



Mestna občina Novo mesto



Župan

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

Številka: 350-25/2010 (1907)

Datum: 11. 1. 2013

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

- Zadeva:** OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRZLA DOLINA – ZAHOD
- Namen:** 1. obravnava prostorskega akta (dopolnjen osnutek)
- Pravna podlaga:** Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12)
Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor
- Izdelovalec gradiva:** TOPOS d.o.o.
- Poročevalec:** Mojca Tavčar, Vodja Urada za prostor
- Obrazložitev:** V prilogi.
- Predlog sklepov:**
1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina – zahod in ga potrdil z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod v prvi obravnavi.
 2. Pripombe Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.



ŽUPAN

Alojzij MUHIČ

RILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca,
2. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem načrtu Mrzla dolina – zahod,
3. Grafični prilogi: Ureditvena situacija – 1. faza, Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa »Z« (1. faza); celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto.

DOSTAVITI:

- Naslov, tu
- spis, tu





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Urad za prostor**

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

Številka: 350-25/2010 (1907)

Datum: 11. 1. 2013

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

ZADEVA: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MRZLA DOLINA – ZAHOD

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

1. UVOD

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

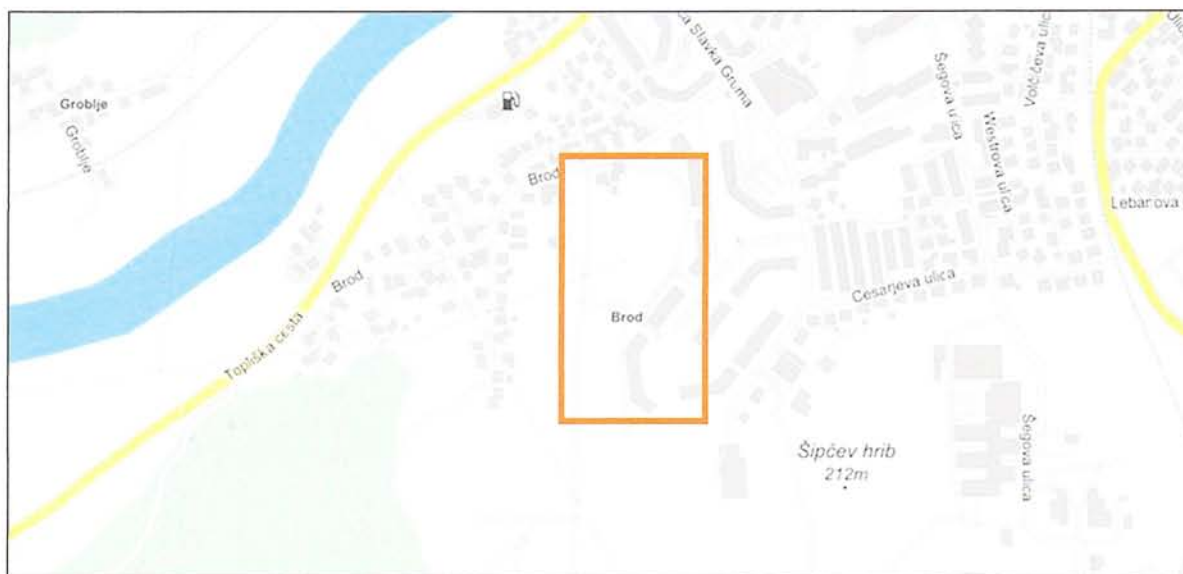
Podlaga za pripravo OPPN Mrzla dolina – zahod je veljavni Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN; v nadaljevanju OPN MONM), ki za predmetno območje predvideva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

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

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

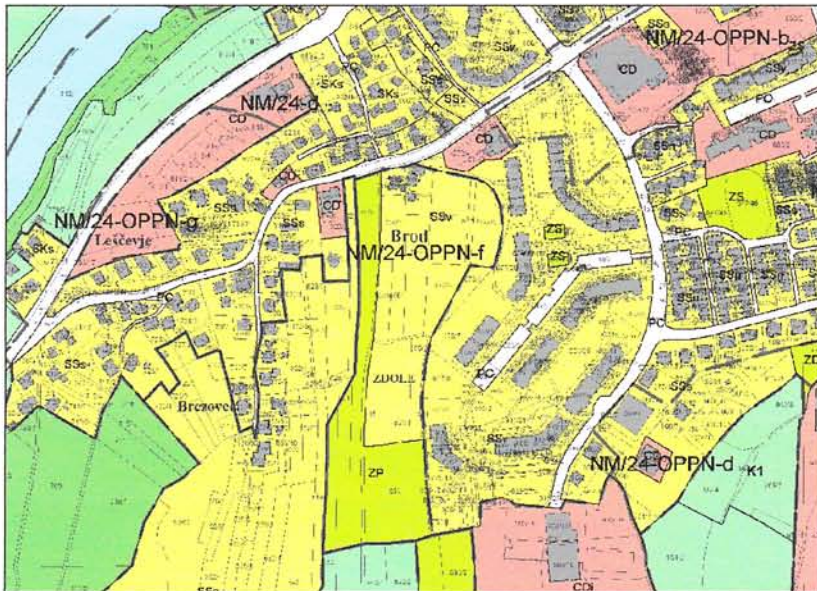


Predvidena velikost območja OPPN po OPN MONM je 4,12 ha. Z razširitvijo območja zaradi predvidene rekonstrukcije ulice Brod s tem OPPN in poseganja na V del območja OPPN Brod - Drage (cesta 1A) pa se območje OPPN poveča na cca. 5,5 ha.



Slika 1: prikaz območja OPPN v širšem prostoru.

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



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

2. STROKOVNE PODLAGE ZA OPPN MRZLA DOLINA - ZAHOD

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

Poleg tega je bila izdelana Tehnična preveritev cestne povezave na območju OPPN Mrzla dolina (izdelala Stia d.o.o., okt. 2011).

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

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

3. PREDMET IN VSEBINA OPPN

Urbanistično arhitekturni pogoji

Območje je namenjeno gradnji 7 večstanovanjskih stavb. Med stavbami se načrtujejo zadostni odmiki, ki bodo zagotavljali optimalno osončenje stanovanj, odpiranje kvalitetnih pogledov in zadostne površine za uporabo in vzdrževanje stavb.

