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: 350-05-116/2004-1902
Datum: 2. 12. 2009

OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA SOSESKO BROD-DRAGE**

Namen: **Obravnava usklajenega predolga prostorskega akta na občinskem svetu (2. obravnava)**

Pravna podlaga: **Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08-ZVO-1B)**
Statut Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/08)

Pripravljavec gradiva: **Oddelek za prostor**

Izdelovalec gradiva: **TOPOS d.o.o. Novo mesto**

Poročevalec: **Mojca Tavčar, Vodja Oddelka za prostor**

Obrazložitev: **V prilogi.**

Predlog sklepa:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel predlog odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod-Drage.

Ž U P A N

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:
- Obrazložitev pripravljavca;
- Usklajen predlog odloka o Občinskem prostorskem načrtu za sosesko Brod-Drage (tekstualni del);
- Stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve s sklepom župana
- Grafične priloge – izvleček (celostno gradivo je na vpogled na Oddelku za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

DOSTAVITI:
- Naslov, tu
- spis, tu

Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava
Oddelek za prostor

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-05-16/2004-1902
Datum: 2. 12. 2009

Občinski svet
Mestne občine Novo mesto, tu

Zadeva: OBČINSKI PODROBNI PROSTROSKI NAČRT BROD-DRAGE
Predmet: Obravnava usklajenega predloga prostorskega akta na občinskem svetu (2. obravnava)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto je z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev urbanistične zasnove leta 2004 kot sestavine prostorskega plana uveljavila pogoje za pripravo občinskega prostorskega načrta za sosesko Brod-Drage. Območje OPPN je bilo predlagano že v osnutku urbanistične zasnove Novega mesta, ki je bil javno razgrnjen leta 1996. V postopku sprememb in dopolnitev prostorskega plana MONM leta 2002, so bila v stavbna zemljišča za namen stanovanjske gradnje uveljavljena le zemljišča, ki so bila prej plansko opredeljena kot gozdna ali druga kmetijska zemljišče, pri čemer je Ministrstvo za kmetijstvo nasprotovalo posegom na najboljša kmetijska zemljišča. Uveljavljene spremembe niso zagotavljale kvalitetne kompleksne stanovanjske gradnje, ker ni bil zagotovljen prometni dostop v predvideno razširjeno naselje in drugi pogoji za infrastrukturno opremljanje razširjenega naselja . V prostorskem planu leta 2004 je MONM obrazložila pomanjkljivost in uveljavila prostorski plan, ki omogoča razširitev naselja Brod proti jugu s skupno površino OPPN ca. 8,8 ha, v kar je všeto ca 2 ha obstoječih pozidanih zemljišč. Predvideva se skupno število od 200 do 250 novih stanovanjskih enot s ca. 800 prebivalci. Predvidene bodo tudi poslovne dejavnosti v minimalnem obsegu.

Območje OPPN Brod-Drage leži blizu zahodnega vstopa v Novo mesto, ki je definiran s Topliško cesto. Po predvideni izgradnji bo funkcionalno integriran v stanovanjska naselja v sklopu Drske. Pomembni pozitivni razlogi za pripravo OPPN so zelo kvalitetna infrastrukturna opremljenost območja, bližina javnih ustanov, kot so: nezadostno zasedena Osnovna šola Drska, srednješolski in višješolski center, javni promet z mestnim in medkrajevnim avtobusnim prometom ter železniška povezava. Nadalje pošta v okviru poslovno stanovanjskega objekta Tuš na Ulici Slavka Gruma, večje število športno rekreacijskih objektov v neposredni bližini z obširnim zaledjem zelenih površin. Mestno jedro je peš doseglivo v 15. minutah.

Leta 2006 je takratni Župan Mestne občine Novo mesto na podlagi takrat veljavne prostorske zakonodaje sprejel Program priprave občinskega lokacijskega načrta za sosesko Brod – Drage (Uradni list RS, št. 112/06), ki je bil namenjen prostorskemu urejanju območja za neznane investitorje. V začetku leta 2008 je večino nepozidanih zemljišč v območju OPPN zemljiško knjižno pridobilo podjetje Brod Invest d.o.o., Novo mesto, ki je na MONM na osnovi novega lastniškega stanja

podalo pobudo za sprejem Sklepa o začetku priprave OPPN za sosesko Brod-Drage (Uradni list RS, št. 72/08); (v nadaljevanju: sklep). Sklep o pričetku postopka priprave OPPN je vezan tudi na uveljavitev Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07); (v nadaljevanju ZPNačrt).

Podjetje Brod Invest, d.o.o., Novo mesto, je za izdelovalca OPPN izbralo podjetje Topos, d.o.o., Novo mesto.

V sklepu je na podlagi ZPNačrt zahtevana pridobitev vsaj treh variantnih rešitev različnih avtorjev za namen pridobitve najprimernejše urbanistične rešitve na osnovi projektne naloge, ki so jo skupaj pripravili pripravljavec OPPN MONM, izbrani izdelovalec TOPOS d.o.o. Novo mesto in investitor Brod Invest d.o.o., Novo mesto. Za izdelavo variantnih rešitev so bile predhodno izdelane strokovne podlage, ki jih je izdelal TOPOS d.o.o. v juniju 2008 in so bile izdelovalcem variantnih rešitev posredovane pred izdelavo variantnih rešitev. Prav tako so bile pred izdelavo variantnih rešitev v avgustu leta 2008 pridobljene smernice za načrtovanje nosilcev urejanja prostora. Investitor je k izdelavi variantnih rešitev povabil pooblaščena projektantska podjetja:

1. SPINA d.o.o., Novo mesto,
2. ELITE d.o.o., Krško in
3. APLAN d.o.o., Koper.

Za izbor najprimernejše rešitve je Župan MONM s posebnim sklepom z dne 11.9.2008 imenoval naslednjo komisijo (v nadaljevanju: komisija) za ovrednotenje variantnih rešitev ter podajo predlogov za izboljšanje najprimernejše rešitve za izdelavo OPPN v naslednji sestavi:

1. Zineta Vilman, Brod Invest d.o.o., predstavnik investitorja,
2. Ivan Brumat, Brod Invest d.o.o., predstavnik investitorja,
3. Igor Šuštaršič, univ.dipl.ing.arh., neodvisni strokovnjak,
4. Gorazd Cibic, univ.dipl.ing.arh., neodvisni strokovnjak,
5. Igor Merlin, univ.dipl.ing.arh, MONM.

2. OCENJEVANJE VARIANTNIH REŠITEV

Ocenjevanje variantnih rešitev je bilo izvedeno na podlagi 19. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), ki določa, da se v primeru pridobitve več variantnih strokovnih rešitev njihova priprava, vrednotenje in primerjava izvede smiselno v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04 in 33/07 – ZPNačrt). Prvi odstavek 23. člena zgoraj navedenega pravilnika določa, da se variantne rešitve vrednotijo in medsebojno primerjajo s prostorskega, okoljskega, funkcionalnega in ekonomskega vidika.

Ocenjevanje je potekalo od 13.10.2008 do 19.02.2009, ko je bil sprejet sklep komisije v naslednji vsebini:

»Najustreznejša urbanistična variantna rešitev je končna je končna rešitev 2008, izdelovalca ELITE d.o.o. Krško.

Izbran izdelovalec naj do priprave idejne zasnove strokovno preveri (in nato smiselno upošteva):

a) umestitev igrišč oziroma igral v odnosu do tržnega koncepta zasnove soseske (upoštevanje terena, zasebnosti, več igrišč, kjer je večja koncentracija prebivalcev);
b) upoštevanje različnih grajenih struktur v vsaki posamezni fazi (vila bloki, stanovanjski bloki, vrstne hiše, dvojčki, prostostoječe hiše…);
c) maksimalno prilagoditev grajene strukture terenu (razgibanost).«

Navedeni sklep komisije je, skupaj s smernicami nosilcev urejanja prostora in priporočil Oddelka za prostor Mestne občine Novo mesto, obvezujoč za izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN.

Sklep komisije je bil sprejet na podlagi kriterijev za ocenjevanje variantnih rešitev ob upoštevanju odzivnosti izdelovalcev k podanim pripombam in priporočilom ter sklenjenih pogodb o avtorskem delu.

3. OPIS ZASNOVE STANOVANJSKE SOSESKE V DOPOLNJENEM OSNUTKU

Stanovanjska soseska Brod-Drage v Novem mestu je zasnovana na skupni površini ca. 8,1 ha, območje, ki ga ureja investitor OPPN zajema ca. 6,4 ha. Zemljišče je v večjem delu položno in pada prozi vzhodu.

Zazidavo tvorijo različni tipi stanovanjskih objektov: ob vstopu v sosesko, na najnižji koti, so umeščeni večnadstropni stanovanjski objekti (bloki in vila-bloki), pretežni del je amfietralno pozidan z individualnimi stanovanjskimi objekti različnih tipov, nekoliko izven, proti severu, pa sta locirana večstanovanjski duplex in poslovno stanovanjski objekt z gostinsko ter wellness ponudbo.

Ogrevanje je predvideno s kotlarno na obnovljive vire (bio masa) ob vstopu v sosesko , kjer so predvideni tudi lokali s storitveno dejavnostjo ter skupne podzemne garaže.

Na skupni površini objektov ca. 34.000 m2 je predvidenih ca. 20.000 stanovanjskih površin s skupaj ca. 190 stanovanji. Poleg navedenih stanovanjskih, so ob individualnih objektih predvideni nadkriti parkirni prostori s skupno površino ca. 1.800 m2.

V individualnih objektih je predvideno ca. 60 stanovanj, ostalih ca. 130 pa je v večstanovanjskih objektih (bloki, vila-bloki, vila-duplex).

