Na Dragah). Po pridobitvi potrebnih zemljišč za gradnjo ceste »1A« (del ulice Na Dragah) se le-ta izvede v polnem profilu.

## **XI. VELIKOST DOPUSTNH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN**

### **48. člen (velikost dopustnih odstopanj)**

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov znotraj površine za razvoj objekta(ov):
  - v UE1: dimenzija kletne etaže je lahko poljubno večja ali manjša znotraj površine za razvoj objekta(ov).
  - v UE1, UE2b: se horizontalni gabariti od prikazanih lahko spremenijo (so poljubno večji ali manjši) pod pogoji navedenimi v 13. in 15. členu, znotraj površine za razvoj objekta(ov).
- V vseh UE so enote lahko tudi manjše od začrtanih ob upoštevanju drugih pogojev iz tega odloka.
- Dovoljena so odstopanja od vertikalnih gabaritov:
  - V vseh UE le do maksimalno dovoljenih višin, ki so za različne tipe stavb opredeljene v 13. – 17. členu. Odstopanja so dovoljena tudi v smislu višinske razgibanosti posameznih sklopov, predvsem zaradi prilagajanja terenu, vendar zopet do maksimalno dovoljene višine.
- Dovoljena so odstopanja od odnikov med posameznimi kubusi (enotami) v UE1, ki so prikazani v ureditveni situaciji v skladu z dopustnimi odstopanji, v primeru ko pride do njih.
- Dovoljena so odstopanja od gradbene linije objektov (osnovnega kubusa objekta) in sicer do največ 1,00 m v notranjost ali izven, kjer to dopušča površina za razvoj objekta(ov). V UE2b, kjer se s tipologijo vrstnih hiš zagotavlja razgibanost niza, je odstopanje od gradbene linije lahko tudi do 2 m.
- Dovoljena so odstopanja za postavitev nadstreškov za avtomobile. Le-ti se lahko postavijo izven površine za razvoj kot tudi izven gradbene linije po celi dolžini objekta. Nadstrešek za avtomobile je lahko postavljen tudi tik do meje s soglasjem sosedu.
- Oddaljenost nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe ter začasnih objektov od parcelne meje drugega lastnika, je lahko manjši od 1,50 m, ob soglasju lastnika sosednje parcele.
- Posamezne parcele je možno združevati ali deliti. Pri združevanju parcel se lahko združijo tudi površine za razvoj objekta, vendar le do dveh površin za razvoj.
- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj zemljiške 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.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, od po tem OPPN predvidene, 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 cestnih ureditve, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve. Pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev. Pri izvedbi ceste »2A« (del ulice Na Dragah) je dovoljeno tudi odstopanje od načrtovanih pozicij elementov cestnega sveta, pri čemer se širina cestnega sveta iz 22. člena tega odloka ne sme zmanjševati.
- Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti.

#### **49. člen** **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah naslednje:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest 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 upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmkov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, predstavitev 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 zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Pred izgradnjo notranje ceste je treba zagotoviti vzpostavitev nadomestne dostopne poti na zaledne gozdne površine po zemljiščih parc. št.: 604/1, 610/2, 610/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu.
- Po izgradnji nadomestne dostopne poti na zaledne gozdne površine iz prejšnje alineje mora investitor dostopno pot brezplačno prenesti na občino.
- Po ureditvi lastniškega razmerja na površini za javno pot od izteka Šalijeve ulice do predvidenega novega naselja Brod – Drage je investitor pešpot dolžan izvesti na svoje stroške.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Financiranje izgradnje infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank, pri čemer pa stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo v celoti nosi investitor.
- Igrišče za igro z žogo (košarkarsko igrišče-9) financira investitor soseske, ki mora le-tega zgraditi sočasno z izgradnjo objektov v UE-1a oziroma zagotoviti, da bo košarkarsko igrišče (9) zgrajeno in predano v uporabo sočasno s predajo objektov v uporabo v UE-1a.

#### **50. člen** **(obveznost lokalne skupnosti)**

Gradnja hodnika za pešce in avtobusnega postajališča v severnem območju urejanja, na parc. št. 825 in 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu, je v javnem interesu in ni obveznost investitorja.

Po izpolnitvi obveznosti investitorja iz 7. in 8. alineje 49. člena tega odloka se ukine javno dobro na zemljišču s parc. št. 1327/2 in na delu zemljišča s parc. št. 1327/3 k.o. Šmihel pri Novem mestu.

**Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 113/09) vsebuje naslednje končne določbe:**

#### »XIII. KONČNE DOLOČBE

##### 51. člen

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, ko so vsi predvideni objekti zgrajeni in v uporabi ter izvedene vse ostale ureditve, se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Novo mesto.

##### 52. člen

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

##### 53. člen

OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

##### 54. člen

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

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod – Drage (Uradni list RS, št. 45/11) vsebuje naslednje končne določbe:**

##### »34. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem sprememb in dopolnitev OPPN opravlja MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

##### 35. člen

Spremembe in dopolnitve OPPN so stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

##### 36. člen

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

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod (Uradni list RS, št. 62/13) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

**»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, vse 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, k.o. Šmihel pri Novem mestu.

**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.«.