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

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

Pri reševanju obstoječih stanovanjskih in gospodarskih objektov na severu območja se upoštevajo zadostni odmiki novih objektov od obstoječe gradnje, tako da se ne poslabša kvaliteta bivanja. V kasnejši fazi pa je možna tudi njihova rušitev z gradnjo nadomestnega večstanovanjskega objekta.

Zelene površine

Glede na predvideno število stanovanj (okoli 214) je po določilih OPN potrebno zagotoviti 3211 m² (15 m² na stanovanje) zelenih površin. V OPPN je znotraj gradbenih parcel posameznih stavb predvidenih 10.085 m² zelenih površin, ki jih je potrebno urediti za počitek stanovalcev in igro mlajših otrok. Le-te ne smejo biti od stanovanj oddaljene več kot 100m.

Po zahodni strani območja se uredijo javne zelene površine (določene z OPN), ki služijo širši okolici in predstavljajo ločnico (vizualna, protihrupna bariera) med stanovanjskim območjem in prometnico. Del teh površin se na vzhodu nameni peš in kolesarskemu prometu, severni del pa avtobusnemu postajališču s spremljajočimi objekti. Z ureditvijo parkirišč na zahodni strani objektov se ohranjajo večje zelene površine na vzhodu. Na severovzhodnem delu je predvidena ureditev parkirnih površin ali pa gradnja garažne hiše za potrebe soseske Slavka Gruma.

Zeleni pas se na jugu razširi v javne parkovne površine za namen rekreacije in priložnosti dejavnosti. V območju parka se predvidijo športna igrišča in igrala, možno pa je umestiti tudi enostavne in nezahtevne objekte, ki so dovoljeni na območju zelenih površin.

Gospodarska javna infrastruktura

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

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

Prometna rešitev

Dostop v sosesko se izvede ob zahodni strani območja urejanja z ulice Brod (LZ 299131) – ceste »B«, in sicer preko nove ceste »1A« (del ulice Na Dragah), katere del v območju urejanja s tem OPPN je skupen tudi za stanovanjsko sosesko Brod - Drage. Soseska se na cesto 1A, ki bo predstavljala glavno os v prostoru, navezuje z dvema priključkoma: s priključevanjem dostopne ceste C do objektov na GP 1 in GP 2 ter s priključevanjem dostopa do objektov na GP3, kjer s priključkom soseske Brod – Drage oblikuje trikrako križišče.

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

Po Zakonu o javnih cestah so na obstoječem omrežju možne prometne ureditve, ki v celoti ne ustrezajo tehničnim kriterijem Pravilnika o priključkih na javnih cestah, če se s tem dosežejo racionalnejše rešitve in zagotavljajo varnost v cestnem prometu.

V IDZ so pri projektiranju predmetnih cest upoštevani minimalni horizontalni in vertikalni elementi priključevanja na cesto Brod. Zagotovljena je preglednost pri priključevanju, pri čemer je najmanjši odmik priključnih krivin na glavni prometni smeri večji od 5m. S tako oblikovanimi priključki je omogočen dostop merodajnemu vozilu (komunalno vozilo) kljub temu, **da sami priključni radii niso predvideni s košarastimi krivinami na način, ki ga določa Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09) za skupinski priključek.**

Prometne rešitve sicer minimalno odstopajo od predpisanih s predpisi o projektiranju cest, vendar pa so v skladu z določbami 9. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12 - ZCes-1) posebej utemeljene v IDZ in zato sprejemljive ter potrjene s sklepom župana.

IDZ predvideva tri faze realizacije prometnih ureditev:

V prvi fazi se za dostop do objektov na GP2 uporabi obstoječ priključek kolovozne poti, ki se preuredi v dostop »Z« s priključevanjem na cesto Brod (priključek P1) - kot začasni dostop v območje do izgradnje ceste »C«.

V drugi fazi se izvede še cesta »1A« oziroma njen potreben del za funkcioniranje posamezne funkcionalne celote. Ta cesta je istočasno tudi dostopna cesta za sosesko Brod – Drage. Do izvedbe prečne notranje ceste »C« se bo za gradnjo objektov na GP2 uporabljal dostop »Z«. V tej fazi se premakne tudi dostop na manipulativne površine steklarstva Vidmar.

V tretji fazi je prikazana končna situacija priključevanja soseske Mrzla dolina – zahod, kjer se dostop »Z« ukine, na mestu dostopa in zahodno od njega pa se uredi avtobusno postajališče. Cesta »1A«, kot dostopna cesta za soseski Brod – Drage in Mrzla dolina – zahod, se izvede v končnem profilu (s širitvijo na vzhodno stran), cesta Brod pa se rekonstruira v smislu prometne ureditve.

Komunalna infrastruktura

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

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

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

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA

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

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

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

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka prostorskega akta se bo začela v petek, 25. januarja 2013 in bo potekala do vključno ponedeljka 25. februarja 2013. V sklopu javne razgrnitve prostorskega akta bo organizirana javna obravnava, ki bo v sredo 6. februarja 2013 ob 15.30 v sejni dvorani Mestne občine Novo mesto, Glavni trg 7 (Rotovž). Javno naznanilo o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka bo objavljeno v Dolenjskem listu dne 17. januarja 2013 in na spletni strani Mestne občine Novo mesto, kjer bo dostopno tudi gradivo razgrnjenega dopolnjenega osnutka.

Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi bo izdelovalec pripravil stališča do pripomb. Občina bo stališča do prejetih pripomb in predlogov zavzela s sklepom župana, ki bodo javno objavljena na razgrnitvenem mestu Urada za prostor, Seidlova c. 1, Novo mesto in spletnem portalu Mestne občine Novo mesto. Po zavzetih stališčih bo izdelovalec pripravil predlog prostorskega akta, katerega bo pripravljavec posredoval nosilcem urejanja prostora v pridobitev mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj bo pripravljavec prostorski akt posredoval občinskemu svetu v 2. obravnavo in sprejem.