Predvidena kapaciteta soseske v 190 stanovanjih je ca. 760 prebivalcev s ca. 400 osebnimi avtomobili.

Na območju soseske sta predvideni dve športni igrišči ter več lokacij za postavitev igral, predvsem v delu soseske, kjer je predvidena večstanovanjska gradnja.

4. DO SEDAJ OPRAVLJENE AKTIVNOSTI

- Sklep o pripravi OPPN za sosesko Brod –Drage je župan sprejel 5. junija 2008 (Ur. list RS, št. 71),
- Izdelovalec TOPOS d.o.o. Novo mesto je v juniju 2008 izdelal strokovne podlage, ki so bile posredovane izdelovalcem treh variantnih urbanističnih rešitev,
- Osnutek (gradivo za pridobivanje smernic) poslano v smernice 28.7.2008
- Ocenjevalna komisija za izbor najprimernejše urbanistične rešitve ter podajo predlogov za izboljšanje je svoje delo opravila dne 19.2 2009. Župan je sklep o potrditvi izbora ocenjevalne komisije sprejel dne 17.3 2009.
- Na podlagi zgoraj navedenih opravljenih aktivnostih in usklajevanjih je bil izdelan dopolnjen osnutek, ki je posredovan občinskemu svetu v obravnavo in sprejem ter podajo pripomb in predlogov.
- Občinski svet je gradivo obravnaval na aprilski seji 2009 in podal nekaj pripomb, ki so skupaj s stališči opisane v prilogi Stališča do pripomb in predlogov.
- Javna razgrnitev je bila izvedena od 17.aprila do 18. maja 2009 v prostorih MONM. Javna obravnava je bila sklicana dne 6. maja 2009. Na sklicani javni obravnavi so bili prisotni samo predstavniki pripravljavca, izdelovalca in investitorjev.
- Stališča do pripomb in predlogov je izdelal Topos d.o.o. v sodelovanju z Oddelkom za prostor MONM, ki jih je župan sprejel septembra 2009.
- Na podlagi sprejetih stališč je bil izdelan predlog OPPN, ki je bil posredovan v pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora. Vsa mnenja o skladnosti predloga s smernicami nosilcev urejanja prostora so na naslov MONM prispela do 21. 10 2009.

- Na podlagi pozitivnih mnenj je bil izdelan usklajeni predlog OPPN za sosesko brod –Drage, ki je posredovan v 2. obravnavo in sprejem na Občinski svet MONM.

5. STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV IZ JAVNE RAZGRNITVE

Večji del pripomb in predlogov je k osnutku OPPN podal Občinski svet MONM medtem, ko je bilo pobud občanov minimalno. Vzrok temu je nova pozidava na brisanem prostoru na kompleksu zemljišč investitorja ter predhodna uskladitev predvidenih posegov na mejnem območju obstoječe pozidave. Stališča do pripomb in predlogov so podana v prilogi.

6. AKTIVNOSTI, PREDVIDENE ZA UVELJAVITEV OPPN

Skladno z zakonodajo in statutom MONM je predvidena obravnava

predloga na občinskem svetu ter objava v Uradnem listu Republike Slovenije

7. VPLIV NA PRORAČUN MONM

Investitor bo moral ob pridobitvi gradbenega dovoljenja plačati komunalni prispevek v vrednosti okvirni vrednosti ca. 1.500.000 Euro, od tega 750.000 Euro v letu 2010. Investitor bo moral za najvišji del soseske zgraditi poseben vodovod, vezan na vodohran na svetem Roku. MONM ne bo sofinancirala nobenih infrastrukturnih ureditev za funkcioniranje naselja, razen odkup zemljišča in ureditev hodnika za pešce in avtobusnega postajališča ob ulici Brod, kar ni bilo izvedeno ob rekonstrukciji ulice Brod leta 2006-2007.

8. PREDLOG SKLEPA OBČINSKEGA SVETA

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel usklajen predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod-Drage.

Pripravil:

Igor MERLIN, višji svetovalec

Vodja Oddelka za prostor

Mojca Tavčar

v.d. direktorja občinske

uprave

mag. Jože KOBE

Poslati:
- naslov, tu
- spis, tu

Priloge:
- usklajeni predlog odloka o občinskem prostorskem načrtu za sosesko Brod-Drage (tekstualni del);
- stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve s sklepom župana;
- Grafične priloge – izvleček (celostno gradivo je na vpogled na Oddelku za postor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje).

Usklajen predlog

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS št. 96/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na … seji dne ……. sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za sosesko Brod - Drage

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(podlaga za OPPN)

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

2. člen
(vsebina OPPN in njegovih prilog)

OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter prilog:

A. VSEBINA OPPN
(1) TEKSTUALNI DEL (ODLOK OPPN)
- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN,
- ureditveno območje OPPN,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

(2) GRAFIČNI DEL
1 Izsek iz kartografske dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju; M 1:5000
2.1 Pregledna situacija (TTN), M 1:10000
2.2 Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF), M 1:5000
3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000
4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem (DKN), M 1:1000
5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj ureditvenih območij:
5.1 Ureditvena situacija OPPN, M 1:1000
5.2 Ureditvene enote OPPN, M 1:1000
6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro:
6.1 Situacija prometne ureditve, M 1:1000
6.1.1 Karakteristični prečni prerez dostopne ceste, M 1:50
6.1.2 Karakteristični prečni prerez notranjih cest, M 1:50
6.1.3 Vzdolžni prerez dostopne ceste, M 1:1000/100
6.1.4 Vzdolžni prerezi notranjih cest, M 1:1000/100
6.2 Energetska, komunalna in ostala infrastruktura; 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

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

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen
(prostorske ureditve)

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

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

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

III. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

4. člen
(ureditveno območje OPPN)

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

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

5. člen
(posegi izven območja OPPN)

Izven območja urejanja s tem OPPN se izvede novogradnje oz. prestavitve infrastrukturnih vodov ter druge ureditve, ki posegajo na dele naslednjih zemljišč, vse v k.o. Šmihel pri Novem mestu: vodovod na parc. št.: 1327/3; fekalna kanalizacija na parc. št.: 728/3, 731/1, 731/3, 1328/12 (cesta); meteorna kanalizacija na parc. št.: 790, 1328/10, 1328/12, 1331/1, 1331/2, 1342/1; telekomunikacije na parc. št.: 1328/12 (cesta); 20 kV daljnovod na parc. št.: 814/2, 852/1, 896/1, 1312, 1313, 853, 1311, 875/6, 875/21, 875/19; nadomestna gozdna pot na parc. št.: 604/1, 610/2, 610/6.

6. člen
(ureditvene enote)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na šest ureditvenih enot (UE1 do UE6) in sicer:
- UE1 - območje večstanovanjskih stavb:
  - 1a: stolpiči,
  - 1b: vila bloki,
  - 1c: vila duplexi;
- UE2 - območje individualnih stanovanjskih stavb:
  - 2a: prostostoječe hiše,
  - 2b: mešana gradnja (vrstne hiše in/ali hiše v nizu in/ali dvojčki in/ali prostostoječe hiše);
- UE3 - območje za večnamensko stavbo (večstanovanjska stavba ali večstanovanjska stavba z dejavnostmi ali
  stavba za dejavnosti: gostinske, upravne, trgovsko-storitvene in družbene);
- UE4 - območje obstoječe pozidave;
- UE5 - območje zelenih površin:
  - 5a: zelene površine za rekreacijo in prosti čas (igrišča, sprehajalne poti),
  - 5b: ostale zelene površine;
- UE6 - območje, namenjeno za gradnjo infrastrukture.

(2) Prehajanje vsebin UE: Za posamezne sklope je možno tudi prehajanje vsebin ureditvenih enot. Gre za posebej označene sklope (3 lokacije) individualnih stanovanjskih stavb na vzhodu in zahodu območja, kjer se dopuščajo tudi dejavnosti iz UE3.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

A. Opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

7. člen

(vpliv in povezave s sosednjimi območji)

Dostop na območje je po cesti »1A«, ki je predvidena na vzhodu OPPN. Na severu je območje OPPN omejeno z obstoječo stanovanjsko sosesko na Brodu, na katero bo vpliv predvsem v smislu postavitve novih objektov kot nadaljevanje obstoječe strukture v smeri proti vzhodu, zahodu in jugu. Na zahodu je območje OPPN omejeno z gozdnim robom. Le-ta definira 10 m odmik od površin za razvoj objektov na tem delu, razen na južnem robu, kjer lastnik zemljišča dopusti odmik oz. novi gozdni rob na zalednih parcelah, ki so v njegovi lasti. Stanovanjska soseska se s peš potjo poveže z območjem osnovne šole Drska in sicer na lokaciji obstoječe poljske poti

vzhodno od območja OPPN ter tako predstavlja bližnjico med novo sosesko in šolskimi ustanovami v tem delu mesta. Ta pešpot ni predmet tega OPPN-ja, temveč le usmeritev, ki omogoča dolgoročno povezavo območij.

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

Predvidena realizacija programov v območju urejanja ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja. Prostorske ureditve sledijo naravnim danostim v prostoru (relief) in izhajajo iz obstoječega stanja (geometrija obstoječe grajene in naravne strukture). Upošteva se prisotnost obstoječih dejavnosti in infrastrukture v tem in nekoliko širšem prostoru ter tendenca, da se obstoječa grajena struktura zaokroži kot kompleksna zelena stanovanjska cona s spremljajočo vsebino.

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

B. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

8. člen
(vrste gradenj)

V vseh ureditvenih enotah so dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov.