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

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

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

6. PREDLOG SKLEPOV

V skladu s Poslovnikom Občinskega sveta MONM Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod ter sprejme spodaj navedena sklepa:

1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Mrzla dolina – zahod in ga potrdil z odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod v prvi obravnavi.
2. Pripombe Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto se upoštevajo kot pripombe podane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka prostorskega akta.

Pripravila:


Janja NOVOSEL BREŠČAK,
VIŠJA SVETOVALKA


Mojca TAVČAR,
VODJA URADA ZA PROSTOR




Borut NOVAK,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Dopolnjen osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Mrzla dolina – zahod,
2. Grafični prilogi: Ureditvena situacija končno stanje, Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa »Z« (1. faza); celotno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11 - ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A in 109/12) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08 - UPB-2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji dne sprejel

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

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

3. člen
(Priloge OPPN)

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, in sicer:

- 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- 2. Prikaz stanja prostora
- 3. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- 4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- 5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- 6. Povzetek za javnost
- 7. Odločba o CPVO

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen
(pomen izrazov)

- (1) Ureditvena enota je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi glede vsebine ter urbanistično arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev in so prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.
- (2) Podenota je del ureditvene enote s posebnimi značilnostmi, za katero veljajo tudi določila in pogoji za načrtovanje v sklopu ureditvene enote, katere del je. Podenote so prikazane v grafičnem delu odloka, list 5.1 Ureditvene enote.

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

(4) Površina za razvoj stavb, ki je prikazana v grafičnem delu odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo stavbe nad koto pritličja, pri čemer klet lahko posega tudi izven te površine. Določena je z odmiki, ki zagotavljajo gradnjo, redno rabo in vzdrževanje stavb in zunanjih površin, požarno varnost, intervencijo, zaščito pred rušitvami itn. Enostavni, nezahtevni in gradbeno inženirski objekti se lahko postavijo tudi izven te površine, če je dovolj razpoložljivega prostora.

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

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

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

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

(9) Faktor zazidanosti (FZ) zemljišča je razmerje med zazidalno površino in celotno površino gradbene parcele, namenjene gradnji.

(10) Faktor izrabe (FIZ) zemljišča je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele, namenjene gradnji.

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

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen

(umestitev območja OPPN v prostor)

OPPN leži na zahodnem delu Novega mesta v bližini mestne vpadnice iz smeri Straže. Območje zajema pretežno nepozidana zemljišča med večstanovanjsko sosesko Slavka Gruma na vzhodu in individualno pozidavo soseske Brod na zahodu. Na severu območja sta locirani dve domačiji s stanovanjskima hišama in gospodarskimi objekti.

6. člen

(ureditveno območje OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN je določeno z mejo, ki na severu zajema del lokalne ceste LZ 299131 Brod (v nadaljevanju besedila: ulica Brod- cesta »B«), na vzhodu pešpot ob soseski Slavka Gruma, na zahodu del predvidene Ulice Na Dragah – cesta »1A«, na jugu pa meji na travniške površine. Območje je velikosti okoli 5,50 ha in obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 825, 826, 828/2, 828/4,

828/6, 850, 851, 853, 854, 859, 1310/2, 1311, 1312, 848/21, 848/77, 855/3, 855/4, 856/1, , 856/5, 856/6, 856/7, 856/4, 857/2, 860/1, 860/2, 861/1, 1328/12 (ulica Brod), 873/1, 873/3, 873/5 in 873/6, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu. Obsega enoto urejanja prostora NM/24-OPPN-f, del enote NM/24-OPPN-e in del NM/24-a, ki so določene z OPN.

(2) Ureditveno območje OPPN je določeno v grafičnem delu odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).

7. člen **(posegi izven območja OPPN)**

(1) Izven območja urejanja s tem OPPN se izvede novogradnje infrastrukturnih vodov, ki posegajo na dele naslednjih zemljišč: plinovodno omrežje na zemljišča s parc. št. 875/17 in 875/26, vse v k.o. Šmihel pri Novem mestu.

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

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

8. člen **(prostorske ureditve)**

(1) Območje je namenjeno gradnji večstanovanjskih stavb, v severozahodnem delu ureditvi avtobusnega postajališča, v južnem in vzhodnem delu pa ureditvi javnih zelenih površin.

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

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

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

9. člen **(delitev območja na ureditvene enote)**

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

- UE1 - območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami,
- UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske,
- UE3 – območje avtobusnega postajališča s spremljajočimi ureditvami,
- UE4 – območje javnih zelenih površin za potrebe širšega območja,
- UE5 – območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture ter
- UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za potrebe soseske Slavka Gruma.

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

(3) UE5 se deli na naslednje podenote:

- UE5a – območje rekonstrukcije lokalne ceste Brod – ceste »B«,
- UE5b – območje nove ceste – ceste »1A« in
- UE5c – območje ostalih cest.

2. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

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

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

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

(3) Javne zelene površine znotraj območja OPPN se s pešpotmi navezujejo na zelen sistem širšega prostora in tako omogočajo dobro dostopnost večjemu številu ljudi.

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

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

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (vrste gradenj)

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

12. člen (vrste objektov)

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

V UE1 - območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami:

1 / Stavbe:

11 / Stanovanjske stavbe

- 112 Večstanovanjske stavbe.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

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

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

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

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

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

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

V UE3 - območje avtobusnega postajališča s spremljajočimi ureditvami:

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

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

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

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

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

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

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

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

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti transportne infrastrukture:

- 211 Ceste:

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

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

(2) Poleg stavb iz predhodnih alinej so v območju urejanja, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08 in 99/08) in skladno s podrobnejšo namensko rabo površin, določenih v OPN:

V UE1 - območje večstanovanjskih stavb s spremljajočimi ureditvami:

- **nezahtevni objekti:**

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

V UE2 – območje javnih zelenih površin za potrebe soseske:

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

V UE3 - območje avtobusnega postajališča s spremljajočimi ureditvami:

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

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

- **nezahtevni objekti:**
 - objekti za lastne potrebe (uta oz. senčnica, utrjene dovozne poti);
 - ograje, škarpe in podporni zidovi;
 - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik, kolesarska steza, postajališče, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, objekti za vodne infrastrukture);

- začasni objekti (kiosk ali tipski zabojnik);
- spominska obeležja.
- **enostavni objekti:**
 - objekti za lastne potrebe (nadstrešek, utrjena dvorišča);
 - pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetske objekti, pomožni komunalni objekti);
 - začasni objekti: (odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokrit prireditveni prostor, začasna tribuna);
 - vadbeni objekti (igrišče na prostem, kolesarska steza, sprehajalna pot, trimška steza);
 - spominska obeležja;
 - urbana oprema (javna kolesarnica z nadstreškom, transparent, skulptura, uta, vodnjak ali okrasni bazen, otroško igrišče, obešanka na drogu, objekt za oglaševanje).

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

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

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

13. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno bivanju, severozahodni del območja pa se nameni za avtobusno postajališče s spremljajočimi ureditvami. V večstanovanjskih stavbah je za druge dejavnosti dovoljena izraba pritličja (vhodne etaže) in dela kletne etaže (npr. za skladiščne površine), če se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah ali v stavbi.

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

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

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI

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

G) TRGOVINA

- 47 trgovina na drobno, razen z motornimi vozili.

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

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

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

- M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI, razen dejavnosti 75 Veterinarstvo.
N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI
P) IZOBRAŽEVANJE
Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO
- 86 Zdravstvo, razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost),
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve;
R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti,
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas, razen 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov)
S) DRUGE DEJAVNOSTI
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- 96 Druge storitvene dejavnosti, razen 96.03 Pogrebna dejavnost;
T) DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM; PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

V UE3 – območje avtobusnega postajališča s spremljajočimi ureditvami in UE6 – območje za ureditev mirujočega prometa za potrebe soseske Slavka Gruma:

- H) PROMET IN SKLADIŠČENJE
49 Kopenski promet

- (3) Območji UE2 in UE4 sta namenjeni za urejene javne zelene površine soseske, in sicer za:
- ureditev površin za šport in rekreacijo ter prosti čas (sprehajalna pot, trim steza, športno in otroško igrišče),
 - postavitev urbane opreme,
 - zasaditev dreves in grmičevja,
 - ureditev zatravljenih površin, brežin.
- (4) Območje UE5 je namenjeno za gradnjo javne infrastrukture, in sicer za:
- gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture,
 - ureditev manipulativnih površin,
 - ureditev ekoloških otokov,
 - postavitev trafopostaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja,...),
 - ureditev tlakovanih pešpoti,

14. člen (vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

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

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

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

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

(2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:
Tipologija:

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

Velikost in zmogljivost:

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

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- *Streha:* osnovna streha je lahko ravna, enokapna, dvokapna (simetrična ali asimetrična) z naklonom strešin do 35 °. V primeru dvokapne asimetrične strehe je dovoljen tudi strmejši naklon. Smer slemenja je vzporedna z daljšo stranico oziroma v smeri sever - jug. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, frčade in čopi niso dovoljeni. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Meteorna voda s strešin se odvaja v meteorno kanalizacijo po določilih 30. člena tega odloka.
- *Kolenčni zid:* do največ 1,40 m.
- *Kritina:* dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi, kritina ne sme biti trajno bleščeča.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, v detajlih pa so lahko le-te tudi poudarjene. Uporaba fluorescentnih barv je prepovedana.

Lega na zemljišču:

- *Lega posamezne enote* je definirana znotraj površine za gradnjo stavb z upoštevanjem ustreznih odmkov med enotami.
- *Odmiki med osnovnimi enotami:* minimalno 13 m med stranskima fasadama znotraj površine za gradnjo stavb; minimalno 18 m med glavnima fasadama in minimalno 22 m med stransko fasado predvidenega objekta ter obstoječo stanovanjsko pozidavo; pri čemer je potrebno zagotoviti pogoje za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki) ter čim boljša naravna osvetlitev bivalnih prostorov
- *Gradbena linija:* poteka v smeri sever – jug in je razvidna iz grafičnega dela odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).
- *Kota platoja:* prilagodi se niveleti dostopne ceste in je razvidna iz grafičnega dela odloka, list 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje in 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza).
- *Kota pritličja:* je lahko do 0,50 m nad koto platoja, v primeru naravnega prezračevanja kleti pa je le-ta lahko do največ 1,40 m nad urejenim terenom.
- *Dostopi na parcelo:* z dostopnih cest in manipulativnih površin z zahodne strani.
- *Dostopi v stavbo:* se uredijo s funkcionalnih površin z zahodne strani stavbe.
- *Dostopi v garaže:* so predvideni z nivoja pritličja oz. se izvedejo s klančino v kletno etažo direktno ali s strani.

Zunanja ureditev:

- Okolica se zazeleni (zatravi, zasadi z drevesi, grmovnicami itn.) v kombinaciji s tlakovanimi površinami oziroma uredi tako, da omogoča kvalitetno bivalno okolje z upoštevanjem širšega koncepta krajinske ureditve soseske.

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

- *Fi:* do 0,50.
- *Fz:* do 2,00.

Ostalo:

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

16. člen
(pogoji za objekte v UE1a)

Do gradnje večstanovanjske stavbe na GP1 so na obstoječih objektih dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela. V končni fazi se gradnja v UE1a načrtuje skladno s pogoji 19. člena tega odloka.

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

(1) Javne zelene površine za potrebe soseske v UE2 se primarno namenijo za rekreacijo in prosti čas. Skladno s 23. členom tega odloka se opremijo z igriščem ali več igrišči za igre z žogo (košarkaško igrišče, mali nogomet ipd.), otroškim igriščem (peskovnik, tobogan, gugalnice ipd.) ter ostalo opremo za počitek stanovalcev (klopi, koši za smeti ipd.). Območje se lahko načrtno in skladno z ostalimi ureditvami dodatno zasadi z zelenjem (drevesa in grmičevje). Višinska razlika do nivoja intervencijske ceste na vzhodu naj se rešuje v glavnem z ozelenjenimi brežinami.