9. člen
(vrste objektov)

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

- v **UE1**: območje večstanovanjskih stavb:
  1 / Stavbe:
  11 / Stanovanjske stavbe
  - 112 večstanovanjske stavbe:
    - 11221 tri-in večstanovanjske stavbe.
- v **UE2a**: območje individualnih stanovanjskih stavb - prostostoječe hiše:
  1 / Stavbe:
  11 / Stanovanjske stavbe
  - 111 enostanovanjske stavbe:
    - 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v prostostoječi hiši z enim stanovanjem)
- v **UE 2b**: območje individualnih stanovanjskih stavb - mešana gradnje (vrstne hiše in/ali hiše v nizu in/ali dvojčki in/ali prostostoječe stavbe):
  1 / Stavbe:
  11 / Stanovanjske stavbe
  - 111 enostanovanjske stavbe:
    - 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v individualni ali vrstni hiši oz. dvojčku).
- v **UE3** - območje za večnamensko stavbo:
  1 / Stavbe:
  11 / Stanovanjske stavbe:
  - 112 večstanovanjske stavbe.

  12 / Nestanovanjske stavbe:
  - 121 gostinske stavbe,
  - 122 upravne in pisarniške stavbe,
  - 123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti:
    - 12301 trgovske stavbe,
    - 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti.
  - 126 stavbe splošnega družbenega pomena:
    - 12610 stavbe za kulturo in razvedrilo,

        - 12630 stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
        - 12640 stavbe za zdravstvo,
        - 12650 športne dvorane.
- v **UE4** – območje obstoječe pozidave:
  1 / Stavbe:
  11 / Stanovanjske stavbe
  - 111 enostanovanjske stavbe:
    - 11100 enostanovanjske stavbe (stanovanje v prostostoječi stavbi z enim stanovanjem).
- v **EU 5** - območje urejenih zelenih površin za rekreacijo in prosti čas ter ostalih zelenih površin naselja:
  2 / Gradbeni inženirski objekti:
  24 / Drugi gradbeno inženirski objekti:
  - 241 objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas, razen 24121: Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami.
- v **UE 6** – območje, namenjeno za infrastrukturo:
  2 / Gradbeni inženirski objekti:
  21 / objekti transportne infrastrukture:
  - 211 ceste:
    - lokalne ceste, javne poti;

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

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

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

10. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Obravnavano območje je namenjeno pretežno za bivanje. V prostostoječih stavbah so v pritličjih dopustne tudi dejavnosti in sicer tako, da je pretežni del stavbe namenjen bivanju, za dejavnost pa se ob zagotavljanju potrebnih površin za parkiranje in manipulacijo, nameni do polovice površine celotne stavbe. V večstanovanjskih stavbah je za druge dejavnosti dovoljena izraba dela kleti ali/in dela ali celotnega pritličja stavb. V UE3 se stavba lahko nameni izključno za bivanje ali za bivanje in dejavnosti v pritličju ali pa izključno za dejavnosti kot so: gostinske, upravne, trgovsko-storitvene in družbene (kultura, zdravstvo, šport).

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

C) PREDELOVALNE DEJAVNOSTI
- 10.52 Proizvodnja sladoleda,

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

J) INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI
- 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- 63 Druge informacijske dejavnosti;

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

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

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

P) IZOBRAŽEVANJE
- 85.1 Predšolska vzgoja;

Q) ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO
- 86 Zdravstvo (vse razen 86.1 Bolnišnična zdravstvena dejavnost),
- 88 Socialno varstvo brez nastanitve;

R) KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI
- 90 Kulturne in razvedrilne dejavnosti,
- 93 Športne in druge dejavnosti za prosti čas (vse razen 93.291 Dejavnost marin in 93.292 Dejavnost smučarskih centrov);

S) DRUGE DEJAVNOSTI
- 95 Popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- 96 Druge storitvene dejavnosti (razen 96.03 Pogrebna dejavnost);

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

(3) V območju UE3 in na določenih mestih UE2a so poleg dejavnosti iz prejšnjega odstavka dovoljene še naslednje dejavnosti:

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL
- 47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili;

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

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

(4) Območje UE 5 je namenjeno za urejene zelene površine za šport in prosti čas ter druge zelene površine naselja:
- ureditev površin za šport in rekreacijo ter prosti čas (sprehajalna pot, trim steza, športno in otroško igrišče);
- postavitev urbane opreme;
- zasaditev visokih dreves in nizkega grmičevja;
- ureditev zatravljenih površin, brežin.

(5) Območje UE6 je namenjeno za gradnjo infrastrukture in sicer:
- gradnjo prometnic ter ostale komunalno – energetske infrastrukture,
- ureditev ekoloških otokov,
- postavitev trafo postaj in drugih infrastrukturnih objektov (plinska postaja,…),
- ureditev tlakovanih pešpoti,
- ureditev javnih parkirnih površin.

11. člen
(vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:
- hortikulturne ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja, zunanjih javnih teras - platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

C. Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen
(izhodišča za načrtovanje)

Izhodišče za načrtovanje obravnavanega območja je mirna, stanovanjska soseska, ki poleg bivanja deloma predvideva tudi ostale urbane dejavnosti (družbene, poslovne, trgovske, storitvene) in hkrati ureditev nezazidanega, naravnega prostora (ohranjanje gozdnega roba, površine za rekreacijo in prosti čas, pešpoti,…). Ureditev predvidene stanovanjske soseske nadaljuje obstoječo grajeno strukturo z vmesnimi zelenimi površinami in tako povezuje arhitekturo (grajeno strukturo) z zunanjim prostorom. Takšna zasnova območja tipološko ustreza urbanizaciji širšega prostora in hkrati nudi boljšo kvaliteto bivanja.

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

13. člen
(pogoji za večstanovanjske stavbe v UE1)

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

1a: Stolpiči
Tipologija:
- je definirana kot več prostostoječih enot, ki so povezane s skupno kletno etažo. Med enotami je na nivoju pritličja dovoljena izvedba atrijev kot funkcionalna dopolnitev stanovanj. Osnovna enota je pravokotne oblike, pravokotno na dostopno cesto. Pri oblikovanju posameznih stavb (enot) mora biti zagotovljen poenoten izgled celotnega sklopa (niza), tako da je za vse enote predpisan enak način oblikovanja streh (kritina, naklon) in fasad.

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit:* Kletna etaža je dovoljena znotraj površine za razvoj objekta(ov), ki je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Tlorisni gabarit posamezne enote nad kletjo je dimenzij 12 m x 19 m. Kletni del stavb ne sme presegati površine za razvoj objekta(ov).
- *Vertikalni gabarit:* max. K+P+3 (možno več kletnih etaž).

Oblikovanje zunanje podobe:
- *Konstrukcija:* predvideni so klasično zidani, betonski, leseni ali montažni objekti.
- *Kota kleti:* je definirana z niveleto dostopne ceste in je do največ 0,50 m nad le-to. Posamezne kote so za posamezne stavbe prikazana v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Kota pritličja:* je definirana z niveleto skupnega platoja in je do največ 0,50 m nad le-to ter je prikazana v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Streha:* Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°-35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade niso dovoljene. V primeru izvedbe enokapne strehe se podstrešni del lahko izkoristi za bivanje ali funkcionalne dopolnitve stanovanj tretje etaže.
- *Kritina*: odvisna od konstrukcije strehe. Dovoljena je v sivi ali v opečni ali temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino osnovnega objekta. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba različnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba flouroscentnih barv ni dovoljena. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras.

Lega na zemljišču:
- *Lega:* je definirana s površino za razvoj objekta(ov) znotraj katere so locirane posamezne enote, kot je prikazano v ureditveni situaciji oziroma v skladu z dopustnimi odstopanji.
- *Gradbena linija*: gradbena linija je vzporedna z dostopno cesto in je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).

- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m oziroma manj v smeri proti cesti, kjer je minimalni odmik definiran z oddaljenostjo od cestnega sveta.
- *Oddaljenost od sosednje stavbe*: zagotovljen mora biti minimalni 15 m odmik tako, da se zagotovijo pogoji za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Oddaljenost od cestnega sveta:* določena je z gradbeno linijo, z upoštevanjem minimalnega odmika od roba cestišča 3 m.
- *Dostopi na parcelo*: uvoz in izvoz v garažno klet je predviden z notranje napajalne ceste.

Zunanja ureditev:
- Okolica se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni garaži. Na nivoju pritličja se lahko uredijo atriji.
- Za premostitev višinskih razlik je možna izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave so ogradi z ustrezno oblikovano ograjo, ki se jo namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo.

Zemljiška parcela:
- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:
- Stavba mora biti projektirana in izvedena tako, da omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

1b: Vila bloki

Tipologija:
- je definirana kot več prostostoječih enot, ki so povezane s skupno kletno etažo. Med enotami je na nivoju pritličja dovoljena izvedba atrijev kot funkcionalna dopolnitev stanovanj. Osnovna enota je pravokotne oblike, vzporedna z dostopno cesto. Pri oblikovanju posameznih stavb (enot) mora biti zagotovljen poenoten izgled celotnega sklopa (niza), tako da je za vse enote predpisan enak način oblikovanja streh (kritina, naklon) in fasad.

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit:* Kletna etaža je dovoljena znotraj površine za razvoj objekta(ov), ki je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Tlorisni gabarit posamezne enote nad kletjo je dimenzij 14 m x 17 m. Kletni del stavb ne sme presegati površine za razvoj objekta(ov).
- *Vertikalni gabarit:* max. K+P+1+M (možno več kletnih etaž).