(2) V UE2 je možno poleg ureditve javnih zelenih površin iz prve (1) točke tega člena načrtovati podzemno garažno hišo za potrebe parkirišč stavb na GP2. V primeru izvedbe podzemne garaže se le-ta izvede izključno pod urejenim terenom, na terenu nad garažo je potrebno urediti javne zelene površine in igrišča skladno z normativom, ki je določen v 23. členu tega odloka. Garaža se lahko izvede z upoštevanjem odmika najmanj 2 m od gradbenih parcel, razen na stičnem območju z GP2, kjer se ureditve navezujejo.

18. člen
(pogoji za gradnjo v UE6)

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

(2) Parkirišča v kletni etaži stavb na GP4 in podzemna garaža v UE6 se lahko medsebojno povežeta pod urejenim terenom.

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

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

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

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

20. člen
(površina za razvoj stavb)

(1) Na površini za razvoj stavb je poleg stavb dovoljena tudi gradnja spremljajočih objektov in ureditev (kot gradbeno inženirski objekti, nezahtevni in enostavni objekti), pri čemer lahko kletna etaža posega izven le-te. Funkcionalni elementi stavb (nadstreški, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno), nezahtevni, enostavni in gradbeno inženirski objekti lahko presegajo površino za razvoj stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za njeno nemoteno funkcioniranje in če so zagotovljeni predpisani odmiki.

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

21. člen **(določitev gradbene linije)**

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

22. člen **(rušitve objektov)**

Za gradnjo nove večstanovanjske stavbe na GP1 se vsi objekti, zgrajeni na zemljišču s parc.št. 856/5, 857/2, 860/2 k.o. Šmihel pri Novem mestu, odstranijo. Prav tako se odstrani kapelica, ki stoji na parc. št. 856/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu. Le ta se prestavi na 825 k.o. Šmihel pri Novem mestu. Ruši se tudi obstoječa TP (na drogu), ki stoji na zemljišču s parc. št. 826 k.o. Šmihel pri Novem mestu na GP6.

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

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

(2) Zelene površine v območju urejanja sestavljajo javne zelene površine (UE4) za potrebe širšega območja, javne zelene površine za potrebe soseske (UE2) in urejene poljavne zelene površine v sklopu gradbenih parcel v UE1 in UE3. Zelene površine so med seboj povezane z javnimi pešpotmi.

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

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

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

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

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

24. člen
(usmeritve za ureditev javnih površin)

(1) Javne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu odloka, list št. 5.3 Prikaz javnih površin. Kot javne površine so opredeljena območja: območje avtobusne postajališča s spremljajočimi ureditvami (UE3), območje za gradnjo in rekonstrukcijo prometne in ostale infrastrukture (UE5), območje javnih zelenih površin za potrebe soseske (UE2) in območje javnih zelenih površin za potrebe širšega območja (UE4).

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

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

25. člen
(podatki za parcelacijo)

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

26. člen
(gradbene parcele v posameznih ureditvenih enotah)

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

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

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

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

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

27. člen
(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Dostop v sosesko se izvede ob zahodni strani območja urejanja z ulice Brod (LZ 299131) – ceste »B«, in sicer preko nove ceste »1A« (del ulice Na Dragah), katere del v območju urejanja s tem OPPN je

skupen tudi za stanovanjsko sosesko Brod - Drage. Minimalni prečni profil ceste »1A« na območju urejanja (po OPPN za sosesko Brod – Drage cesta »1A« (del ulice Na Dragah) je širine 7,40 m: širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce (desno) širine 1,40 m ter bankina širine 1 x 0,50 m (levo) – gledano iz smeri ulice Brod. Vozna pasova se lahko razširita na vzhodno stran na 2 x 3,00 m, če se za to pojavi potreba (v primeru povečanja prometa ali podaljška ceste do zahodne obvozne ceste v sklopu 3. razvojne osi). Računska hitrost ceste je 40 km/h.

(2) Kombinirana kolesarska in pešpot v minimalni širini 2 m se vodita ločeno od ceste, ob vzhodni strani javnih zelenih površin v koridorju obstoječe poljske poti s parc. št. 1312 k.o. Šmihel pri Novem mestu.

(3) Ulica Brod – cesta »B« ima v naselju funkcijo zbirne stanovanjske ceste. Na tangiranem odseku se predvidi nova prometna ureditev v smislu preoblikovanja obstoječih in izvedbe novih priključkov ter z izvedbo avtobusnega postajališča s pripadajočimi površinami za pešca in kolesarja. Križišče ceste »1A« s cesto »B« se oblikuje kot klasično »T« križišče brez zavijalnih pasov, s prednostjo na glavni prometni smeri. Zavijalni radii se predvidijo na minimalno 8 m, kar ustreza predvideni prometni obremenitvi in karakterističnemu vozilu - komunalnemu vozilu. Priključek javne poti JP 799113 na ulico Brod ima status skupinskega priključka, ki se dodatno uredi le s prometno signalizacijo. Ob izvedbi dostopa »Z«, in sicer pred izdajo uporabnega dovoljenja je računska hitrost ulice Brod – ceste »B« 30 km/h.

(4) Obstoječi dostop na manipulativne površine poslovnega objekta Steklarstvo Vidmar iz ulice Brod se ukine in premakne na cesto »1A«. Soseska se na novo cesto »1A« navezuje z dvema priključkoma: s priključevanjem dostopne ceste »C« do objektov na GP1 in GP2 ter s priključevanjem dostopa do objektov na GP3, kjer se s priključkom soseske Brod – Drage oblikuje trikrako križišče. S prevezavo nove ceste na dveh mestih se tako ločuje posamezne sklope stanovanj s parkirišči, med seboj pa jih povezuje peš komunikacija, ki ima tudi funkcijo požarne poti.

(5) Za dostop do predvidenih stavb na GP2 se do izvedbe ceste »C« uredi dostop »Z« v širini do 5m z rekonstrukcijo obstoječe poljske poti in s priključevanjem (P1) na ulico Brod – cesto »B«. Po izvedbi prečne povezave – ceste »C« se dostop Z ukine površine pa preuredijo v peš in kolesarske površine ter površine za avtobusno postajališče, ki se uredi z uvozom z ulice Brod – ceste »B« in izvozom na notranjo dostopno cesto »C« ter krožno po novi cesti »1A« nazaj na ulico Brod – cesto »B«. Znotraj krožne poti avtobusa se uredi površina za pešce in kolesarska steza, ki se vzdolž območja nadaljuje proti jugu.

(6) Obstoječa javna pot, ki poteka po zemljišču s parc. št. 1310/2, 873/7, 875/32, 1311, 875/17, 875/18, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu na vzhodnem delu, se razširi na širino 3 m in služi kot požarna pot ter predstavlja glavno peš povezavo za soseski Slavka Gruma in Mrzla dolina.

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

(8) Ob pešpoti parc. št. 1310/2, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu, se na GP19 na vzhodu območja izvedejo parkirna mesta za potrebe soseske Slavka Gruma, do katerih se omogoča dostop z vzhodne strani med obstoječima blokoma Ulice Slavka Gruma št. 58 in 60, dopusti pa se tudi gradnja garažnega objekta, namenjenega ureditvi parkirnih mest oz. garaže.

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

(10) Pešpoti znotraj območja, ki služijo le pešcuin se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se načrtujejo širine minimalno 1,50 m.

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

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

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

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

28. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetske urejanje in priključevanje)

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

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

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

29. člen

(vodovod)

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

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

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

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

30. člen

(kanalizacija)

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

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

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

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

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

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

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

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

31. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Napajanje objektov se prednostno predvidi iz obstoječih TP (TP Mrzla dolina, TP Brod Drage ali TP Slavka Gruma 2). V primeru potrebe po večji odjemni moči se predvidi novo TP ustrezne moči na območju urejanja. Novo TP se vzanka v obstoječe oz. predvidene 20 kV kablovode, položne v EKK. Na vseh uvozih se EKK dodatno mehansko ojača skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.

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

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

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

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

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

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

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

32. 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, ki se jo naveže na predvideno dograditev TK omrežja po OPPN za sosesko Brod - Drage. Izhodiščna točka navezave je kabelski jašek KJ23 na trasi glavne kabelske kanalizacije ob Topliški cesti.

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

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

33. člen

(plinovodno omrežje)

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

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

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

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

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

34. člen (ogrevanje)

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

35. člen (odpadki)

(1) Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske, v Leskovec. Na območju urejanja se zagotovi potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti se locirajo tako, da je možen odvoz s komunalnim vozilom.

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

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

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

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

36. člen (kulturna dediščina)

Na območju OPPN ni evidentirane kulturne dediščine.

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

37. člen (varovanje pred prekomernim hrupom)

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

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

(3) Stanovanjsko območje se pred hrupom varuje na način, da se od ceste loči z zelenim pasom, ob cesti pa se zasadi drevored, ki hrup ublaži.

38. člen **(varovanje pred onesnaženjem zraka)**

- (1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje stanovanjske soseske ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku.
- (2) Pri ureditvi ogrevanja stavb je treba upoštevati določila predpisov o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.
- (3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami.

39. člen **(varovanje pred onesnaženjem voda)**

- (1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod je predvideno s priključitvijo na centralno čistilno napravo v Ločni, padavinske vode pa se preko meteorne kanalizacije speljejo v reko Krko. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Pri izvedbi ponikovalnic je potrebno predvideti ukrepe za preprečitev udara ponikanih vod v cestna telesa. Onesnažene padavinske vode se lahko odvajajo preko lovilcev olj in maščob.
- (2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.
- (3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (zatravitev, travne plosče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).
- (4) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin ali prosto v zemljo.

40. člen **(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)**

- (1) Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitve in obratovanje se morajo upoštevati določila predpisa o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter določila predpisa o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.
- (2) Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

41. člen **(osončenje fasad in odprtih površin)**

Z upoštevanjem umeščanja stavb znotraj površine za razvoj stavb ter z upoštevanjem medsebojnega odmika med posameznimi enotami znotraj površine za razvoj stavb tj. minimalno 13 m med stranskima fasadama znotraj površine za gradnjo stavb; minimalno 18 m med glavnima fasadama in minimalno 22 m

med stransko fasado predvidenega objekta ter obstoječo stanovanjsko pozidavo, se zagotavlja ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev bivalnih prostorov. Z umestitvijo novih objektov, načrtovanih s tem OPPN, mora biti zagotovljeno vsaj minimalno osončenje obstoječih objektov v sosednji soseski Slavka Gruma na V delu, ki je določeno s predpisi za osončenje bivalnih prostorov.

42. člen **(varovanje krajinskih značilnosti)**

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

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

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

43. člen **(varovanje plodne zemlje in tal)**

(1) 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.

(2) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

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

44. člen **(naravne omejitve)**

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

45. člen **(obramba in zaščita)**

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udejstvovanji, le-teh ni potrebno predvideti.

46. člen (varstvo pred požarom)

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

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

(3) V skladu z določili predpisa o študiji požarne varnosti je treba v sklopu projektne dokumentacije (PGD) za stavbe izdelati študijo požarne varnosti, če je ta potrebna, sicer pa mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz zasnove požarne varnosti. V primeru študije požarne varnosti je investitor pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja k projektnim rešitvam dolžan pridobiti požarno soglasje pri Upravi RS za zaščito in reševanje, v primeru izdelave zasnove požarne varnosti pa projektni pogoji in soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje niso potrebni.

47. člen (potresna varnost)

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

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

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

7. FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

48. člen (faznost)

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

(2) Ureditev zelenih površin in gradnja igrišč k posameznim stanovanjskim stavbam se zagotovi skladno s 23. členom tega OPPN. Investitorji posameznih stanovanjskih stavb so glede na število stanovanj dolžni zagotoviti sorazmerni del zelenih površin znotraj OPPN, pri čemer morajo biti zelene površine in igrišča v UE2 za potrebe soseske zgrajene in predane v uporabo ob predaji v uporabo prvega izmed načrtovanih stanovanjskih objektov s tem OPPN.

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

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

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

(6) Faznost izvedbe kanalizacijskega omrežja in priklop na javno omrežje sta določena v 30. členu tega odloka.