Oblikovanje zunanje podobe:
- *Konstrukcija:* predvideni so klasično zidani, betonski, leseni ali montažni objekti.
- *Kota kleti*: je definirana z niveleto dostopne ceste in je do največ 0,50 m nad le-to. Posamezne kote so za posamezne stavbe prikazana v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Kota pritličja*: je definirana z niveleto skupnega platoja in je do največ 0,50 m nad le-to ter je prikazana v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Streha:* Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°-35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade niso dovoljene.
- *Kritina*: odvisna od konstrukcije strehe. Dovoljena je v sivi ali v opečni ali temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino osnovnega objekta. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba različnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba flouroscentnih barv ni dovoljena. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras.

Lega na zemljišču:
- *Lega:* je definirana s površino za razvoj objekta(ov) znotraj katere so locirane posamezne enote, kot je prikazano v ureditveni situaciji oziroma v skladu z dopustnimi odstopanji.
- *Gradbena linija*: gradbena linija je definirana za enote nad nivojem kleti in je razvidna je iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m, razen tam kjer je kjer je v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija) določeno drugače in sicer na severovzhodnem delu, kjer mora biti odmik minimalno

2,5 m ter na zahodni strani, kjer je minimalni odmik 1,5 m. Odmiki od parcelne meje morajo omogočati izvedbo gradnje in normalno vzdrževanje stavbe.
- *Oddaljenost od sosednje stavbe*: minimalno 12 m in sicer tako, da se zagotovijo pogoji za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Oddaljenost od cestnega sveta:* določena je z gradbeno linijo, z upoštevanjem minimalnega odmika od roba cestišča 3 m.
- *Dostopi na parcelo*: uvoz in izvoz v garažno klet je predviden z notranje napajalne ceste.

Zunanja ureditev:
- Okolica se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni garaži. Na nivoju pritličja se lahko uredijo atriji.
- Za premostitev višinskih razlik je možna izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave so ogradi z ustrezno oblikovano ograjo, ki se jo namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo.

Zemljiška parcela:
- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:
- Stavba mora biti projektirana in izvedena tako, da omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

1c: Vila duplex

Tipologija:
- Je definirana kot več posameznih enot, ki so v etažah med seboj povezane. Posamezne enote je dovoljeno povezovati na način, da je povezovalni del v oblikovno podrejenem položaju glede na osnovne enote. Osnovne enote so pravokotne oblike.

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit:* Znotraj površine za razvoj objekta(ov), ki je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Posamezna enota je dimenzij 8 m x 13 m. Možna je združitev dveh enot. Dimenzije povezovalnega dela so odvisne od razpoložljivega dela med enotama.
- *Vertikalni gabarit*: max. K+P+1+M (možno več kletnih etaž).

Oblikovanje zunanje podobe:
- *Konstrukcija:* predviden je klasično zidan, betonski, lesen ali montažni objekt.
- *Kota kleti*: je definirana z niveleto notranje napajalne ceste (vzhodno od stavb) in je do največ 0,50 m nad le-to. Posamezne kote so prikazane v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Kota pritličja*: je definirana z niveleto dostopne ceste 3 (zahodno od stavb) in je do največ 0,50 m nad le-to. Posamezne kote so prikazane v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Streha:* Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°-35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade niso dovoljene. Oblikovanje strehe nad povezovalnim delom mora biti v podrejenem položaju glede na streho nad osnovno enoto.
- *Kritina*: odvisna od konstrukcije strehe. Dovoljena je v sivi ali opečni ali temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino osnovnega objekta. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- *Fasada:* Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba različnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba flouroscentnih barv ni dovoljena. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras. Oblikovanje fasade povezovalnega dela mora biti v podrejenem položaju glede na fasado osnovnih enot.

Lega na zemljišču:
- *Lega:* je definirana s površino za razvoj objekta(ov).
- *Gradbena linija*: gradbena linija je vzporedna z dostopno cesto; razvidna je iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).
- *Oddaljenost od parcelne meje*: minimalno 4 m. Odmiki od parcelne meje morajo omogočati izvedbo gradnje in normalno vzdrževanje stavbe.
- *Oddaljenost od cestnega sveta:* minimalno 4 m na zahodni in minimalno 3 m na vzhodni strani.
- *Dostopi na parcelo*: uvoz in izvoz v garažno klet je predviden z notranje napajalne ceste.

Zunanja ureditev:

- Okolica se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na potrebe. Parkirne in manipulativne površine se uredijo v kletni garaži. Na nivoju pritličja se lahko uredijo atriji.
- Za premostitev višinskih razlik je možna izvedba opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi. Površina v smeri obstoječe pozidave so ogradi z ustrezno oblikovano ograjo, ki se jo namesti ob parcelni meji, lahko pa se omejitev izvede tudi z živo mejo.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).

Ostalo:

- Stavba mora biti projektirana in izvedena tako, da omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

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

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

Prostostoječa hiša

Tipologija:

- definirana je kot prostostoječa grajena struktura.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit stavbe:* je dovoljen na površini za razvoj objekta(ov). Minimalna bruto tlorisna površina je 90 m². Oblika tlorisa je lahko poljubno razgibana z izzidki, dodajanjem prizidkov, zamikov dveh enakovrednih ali različnih kubusov.
- *Vertikalni gabarit:* K+P+M (višina kolenčnega zidu do največ 1,20 m) ali maksimalno K+P+1 (v primeru ravne ali enokapne strehe). Izvedba kleti je lahko delno ali v celoti vkopana, pod pogojem da kota pritličja ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* predvideni so klasično zidani, leseni ali montažni objekti.
- *Kota pritličja oziroma kleti*: Se glede na izvedbo objekta prilagodi koti priključka iz dostopne stanovanjske ceste.
- *Streha:* osnovna streha je lahko ravna do enokapna od 0º – 15 º ali dvokapna z naklonom strešin od 35º - 45º. Smer slemena je poljubna in odvisna od zasnove stavbe oziroma vzporedna z daljšo stranico. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na enokapnih strehah frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja.
- *Streha:* osnovna streha je lahko ravna, enokapna z naklonom 10º-35º ali dvokapna (simetrična ali asimetrična) z naklonom strešin od 30 º- 45 º. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Smer slemena je poljubna in odvisna od zasnove stavbe oziroma vzporedna z daljšo stranico. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na enokapnih strehah frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja.
- *Kritina:* Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Na nadstreških za avtomobile je dovoljena ravna ali ločna (polkrožna) transparentna streha.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba flouroscentnih barv ni dovoljena. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras. Nadstrešek za avtomobile je lahko v leseni ali kovinski izvedbi, brez obodnih sten.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* je definirana znotraj površine za razvoj objekta(ov) ter določena z gradbeno linijo, razen nadstreška za avtomobile, ki je lahko tudi izven gradbene linije ter površine za razvoj objekta(ov).

- *Gradbena linija*: je definirana vzdolž dostopne ceste in je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Izven gradbene linije ter površine za razvoj objekta je možna postavitev le nadstreška za avtomobile, kjer so zagotovljeni ustrezni odmiki od mej sosednjih zemljišč oz. ceste. Nadstrešek je lahko postavljen tudi tik do meje s soglasjem soseda.
- *Oddaljenost od parcelne meje:* minimalno 3 m oziroma manj v smeri proti cesti, kjer je minimalni odmik definiran z oddaljenostjo od cestnega sveta.
- *Oddaljenost od cestnega sveta:* minimalno 3 m.
- *Oddaljenost od sosednje stavbe*: minimalno 6 m oziroma več, kjer je to določeno v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija) med osnovnima kubusi tako, da se zagotovijo pogoji za preprečitev negativnih vplivov med enotami (požar, osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki).
- *Dostopi na parcelo*: so definirani iz notranjih napajalnih cest. Dostopi se izvedejo glede na končno organizacijo objekta(ov) na parceli. Glede na niveleto ceste so le-ti predvideni na nivo kleti oziroma na nivo pritličja.

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

Zemljiška parcela:
- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Zemljiška parcela je lahko max. 50% pozidana.

15. člen
(pogoji za individualne stanovanjske stavbe v UE2 – 2b: mešana gradnja)

Na območju te ureditvene enote je dovoljena postavitev mešane gradnje: hiš v nizu in/ali vrstnih hiš in/ali dvojčkov in/ali prostostoječih stavb. Pri postavitvi in oblikovanju stavb v nizu, vrstnih hiš, dvojčkov je možno osnovne enote zamikati znotraj površine za razvoj objekta, kar omogoča razgibanost niza. Možne so tudi prekinitve grajene strukture s praznimi (zelenimi) enotami. Ritem zelenih prekinitev je poljuben in odvisen od končne ureditve in s tem celotnega izgleda niza. Stavbe v nizu naj se oblikujejo najbolj ugodno glede na dostopnost in nagib terena.
V stavbah so, ob upoštevanju ostalih določb tega odloka, dopustne dejavnosti iz 10. člena odloka, ki niso moteče za stanovanjsko okolje.

Prostostoječa hiša
Pogoji so definirani v 14. členu tega odloka.

Vrstna hiša, hiša v nizu, dvojček
Tipologija:
- definirana je kot linearni niz z možnimi prekinitvami posameznih enot, vzporedno z dostopno cesto. Posamezne osnovne enote so pravokotne oblike in pravokotne na dostopno cesto. Možno jih je prekinjati (zelena površina), združevati ali zamikati, kar omogoča razgibanost niza. Pri oblikovanju posameznih stavb (enot) mora biti zagotovljen poenoten izgled celotnega niza, tako da je za vse enote v nizu predpisan enak način oblikovanja streh in fasad.

Velikost in zmogljivost:
- *Horizontalni gabarit:* je dovoljen na površini za razvoj objekta(ov). Osnovni tloris posamezne enote je dimenzij 9 x 11 m (hiše v nizu) 7 x 12 m ali 8 x 12 m (vrstne hiše). Tloris stavbe je lahko poljubno lociran in razgiban znotraj površine za razvoj objekta. Osnovnemu tlorisu je v okviru površine za razvoj objekta(ov) možno dodati nadstreške, izzidke, balkone in terase.
- *Vertikalni gabarit:* K+P+M (višina kolenčnega zidu, do največ 1,20 m) ali maksimalno K+P+1 (v primeru ravne strehe). Izvedba kleti je lahko delno ali v celoti vkopana, pod pogojem da kota pritličja ne sme biti višja od 0,50 m nad koto urejenega terena.

Oblikovanje zunanje podobe:
- *Konstrukcija:* predvideni so klasično zidani, leseni ali montažni objekti.
- *Kota pritličja oziroma kleti*: V primeru dostopa v nivo kleti je kota kleti definirana z niveleto dostopne ceste in je do 0,50 m nad le-to. V primeru dostopa v nivo pritličja je kota pritličja definirana z niveleto

dostopne ceste in je do 0,50 m nad le-to. Kote so prikazane v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).

- *Streha*: osnovna streha je ravna do enokapna od 0º – 15 º ali dvokapna z naklonom do 35º - 45º, možnost frčad (trapezne niso dovoljene), čopi niso dovoljeni. Na enokapnih strehah frčade niso dovoljene. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja. Smer slemena je odvisna od zasnove objekta. Dovoljen je višinski zamik slemen v nizu glede na postavitev sklopov posameznih enot na teren.
- Dovoljeni so temnejši toni v sivi ali opečno rdeči ali temno rjavi barvi. Ravna streha je lahko ozelenjena. Na nadstreških za avtomobile je dovoljena ravna ali ločna (polkrožna) transparentna streha.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Uporaba flouroscentnih barv ni dovoljena. Možna je gradnja izzidkov, balkonov in teras. Nadstrešek za avtomobile je lahko v leseni ali kovinski izvedbi, brez obodnih sten.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* je definirana s površino za razvoj objekta in gradbeno linijo. Izven gradbene linije ter površine za razvoj objekta je možna le postavitev nadstreška za avtomobile.
- *Gradbena linija*: je vzporedna z dostopno cesto in je razvidna iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvene situacije).
- *Oddaljenost od parcelne meje*: zagotovljena mora biti požarna varnost objektov ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posameznega objekta.
- *Oddaljenost od sosednje stavbe*: zagotovljeni morajo biti pogoji za preprečitev negativnih vplivov med nizi (osvetlitev, vibracije, svetlobni in zvočni učinki). Minimalni odmik med osnovnimi kubusi hiš v nizu je 5 m.
- *Oddaljenost od cestnega sveta:* minimalno 3 m.
- *Dostopi na parcelo*: so definirani iz notranjih napajalnih cest. Izvedejo se glede na končno organizacijo objektov na parceli. Dostopi na dvoriščno stran parcel se zagotovijo preko oskrbovalnih poti v širini 3 m.

Zunanja ureditev:

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

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrtom parcel).
- Zemljiška parcela je lahko max. 50 % pozidana.

16. člen
(pogoji za večnamensko stavbo v UE3)

Na zahodnem delu območja je predvidena večnamenska stavba, katere vsebina se opredeli glede na potrebe in želje investitorja oziroma na povpraševanje trga. Na tej površini se lahko izvede večstanovanjska stavba, večstanovanjska stavba z dejavnostmi v pritličju ter stavba namenjena izključno za dejavnosti, ki so opredeljene v 10. členu tega odloka.

Tipologija:

- definirana je kot ena ali več prostostoječih enot različnih oblik in velikosti, ki so med seboj lahko tudi povezane.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit:* je dovoljen je na površini za razvoj objekta, ki je razviden iz grafičnega dela (list 5.1 Ureditvena situacija). Znotraj le-te je možno poljubno locirati in oblikovati tloris ene ali več stavb. *Vertikalni gabariti:* maksimalno K+P+1+M (največ do 10 m); možna izvedba več kletnih etaž.

Namembnost:

- Kletne etaže se namenijo predvsem za podzemne parkirne površine oziroma za potrebe javnih dejavnosti (skladiščni prostori,…). Pritličje stavbe se nameni za javni program (dejavnosti iz 10. člena),

nadstropje pa se lahko nameni tudi za stanovanja. Dovoljena je tudi gradnja stavbe, ki se v celoti nameni bivanju.

Oblikovanje zunanje podobe:

- *Konstrukcija:* predvideni so klasično zidani, betonski, leseni ali montažni objekti.
- *Kota pritličja*: Definirana v grafičnem delu (list 5.1 Ureditvena situacija).
- *Streha:* Dovoljena je ravna, eno ali dvokapna (asimetrična) z naklonom od 10°- 35°. V primeru dvokapne asimetrične strehe je strmejši naklon lahko tudi do 60°. Frčade in čopi niso dovoljene.
- *Kritina*: odvisna od konstrukcije in naklona strehe; dovoljeni so temnejši toni sive ali opečno rdeče ali temno rjave barve. Ravna streha je lahko ozelenjena.
- *Fasada:* pri oblikovanju fasade je dovoljena uporaba materialov (les, kamen, pločevina, omet) v kombinaciji s steklom na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura s sodobnim načinom oblikovanja. Barve naj bodo umirjenih tonov, vendar je možna uporaba širokega spektra. Detajli so lahko poudarjeni z močnejšimi odtenki. Nikakor pa niso dovoljene flouroscentne barve.

Lega na zemljišču:

- *Lega večnamenskega objekta:* na površini za razvoj objekta(ov).
- *Oddaljenost od parcelne meje*: zagotovljen mora biti odmik minimalno 3 m in s tem ustrezna površina za izvedbo gradnje in normalno vzdrževanje stavbe.
- *Dostopi na parcelo*: predviden z osrednje ceste.

Zunanja ureditev:

- *Okolica objekta* se zazeleni (zatravi ali zasadi z drevesi, grmovnicami) in uredi glede na spremljajoče dejavnosti, kot so ureditev platoja pred objektom, otroškega igrišča; uredijo se tudi parkirne in manipulativne površine.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Pozidanost parcele mora zagotavljati vso potrebno manipulacijo ter zadostno število parkirnih mest.

Ostalo:

- Stavba mora biti projektirana in izvedena tako, da omogoča uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove individualne telesne zmogljivosti ter da so jim s tem zagotovljeni: neoviran dostop, vstop in uporaba, v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03).

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

(1) Na stanovanjskih stavbah so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela ter preureditve, rekonstrukcije in dozidave v smislu izboljšanja bivalnih pogojev, vendar največ do 50 m2. Dejavnosti, ki bi povečale promet in zahtevale dodatne parkirne površine, niso dovoljene. Redna in investicijska vzdrževalna dela so dovoljena tudi na gospodarskih objektih, njihova namembnost pa se ne sme spreminjati.

(2) Dovoljena je tudi nova gradnja v obstoječih tlorisih z upoštevanjem možne prizidave do največ 50 m2. Višinski gabarit je lahko K+P+M. V primeru izvedbe mansarde je kolenčni zid dovoljen največ do 1,00 m. Streha je simetrična dvokapnica 30 do 40°, lahko v kombinaciji z ravno in/ali enokapno streho ali samo ravna. Kritina opečna ali temnejše barve.

(3) Dovoljena je tudi nova gradnja gospodarskih objektov na zemljišču s parcelnimi št. 838/6, 838/5-del in 838/4-del do največ 60 m2. Le-ti morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne površine.

18. člen
(usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte)

(1) Za nezahtevne in enostavne objekte na območju urejanja veljajo določila Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, v nadaljevanju: Uredba), če s tem odlokom ni določeno drugače.
Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so minimalno 1,50 m od parcelnih mej, razen ograj, ki se lahko postavijo glede na določila Uredbe.

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

(2) Pomožni objekti za lastne potrebe morajo biti pritlični, praviloma pravokotne oblike, oblikovno usklajeni z osnovnim objektom glede barve fasade, naklona strehe, kritine, itn.. Locirani so znotraj zemljiške parcele tako, da ne poslabšujejo izgleda osnovnih objektov oziroma organiziranosti celotne površine.
Začasni objekti se lahko postavijo za omejeno časovno obdobje. Dovoljeno je svobodno urbanistično in arhitektonsko oblikovanje začasnih objektov.
Ekološki otoki (zbiralnica ločenih frakcij) se postavijo na betonsko podlago in se primerno zagradijo z leseno ali kamnito ograjo oziroma se zazelenijo. Dovoljeno jih je nadkriti z nadstrešnico z ravno streho, enotno za vse ekološke otoke znotraj območja.
Podporni zidovi se izvedejo pri večjih izkopih in pri utrjevanju brežin. Brežine se lahko urejajo kaskadno s podpornimi zidovi in vmesnimi zazelenitvami ali samo s podpornimi zidovi do max. višine 2,00 m. Velikost podpornih zidov se prilagodi statičnim razmeram na terenu. Le-ti so lahko postavljeni do meje zemljiške parcele oziroma tako, da ne ovirajo ali motijo sosednje parcele ter da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče.

19. člen
(zemljiška parcela)

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

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

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

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

(5) Parkirišče je površina namenjena parkiranju osebnih vozil zaposlenih in strank. Parkirišča se zagotovijo v sklopu parcele kot del zunanje ureditve in so lahko tlakovana ali asfaltirana. Na parkiriščih je dovoljena postavitev objektov (gradbeni inženirski objekti) ter vse ureditve (hortikulturne in parterne ureditve), ki ne ovirajo funkcioniranje parkirišča. V UE1 se površine za parkiranje zagotovijo v kletnih etažah (podzemni parkirni hiši) stolpičev, vila blokov in vila duplexov. Enako velja tudi za stavbo v UE3.