49. člen **(faznost izvedbe prometnih ureditev)**

(1) Faznost izvedbe prometne ureditve je prikazana v grafičnem delu, listih št. 6.1.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza s 1. etapo; 6.1.2 Situacija prometne ureditve – 2. faza s prvo etapo; 6.1.3 Situacija prometne ureditve – 3. faza (končno stanje):

- V prvi fazi je za namen gradnje stavb na GP2 možno urediti dostop »Z« v širini do 5m z rekonstrukcijo obstoječe kolovozne poti in s priključevanjem na ulico Brod – cesto »B«.
- V drugi fazi se dodatno izvede še cesta »1A«, oziroma njen potreben del za funkcioniranje posamezne funkcionalne celote kot dostopna cesta tudi do soseske Brod – Drage, s profilom cestišča 2 x 2,75m in hodnikom za pešce širine 1,40 m, s priključevanjem na ulico Brod. Do izvedbe prečne notranje ceste »C« se bo za gradnjo objektov na GP2 uporabljal dostop »Z«.
- V tretji fazi je predvidena končna situacija priključevanja soseske Mrzla dolina – zahod. Ukinje se dostop »Z«, na mestu dostopa »Z« in zahodno od njega se uredi površina za avtobusno postajališče, ki se uredi z uvozom z ulice Brod – ceste »B« in izvozom na notranjo dostopno cesto »C« ter krožno po novi zbirni cesti »1A« (del ulice Na Dragah) nazaj na ulico Brod – cesto »B«. Znotraj krožne poti avtobusa se uredi površina za pešce in kolesarska steza. Pri krožnem poteku avtobusa je upoštevana razširitev v območjih priključevanja na notranje dostopne ceste kot tudi pri priključevanju na ulico Brod. V smeri proti jugu se ob vzhodni strani javnih zelenih površin izvede ločena kombinirana kolesarska steza (kolesar, pešec). Cesta »1A« se, če bodo prometne razmere to zahtevale, razširi na končni profil vozišča 2 x 3,00 m, s širitvijo na vzhodno stran, ulica Brod pa se rekonstruira, v smislu prometne ureditve.

(2) Za realizacijo gradenj v okviru posameznih zaokroženih funkcionalnih celot je predvidena naslednja etapnost:

- Za uporabo objektov na GP1 mora biti zgrajen del ceste »C«, del ceste »1A« in peš pot ob vzhodni strani GP1.
- Za uporabo objektov na GP2 mora biti v prvi etapi zgrajen dostop »Z«, peš pot ob vzhodni in južni strani GP2 in del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP2. V drugi etapi pa se po izvedbi ceste »1A« izvede še del ceste »C«, preko katere se objekti na GP2 priključujejo na cesto »1A«, dostop »Z« pa se preuredi v površine za AP ter kolesarske in peš površine.
- Za uporabo objektov na GP3 mora biti zgrajen del ceste »1A« s priključkom za GP3, peš pot ob severni strani GP3, del kombinirane peš in kolesarske poti ob zahodni strani GP3 od ulice Brod do priključka na cesto »1A« za GP3 in urejena intervencijska pot ob vzhodni strani GP3.
- Za uporabo objektov na GP4 mora biti zgrajen del ceste »1A«, cesta »C«, peš pot ob zahodni strani do priključkov na intervencijsko pot.

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

50. člen (velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj gradbene parcele določene s tem OPPN.
- Odstopanja od višinskih kot kleti, pritličij in posledično ostalih kot, določenih s tem OPPN, so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna. Odstopanje čez maksimalno dovoljene višine objektov s tem OPPN ni dovoljeno.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, predvidene s tem OPPN, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta, ostala infrastruktura).
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.
- Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti.
- Dovoljeno je odstopanje od faznosti določene v 49. členu tega odloka v primeru gradnje ceste »1A«.
- V primeru, da bosta cesta »1A« in cesta »C« zgrajeni pred gradnjo objektov na GP2 se dostop »Z« ne izvede.
- Dovoljeno je odstopanje od faznosti predpisane za gradnjo javne kanalizacije določene v 30. oziroma 48. členu tega odloka.

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

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

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, se območje ureja z OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

51. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Poleg vseh obveznosti, navedenih v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah še:

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.

- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odnikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.
- Omogočiti je potrebno dovoze in dostope do vseh zalednih zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Investitor stavb na posamezni gradbeni parceli mora poleg ureditve okolice stavbe urediti tudi sorazmerni del zunanjih zelenih površin za igro otrok in počitek stanovalcev v okviru UE2.
- Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci in Mestno občino Novo mesto. Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.
- Stroške izgradnje javne vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo, ki je skupna za OPPN Brod-Drage in OPPN Mrzla dolina-zahod, nosi investitor v sorazmernem deležu glede na Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja Kanalizacija za OPPN Mrzla dolina-zahod in OPPN Brod – Drage (Uradni list RS, št. 107/11 s spremembami in dopolnitvami) in glede na delitev stroškov za skupno cestno omrežje, ki se določi z ločenim odlokom oz. programom opremljanja.
- Investitorji so dolžni urediti zelene površine in otroška igrišča v okviru gradbenih parcel k posameznih stanovanjskim stavbam po določilih 23. člena tega OPPN ter prispevati sorazmerni del stroškov ureditve zelenih površin v UE2 in UE4.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

- 1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Umestitev območja urejanja:
 - 2.1 Prikaz območja urejanja v širšem prostoru (TTN), M 1:5000
 - 2.2 Pregledna situacija (DOF), M 1:5000
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
- 4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN), M 1:1000
- 5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:
 - 5.1 Ureditvene enote, M 1:1000
 - 5.2.1 Ureditvena situacija končno stanje, M 1:1000
 - 5.2.2 Ureditvena situacija končno stanje s prikazom dostopa 'Z' (1. faza), M 1:1000
 - 5.3 Prikaz javnih površin, M 1:1000
 - 5.4 Značilni prerezi, M 1:500
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - energetska, komunalna in ostala infrastruktura:
 - 6.1 Situacija prometne ureditve, M 1:1000
 - 6.1.1 Situacija prometne ureditve – 1. faza s 1. etapo, M 1:500
 - 6.1.2 Situacija prometne ureditve – 2. faza s 1. etapo, M 1:500
 - 6.1.3 Situacija prometne ureditve – 3. faza / končno stanje, M 1:500
 - 6.2 Situacija energetske, komunalne in ostale infrastrukture, M 1:500
 - 6.3 Skupna GJI za OPPN Brod – Drage in OPPN Mrzla dolina – zahod, M 1:1000
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
- 8 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000

- 9 Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo:
- 9.1 Načrt parcelacije, M 1:1000
- 9.2 Zakoličbena situacija, M 1:500.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

52. člen (prehodne določbe)

Do izdaje gradbenega dovoljenja za dostop in gradnjo objektov na GP3 in ceste »C« ter avtobusnega postajališča se za gradnjo ceste »1A« uporabljajo določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod - Drage (Uradni list RS, št. 113/09 in št. 45/11).