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

20. člen
(usmeritve za ureditev zelenih površin)

(1) Zelen sistem (UE5):
- Zahodni obod območja predstavlja gozdni rob, ki se ga na novo vzpostavi. Zelene površine za rekreacijo in prosti čas so kot programske točke povezane s peš potjo (sprehajalno potjo). Ta »zelena« pot med seboj povezuje območja grajene strukture.

- Urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje območja je prilagojeno morfologiji terena ter upošteva obstoječe stanje v prostoru. Za organizacijo zemljiških parcel in ostalih površin bodo potrebne delne izravnave terena z nasipavanjem oz. preoblikovanjem terena.
- Preoblikovanje terena ter premostitev višinskih razlik mora biti izvedeno z blagimi in ozelenjenimi brežinami, dovoljeni so tudi oporni zidovi v kamniti ali betonski izvedbi.
- Zelenice na zemljiških parcelah se zatravijo ali hortikulturno uredijo.
- Drevesno vegetacijo se izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve. Predvsem je pri tem treba upoštevati razmere v prostoru: talne razmere (globina, zbitost, kvaliteta tal, prepustnost), klimatske razmere, nadmorska višina, osončenost, itn. Cilj zasaditve na robovih naj bi bil predvsem izbira takih drevesnih ali grmovnih vrst, ki bi se čim bolje prilagodila krajevni vegetacijski podobi v neposredni bližini. Linijske zasaditve ob peš poti oziroma notranjih prometnicah naj opravljajo predvsem funkcijo poudarjanja cestnih glavnih smeri v prostoru in zato naj se izbor prilagodi omenjenemu namenu.

(2) Zelene površine za šport in rekreacijo (UE5a):
- Na jugozahodnem in vzhodnem delu se uredijo zelene površine, ki se lahko namenijo za rekreacijo in/ali prosti čas ter opremijo in uredijo s športnimi igrišči, igrali za otroke in povežejo s peš (sprehajalno) potjo.

(3) Ostale zelene površine (UE5b):
- Ostale zelene površine: zelene površine znotraj območja se ohranjajo v primarni rabi.

21. člen
(ureditev javnih površin)

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

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka v koridorju javnih površin. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.

(3) Zelene površine
- peš povezave: Kot del zelenega sistema so predvidene tudi sprehajalne poti v širini minimalno 1,60 m in sicer na južnem in jugovzhodnem delu območja. Ob poteh, ki se bodisi gramozirajo, tlakujejo ali asfaltirajo, se postavi urbana oprema; namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita.
- Igrišča ter površine za prosti čas: V jugozahodnem in vzhodnem delu se lahko predvidi večnamensko športno igrišče oziroma igrišče, ki se opremi z otroškimi igrali (gugalnice, tobogan, plezala, peskovnik,…) ali pa se predvidi površina za prosti čas. Celotno območje se uredi tudi s primerno urbano opremo.

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

(5) Manipulativne površine in parkirna mesta se izvedejo vzdolž notranje ceste ob stolpičih in delno ob vila blokih ter ob večnamenski stavbi v UE3 (od katerih mora biti ustrezno število predvideno tudi za invalide). Manjkajoče parkirne površine se, glede na potrebe konkretnih dejavnosti, uredi v kletnih etažah teh stavb. Območje se ustrezno uredi tako, da se bodisi gramozira, tlakuje ali asfaltira in ustrezno zatravi ter zasadi z drevesi in/ali grmovnicami.

(6) Urbana oprema območja (svetilke, tlakovanje) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z elementi drobne urbane opreme (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) in z arhitekturnim oblikovanjem območja. Pri oblikovanju drobne urbane opreme je treba zagotoviti poenotenje v materialih (les, kovina, steklo, beton) in barvah.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA

GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen
(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Dostop v sosesko se izvede ob vzhodni strani območja urejanja, z ulice Brod in sicer preko nove mestne ceste (ceste »1A«), ki se spelje po vzhodnem robu območja. Dolgoročno ta del ceste predstavlja del nove mestne južne obvozne ceste. Ob izgradnji le-te se cesto, zgrajeno za potrebe te soseske, dogradi na vzhodno stran z razširitvijo voznih pasov s sedanjih 2x 2,75 m na 2x 3,00 m ter dograditvijo hodnika za pešce in obojestranske kolesarske steze.
Priključevanje ceste na zbirno mestno cesto LZ 299131 (cesta Brod) se izvede z ustreznimi radii. Predvidena je tudi rekonstrukcija le-te in sicer za potrebe izvedbe manjkajočega hodnika za pešce širine 1,50 m (v dolžini cca 30 m) ter postajališče za mestni avtobus (na cestišču).

(2) Projektirani prečni profil dostopni ceste in notranjih cest znaša:
- **ceste »1A«:**
  - v širini 7,40 m: to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce (desno) širine 1,40 m ter bankina širine 1 x 0,50 m (levo);
  - od profila 9 – 11 se zaradi višinske razlike v terenu predvidi podporna konstrukcija;
  - od profila 2 – 12 se ob dnu brežine predvidi travnati jarek (koritnica) z izpustom v meteorno kanalizacijo.
- **ceste »2A«:**
  - od km 0,00 do km 0,480: 8,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce (desno) širine 1,50 m ter bankini širine 1 x 0,50 m (desno) in 1 x 1,00 m (levo);
  - od km 0,480 do km 0,710: 9,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce 2 x 1,50 m ter bankini 2 x 0,50 m;
  - od km 0,710 do km 0,82: 10,50 m, to je širina vozišča 2 x 2,75 m, hodnik za pešce 1 x 1,50 m (desno), ban-
    kina 1 x 0,50 m (desno), tlakovana površina 1 x 1,50 m (levo) in drevored z otoki 1 x 1,50 m (levo);
- **ceste »3«:** 9,00 m, to je širina vozišča 2 x 2,50 m, tlakovana površina 1 x 1,50 m (desno), drevored z otoki 1 x 1,50 m (desno) in bankina 1 x 1,00 m (levo);
- **ceste »4« in »5«:** 9,00 m, to je širina vozišča 2 x 2,50 m, tlakovana površina 1 x 1,50 m (levo), drevored z otoki 1 x 1,50 m (levo) in bankina 1 x 1,00 m (desno).

(3) Projektirana računska hitrost znaša na cesti »1A« 50 km/h, na območju križišča pa je zmanjšana na 30 km/h. Na cesti »2A« znaša 40 km/h, na ostalih notranjih cestah pa 30 km/h.

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

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

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

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

(8) Na območju prostostoječih hiš in hiš v nizu se parkirna mesta zagotovijo v sklopu posameznih zemljiških parcel, kjer je potrebno zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti za vsako stanovanje. Na območju vila blokov in

stolpičev se poleg javnih parkirnih površin parkirne površine zagotovijo v delu kletnih etaž. V sklopu površine za večnamensko stavbo je poleg javnih površin za parkiranje investitor dolžan zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti v okviru zemljiške parcele tako za stranke kot za zaposlene. Manjkajoče površine za parkiranje se uredi v kletnem delu stavbe (v podzemni parkirni hiši). V UE1a in 1b ter UE3 morajo biti zagotovljena tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. Parkirišča se izvedejo z betonskimi tlakovci in/ali se asfaltirajo, lahko se nadkrijejo z nadstrešnicami.

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

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

23. člen
(splošni pogoji za komunalno in energetsko urejanje in priključevanje)

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

24. člen
(vodovod)

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

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

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

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

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

25. člen
(kanalizacija)

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

(2) Za odvod fekalnih odpadnih vod se v območju urejanja zgradi glavni vod fekalne kanalizacije DN 300, ki poteka v dostopni cesti (cesti »1A« in »2A«), nanj pa se priključujejo sekundarni kanali s profilom DN 200. Glavni fekalni vod se priklopi na obnovljen kanal v naselju Brod. Obstoječ kanal se od te točke do reke Krke Obnovi (razbremenilnik). Fekalne odpadne vode se odvajajo na centralno čistilno napravo v Ločni. Predvidena dodatna obremenitev čistilne naprave zaradi gradnje te soseske je cca 1.000 EE, zaradi česar na čistilni napravi ni potrebno izvesti dodatnih ukrepov.

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

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

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

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

26. člen
(električno omrežje)

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

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

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

(4) Kabelska kanalizacija se izvede iz PVC cevmi ø160 mm ter jaški standardnih dimenzij (2m x 2m x 1,8 m, prehodni: 1,2m x 1,6m x 1,8 m oziroma nadomeščeni z BC) ter se jih v cestnem telesu dodatno zaščiti s pustim

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

(5) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable, PP 41 A 5x10 + 2,5 mm2, vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je največ 7.00 m. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja in sicer v skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07 in 109/07), priporočljive so LED svetila.

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

27. člen
(telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

(1) Za navezavo nove soseske na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi obstoječe TK omrežje in kabelsko kanalizacijo. Izhodiščna točka navezave je kabelski jašek na trasi kabelske kanalizacije v cesti Brod.

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

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

28. člen
(plinovodno omrežje)

(1) V območju urejanja se izvede plinovod, ki se naveže ne obstoječo mestno plinovodno mrežo. Plinovod se polaga vzporedno z vodovodom, z ustreznim odmikom. Distribucijski plinovod ne sme potekati pod objekti. Globina distribucijskega plinovoda od nivoja ceste do temena cevi mora znašati vsaj 1,0.m.
(2) Nadtlak v distribucijskem plinovodu bo znašal 1,0 bar. Na plinovodu morajo biti nameščene sekcijske zaporne pipe, v najnižjih točkah mora biti zagotovljen izpust kondenza.