53. člen (hramba)

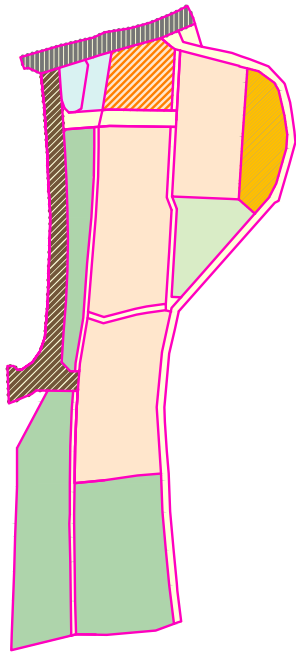
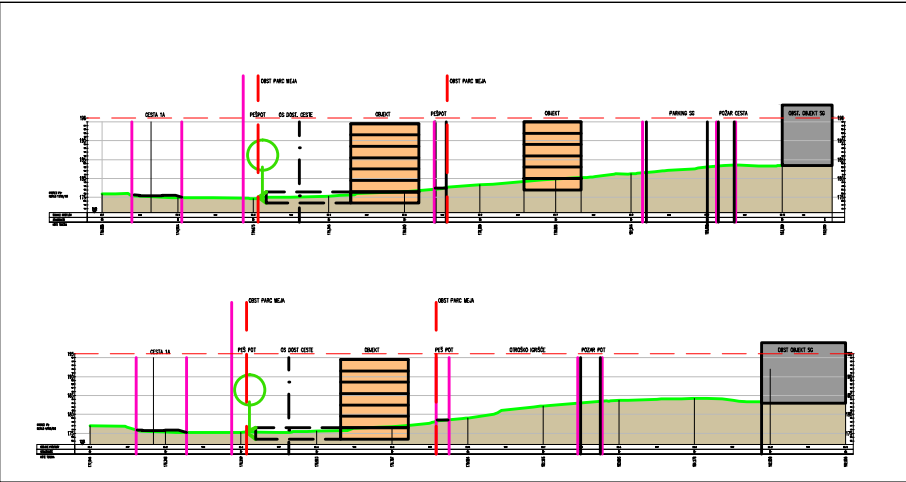
OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Novo mesto in sedežu Upravne enote Novo mesto.

54. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka:
Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič



- UREDITVNE ENOTE:
- UE1 - OBMOČJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB S SPREMLJAJOČIMI UREDITVAMI
 - UE1a - OBMOČJE OBSTOJEČE POZIDAVE
 - UE2 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE SOSESKE
 - UE3 - OBMOČJE AVTOBUSNEGA POSTAJALIŠČA S SPREMLJAJOČIMI UREDITVAMI
 - UE4 - OBMOČJE JAVNIH ZELENIH POVRŠIN ZA POTREBE ŠIRŠEGA OBMOČJA
 - UE5 - OBMOČJE ZA GRADNJO IN REKONSTRUKCIJO PROMETNE IN OSTALE INFRASTRUKTURE
 - UE5a - OBMOČJE REKONSTRUKCIJE LOKALNE CESTE BROD - CESTE 'B'
 - UE5b - OBMOČJE NOVE CESTE - CESTE '1A'
 - UE5c - OBMOČJE OSTALIH CEST
 - UE6 - OBMOČJE ZA UREDITEV MIRUJOČEGA PROMETA ZA POTREBE SOSESKE SLAVKA GRUMA
- LEGENDA :
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA OPPN ZA SOSESKO BROD DRAGE
 - DOSTOP V OBMOČJE / GLAVNI
 - DOSTOP V OBMOČJE / PRIKLJUČEK 'P1'
 - DOSTOP V POVEZAVI S SOSESKO SLAVKA GRUMA (PEŠ POT / POŽARNA (INTERVENCIJSKA) POT
 - DOSTOP NA POVRŠINE NAMENJENE ZA UREDITVE SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - OBSTOJEČI OBJEKTI
 - OBSTOJEČE MEJE ZEMLJIŠKE PARCELE
 - PREDVIDENA VEČSTANOVANJSKA POZIDAVA (MRZLA DOLINA)
 - POVRŠINA ZA RAZVOJ STAVB
 - GRADBENA LINIJA
 - PREDVIDENA MEJA GRADBENE PARCELE
 - RUŠITEV
 - PREDVIDENI OBJEKTI ZNOTRAJ OPPN BROD DRAGE
 - DOSTOPNE POTI, MANIPULACIJSKE POVRŠINE
 - TLAKOVANE POVRŠINE (TRGI, PREDPROSTOR JAVNEGA PROGRAMA)
 - KOMBINIRANA PEŠ IN KOLESARSKA POT / INTERVENCIJSKA POT
 - MOŽNOST UREDITVE DOSTOPNE POTI ZNOTRAJ UREDITEV SOSESKE SLAVKA GRUMA
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (POČITEK STANOVALCEV IN ZELENE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE POVRŠINE PO OPN (JAVNE POVRŠINE, NAMENJENE ŠIRŠEMU OBMOČJU DRŠKE IN BRODA)
 - UREJENE ZELENE POVRŠINE (ZA IGRO Z ŽOGO ZA POTREBE VEČJIH OTROK IN MLADOSTNIKOV IN IGRALNE POVRŠINE ZA IGRO MLAJŠIH OTROK)
 - ZELENE UREDITVE V UE 3
 - PREDVIDENE ZASADITVE
 - KOTA PLATOJA
 - PRESTAVITEV KAPELICE