(3) Plinovod mora biti projektiran in zgrajen v skladu s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02). Notranja plinska napeljava mora biti projektirana in izvedena v skladu s Tehničnimi predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86 ter internimi tehničnimi zahtevami sistemskega operaterja.

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

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

29. člen
(toplovodno omrežje)

(1) Toplovodno omrežje je v območju urejanja predvideno predvsem kot varianta za ogrevanje večstanovanjskih stavb. Kotlovnica na biomaso se predvidi v kletnem delu blokov in sicer tako, da bo zagotovljen ustrezen dostop z dostavnim vozilom. Toplovodno omrežje se izvede iz dveh predizoliranih cevi. Praviloma se polagajo v javne površine in sicer zemeljsko vse do odjema, kjer se predvidijo zaporni ventili. Kjer je možno, se zemeljska trasa lahko nadomesti s potekom cevovoda v kletnih etažah posameznih sklopov stavb.

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

(3) Temperatura toplovodnega omrežja se spreminja v odvisnosti od zunanje temperature že na proizvodnem viru.
Najnižja temperatura vročevodnega omrežja, ki jo zagotavlja dobavitelj, znaša v dovodu 65° C (338 K) in velja tudi za obdobje izven ogrevalne sezone. Najvišja temperatura vročevodnega omrežja, ki jo zagotavlja dobavitelj znaša v dovodu 90° C, (368 K) pri zunanji temperaturi –13° C. Računska temperatura za izračun trdnosti toplovodnih cevovodov je 110° C (383 K). Režim obratovanja internih toplotnih naprav mora biti takšen, da temperatura vode v povratku, pri minimalni zunanji projektni temperaturi, ne bo višja kot 60° C. Toplotna postaja povezuje toplovodno omrežje dobavitelja z internimi toplotnimi napravami odjemalca.
(4) Vsi cevovodi in toplotne naprave vključno z armaturo morajo biti ustrezno toplotno izolirani, kar se upošteva pri nadaljnjem projektiranju. Izolacijski material mora biti kemično nevtralen in tudi v vlažnem stanju ne sme povzročati korozije.

30. člen
(ogrevanje)

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

(2) Stavbe se lahko ogrevajo tudi z izkoriščanjem drugih virov energije - npr. alternativnih virov ogrevanja in tudi hlajenja (pasivna hiša), s solarno energijo (obnovljivi viri energije), topolotne črpalke, ipd.

31. člen
(odpadki)

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

(2) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

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

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

32. člen
(kulturna dediščina)

Na obravnavanem območju ni evidentirane kulturne dediščine.

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

33. člen
(varovanje pred prekomernim hrupom)

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

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

34. člen
(varovanje pred onesnaženjem zraka)

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

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

35. člen
(varovanje pred onesnaženjem voda)

(1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod je predvideno s priključitvijo na centralno čistilno napravo v Ločni, padavinske vode pa se preko meteorne kanalizacije speljejo v reko Krko. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Onesnažene padavinske vode se lahko odvajajo le preko lovilcev olj in maščob.

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

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list. RS, št. 109/07 in 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list. RS, št. 45/07) oziroma Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07).

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

36. člen
(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

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

37. člen
(osončenje fasad in odprtih površin)

Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo. S predvideno gradnjo, ki višinsko ne bo izstopala iz okolice ter z upoštevanjem zadostnih odmikov med stavbami, bo zagotovljen ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Pri organizaciji prostorov je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja norm elementov naravne osvetlitve in osončenja delovnih prostorov.
Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da v največji možni meri omogoča kvalitetno južno, jugozahodno ali jugovzhodno orientacijo. S predvideno gradnjo, ki višinsko ne bo izstopala iz okolice ter z upoštevanjem zadostnih odmikov (gre za minimalne odmike med osnovnimi kubusi stavb 6 m (prostostoječa hiša) oziroma 15 m (stolpiči), 12 m (vila bloki), bo zagotovljena ustrezna osončenost fasad in odprtih površin preko celega leta. Pri organizaciji prostorov je potrebno zagotoviti dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev prostorov, v smislu upoštevanja čim večje naravne osvetlitve in osončenja bivalnih in delovnih prostorov.

38. člen
(varovanje krajinskih značilnosti)

Načrtovane stanovanjske stavbe ne bodo presegale višine K (klet) + P (pritličje) + M (mansarda) oziroma P (pritličje) + 1 (nadstropje) v primeru ravne strehe in kot take ne bodo izstopale iz krajinske slike. Najvišje stavbe na območju urejanja so stolpiči z maksimalno višino P (pritličje) +3 (nadstropje). Le-ti so predvideni na nižjeležečih lokacijah OPPN, medtem ko se višina objektov znižuje proti višjeležečim točkam terena.

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

39. člen
(varovanje plodne zemlje in tal)

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

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

(1) Načrtovane prostorske ureditve bodo posegale v območje gozda, zaradi česar bo prišlo do poseka dela gozda. Objekte morajo biti od novega gozdnega roba odmaknjeni vdaj za drevesno višino odraslega sestoja oz. najmanj 10m, razen na južnem robu, kjer lastnik zemljišča dopusti odmik oz. novi gozdni rob na zalednih parcelah, ki so v njegovi lasti.

(2) Drevje, predvideno za posek, je v skladu s 17. členom Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 - odločba US, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 in 110/07) potrebno označiti; označitev opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove - Krajevna enota Novo mesto po pridobitvi potrebnih dovoljenj in soglasij ter po detajlni zakoličbi meje območja urejanja. Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo (3. člen Zakona o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04 – ZGO-1-UPB1, 92/05, 93/05, 111/05 in

126/07). Sečnja drevja in spravilo lesnih sortimentov morata biti opravljena v skladu s Pravilnikom o izvajanju sečnje, ravnanju sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94). Morebitne štore ter odvečen odkopni material, ki bi nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

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

41. člen
(ohranjanje narave)

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

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

42. člen
(naravne omejitve)

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

43. člen
(obramba in zaščita)

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

44. člen
(varstvo pred požarom)

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

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

- naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena…) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
- cono potresne ogroženosti in terenu primerno predvideti način gradnje;
- požarno ogroženost naravnega okolja in predvideti ustrezne ukrepe;
- možnost razlitja nevarnih snoví in predvideti ustrezne ukrepe;
- vse ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo);
- zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91) ter 6., 7 ali 8. členom Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);

- zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno s 3. členom Pravilnika o požarni varnosti (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila (5 in 6. člen Pravilnika o požarni varnosti, Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07);
- izvesti ojačitev prve plošče ali zagotoviti gradnjo zaklonišč v primerih, ko gre za dejavnost, kjer je le-ta obvezna (68. člen Zakona o varstvu pred naravnimi In drugimi nesrečami, Uradni list RS, št. 51/06 - uradno prečiščeno besedilo in celotna Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, Uradni list RS, št. 57/96).

45. člen
(potresna varnost)

Predvideni objekti in ureditve morajo biti projektirani za VII. stopnjo MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju. V skladu z določili Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05) morajo biti objekti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:
- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

IX. NAČRT PARCELACIJE

46. člen

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

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

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

47. člen

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

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

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

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

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

XI. VELIKOST DOPUSTNH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

48. člen
(velikost dopustnih odstopanj)

Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov znotraj površine za razvoj objekta(ov):
  - V UE1: dimenzija kletne etaže je lahko poljubno večja ali manjša od začrtane znotraj površine za razvoj objekta(ov);
  - V UE1: dimenzije posameznih kubusov (enot); stolpiči: do največ +5 % po dolžini in +15 % po širini; vila-bloki in vila duplex (osnovne enote): do največ +15 %.
  - V UE 2b: do največ +10%, kar posledično pomeni tudi drugačno razporeditev enot v nizu.
  - V vseh UE so enote lahko tudi manjše od začrtanih ob upoštevanju drugih pogojev iz tega odloka.
- Dovoljena so odstopanja od vertikalnih gabaritov:
  - V vseh UE le do maksimalno dovoljenih višin, ki so za različne tipe stavb opredeljene v 13. – 17. členu. Odstopanja so dovoljena tudi v smislu višinske razgibanosti posameznih sklopov, predvsem zaradi prilagajanja terenu, vendar zopet do maksimalno dovoljene višine.
- Dovoljena so odstopanja od odmikov med posameznimi kubusi (enotami) v UE1, ki so prikazani v ureditveni situaciji v skladu z dopustnimi odstopanji, v primeru ko pride do njih.
- Dovoljena so odstopanja od gradbene linije objektov (osnovnega kubusa objekta) in sicer do največ 1,00 m v notranjost ali izven, kjer to dopušča površina za razvoj objekta(ov). V UE2b, kjer se s tipologijo vrstnih hiš zagotavlja razgibanost niza, je odstopanje od gradbene linije lahko tudi do 2 m.
- Dovoljena so odstopanja za postavitev nadstreškov za avtomobile. Le-ti se lahko postavijo izven površine za razvoj kot tudi izven gradbene linije po celi dolžini objekta.
- Oddaljenost nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe ter začasnih objektov od parcelne meje drugega lastnika, je lahko manjši od 1,50 m, ob soglasju lastnika sosednje parcele.
- Posamezne parcele je možno združevati ali deliti. Pri združevanju parcel se lahko združijo tudi površine za razvoj objekta, vendar le do dveh površin za razvoj.
- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj zemljiške parcele določene s tem OPPN.
- Odstopanja od višinskih kot kleti, pritličij in posledično ostalih kot, določenih s tem OPPN, so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, od po tem OPPN predvidene, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta, ostala infrastruktura).
- Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditve, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustreznejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve. Pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. V kolikor so potrebne spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostorov v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.
- Dovoljeno je odstopanje od tras pešpoti.

49. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce energetskih, telekomunikacijskih, komunalnih naprav in cest zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavca.
- 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 zemljišč v času gradnje in po gradnji.
- Pred izgradnjo notranje ceste je treba zagotoviti vzpostavitev nadomestne dostopne poti na zaledne gozdne površine po zemljiščih parc. št.: 604/1, 610/2, 610/6 k.o. Šmihel pri Novem mestu.
- Po izgradnji nadomestne dostopne poti na zaledne gozdne površine iz prejšnje alineje mora investitor dostopno pot brezplačno prenesti na občino.
- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.
- Financiranje izgradnje infrastrukture bo potekalo v dogovoru med investitorji, upravljavci energetskih, komunalnih naprav in cest ter Mestno občino Novo mesto, za kar se sklene pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt-a, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank, pri čemer pa stroške izgradnje vodovodne, kanalizacijske in cestne infrastrukture vključno z javno razsvetljavo v celoti nosi investitor.

50. člen
(obveznost lokalne skupnosti)

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

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

XIII. KONČNE DOLOČBE

51. člen

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

52. člen

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

53. člen

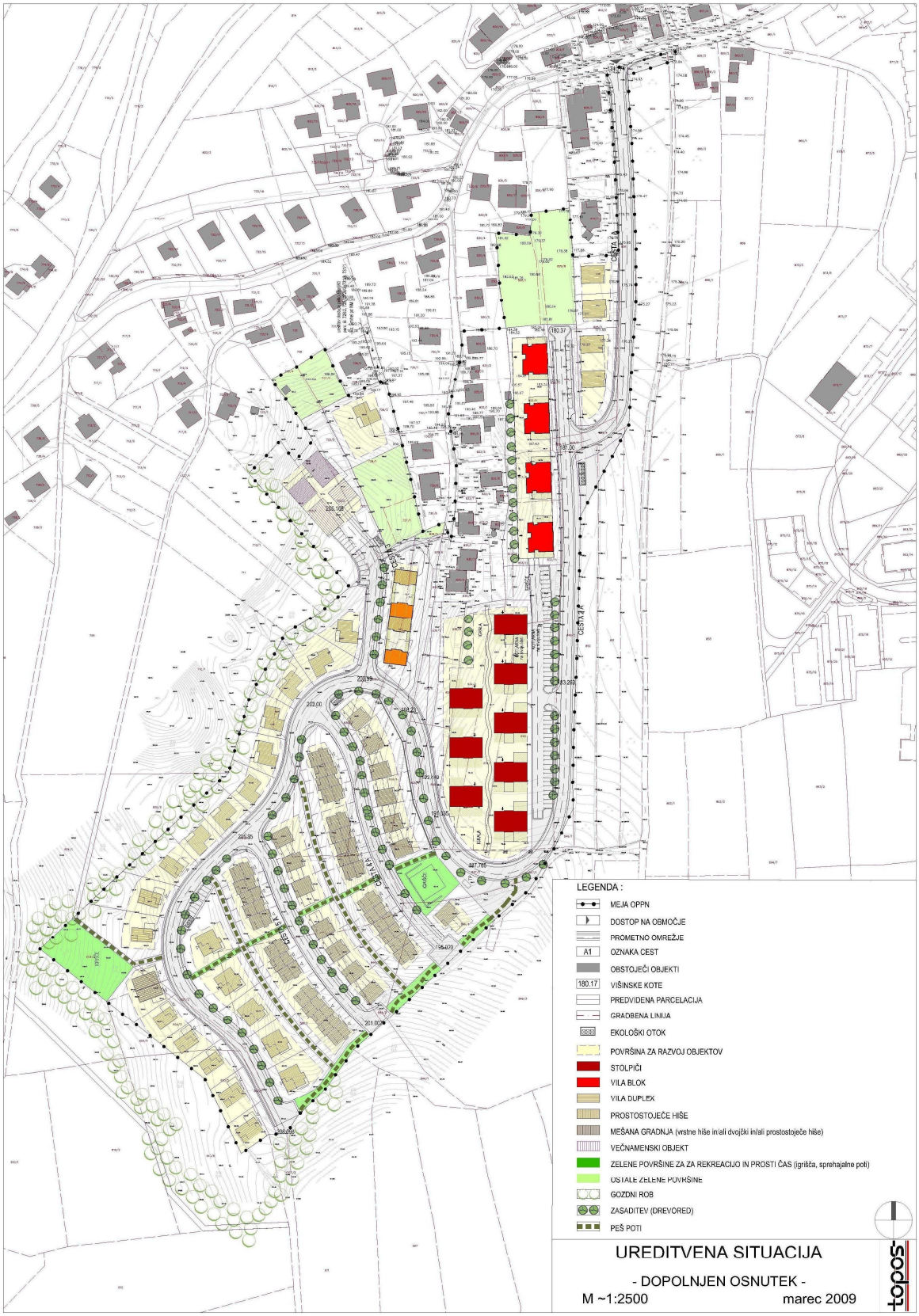
OPPN je stalno na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

54. člen

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

Številka: 350-05-116/2004
Novo mesto, dne

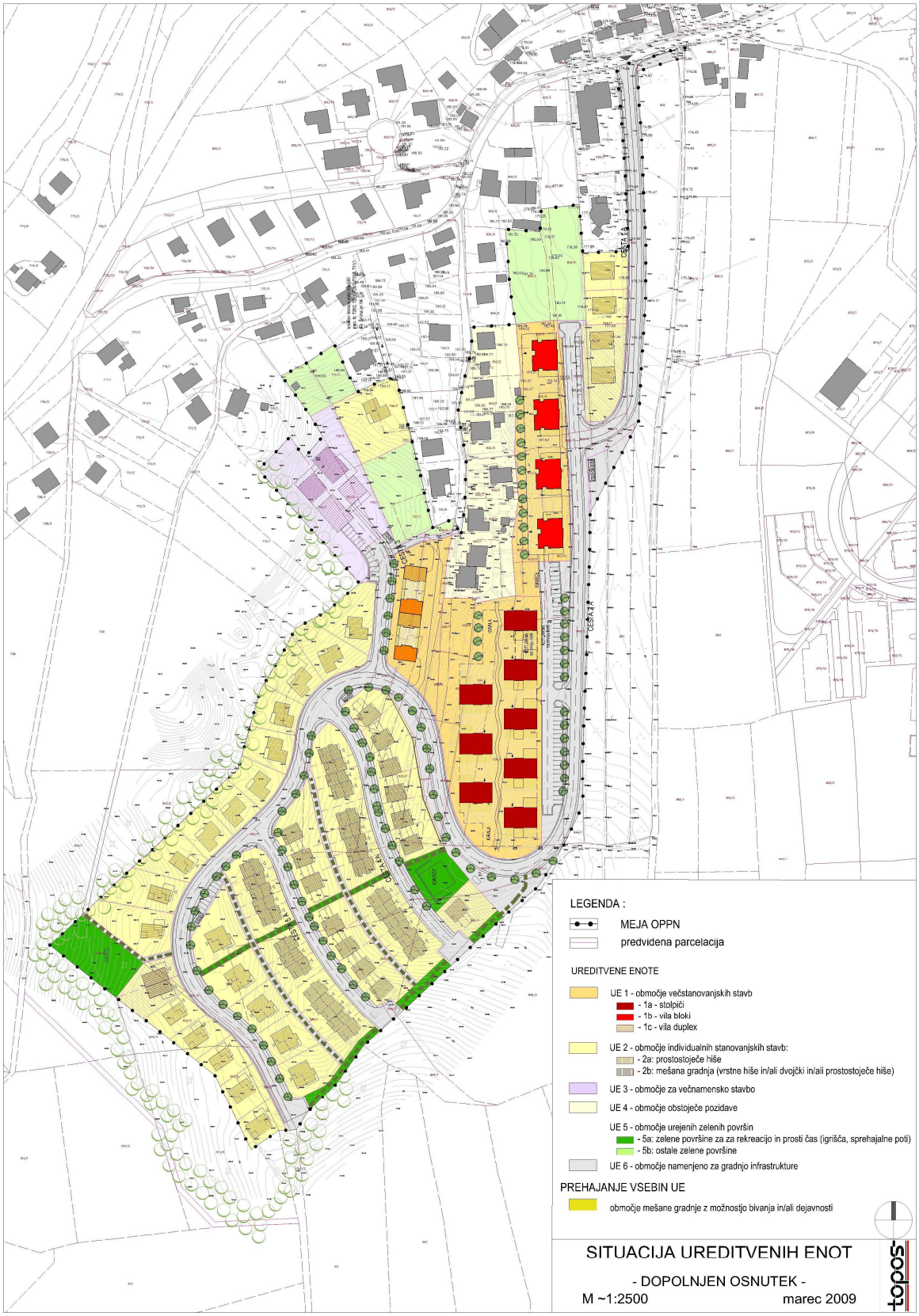
Župan
Mestne občine Novo mesto
Alojzij Muhič



UREDITVENA SITUACIJA

- DOPOLNJEN OSNUTEK -

M ~1:2500 marec 2009



SITUACIJA UREDITVENIH ENOT

- DOPOLNJEN OSNUTEK -

M ~1:2500 marec 2009

Slika 1: OPPN Brod-Drage / situacija nove pozidave / slika je simbolična

Slika 2: OPPN Brod-Drage / situacija nove pozidave / pogled s severa / slika je simbolična

Slika 3: OPPN Brod-Drage / situacija nove pozidave / pogled z jugovzhoda / slika je simbolična

Slika 4: OPPN Brod-Drage / situacija nove pozidave / dostopne ceste med vrstnimi stavbami / slika je simbolična

Slika 5: OPPN Brod-Drage / situacija nove pozidave / interne pešpoti med vrstnimi stavbami / slika je simbolična