



Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

Župan

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

Številka: 350-0001/2023 (616)

Datum: 23. 6. 2023

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V
DOLENJIH KAMENCAH (SDZN-2) – 1. obravnava**

Pravna podlaga:

Zakon o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)

Pripravljavec gradiva:

Urad za prostor in razvoj, Oddelek za okolje in prostor

Poročevalci:

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

Predlog sklepa:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in potrdil dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah. Pripombe in predlogi občinskega sveta so sestavni del pripomb in predlogov z javne razgrnitve ter javne obravnave.

**mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan**

PRILOGE:

1. Obrazložitev pripravljavca
2. Dopolnjen osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah
3. Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o Zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah
4. Povzetek za javnost

Celotno gradivo je na vpogled na Oddelku za okolje in prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto in na spletni strani MONM: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032407440204/> v zavihku "Dopolnjen osnutek".

OBRAZLOŽITEV: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V DOLEJNIH KAMENCAH (SDZN-2) – 1. OBRAVNAVA (DOPOLNJEN OSNUTEK)

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto vodi postopek priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN-2). Pobudnik in naročnik izdelave SDZN-2 je zasebni investitor, lastnik zemljišč na območju, ki je predmet sprememb. Izdelovalec je Biro 8K, arhitektura in prostor, Marija Prašin Kolbezen s.p.

2. OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje obravnave se nahaja na severnem robu Novega mesta, znotraj obstoječega oskrbnostoritvenega centra med Dolenjimi Kamencami in Veliko Bučno vasjo, na katerem je v veljavi Zazidalni načrt poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN in 102/12-DPN).

Lokacija sprememb je obstoječa peščena površina med podjetjem Vidic center, d.o.o. in Ljubljansko cesto, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 556/5, 556/12, 556/13, 675/11, 675/20, 675/21 in 675/24 (vse k.o. Daljni vrh) in so v lasti pobudnika priprave SDZN-2.

Gre za stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo CD – območja centralnih dejavnosti, ki se nahaja znotraj enote urejanja prostora (EUP) z oznako NBV_02_OPPN.



Slika 1: Prikaz lokacije v širšem prostoru



Slika 2: Prikaz območja veljavnega zazidalnega načrta in dela, ki je predmet SDZN-2

3. VSEBINA PROSTORSKEGA AKTA

Namen priprave SDZN-2 je, da se na lokaciji, kjer se že danes izvaja parkiranje na peščeni površini, izvede urejeno parkirišče z razsvetljavo, odvodnjavanjem, ekološkim otokom, talnimi označbami, zasaditvijo in nadstreškom. Glede na to, da veljavni zazidalni načrt na dani lokaciji predvideva izvedbo bencinskega servisa, se z obravnavanim prostorskim aktom spremenijo določila zazidalnega načrta tako, da se do izvedbe bencinskega servisa površina lahko uporablja kot urejeno parkirišče. Namen priprave SDZN-2 je torej določitev podrobnejših pogojev za izvedbo urejenega parkirišča. Poleg te spremembe je predvidena še dopolnitev poglavja o dopustnih odstopanjih ter poglavja o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvu pred požarom. Prostorski akt bo spremenjen samo v tekstualnem delu. Grafični del ostaja nespremenjen.

4. OBRAZLOŽITEV POSTOPKA IN SODELOVANJA Z JAVNOSTJO

Postopek priprave SDZN-2 se je začel s sprejetjem Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (DUL, št. 12/23) in se vodi skladno z Zakonom o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10). V zbirki prostorskih aktov se postopek vodi pod identifikacijsko številko 3425.

Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0047/2022-2 z dne 30. 1. 2023 v postopku priprave SDZN-2 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave. Na obravnavanem območju tudi ni evidentirane kulturne dediščine.

Strokovne podlage za obravnavani prostorski akt niso bile izdelane, ker gre za minimalno spremembo v tekstualnem delu prostorskega akta, ki ne predstavlja posegov v prostor s posebnimi vplivi izven območja načrtovanja. Strokovne podlage so bile pripravljene v postopku priprave osnovnega akta (leta 1996) in prvih sprememb (leta 2009). Iz navedenih razlogov se tudi ne bo izdelal elaborat ekonomike, saj predmet SDZN-2 ne bo graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oziroma družbene infrastrukture. Poleg tega bo predmet sprememb samo tekstualni del prostorskega akta.

Na podlagi drugega odstavka 121. člena ZUreP-3 je bil v mesecu marcu 2023 pripravljen predlog osnutka (delovno gradivo osnutka) SDZN-2. Zainteresirana javnost si je gradivo v digitalni obliki lahko ogledala na prostorskem portalu Mestne občine Novo mesto, v analogni obliki pa v prostorih Mestne občine Novo mesto na Seidlovi cesti 1 v Novem mestu. O predlogu osnutka je bila obveščena Krajevna skupnost Bučna vas in lastniki sosednjih zemljišč na območju SDZN-2. Javni poziv za predložitev predlogov in usmeritev javnosti je bil objavljen tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto. V času seznanitve javnosti s predlogom osnutka SDZN-2 ni bilo prejetih pripomb ali predlogov s strani zainteresirane javnosti, lastnikov sosednjih zemljišč, krajevne skupnosti ali drugih deležnikov.

Sledila je priprava osnutka SDZN-2 na podlagi 122. člena ZUreP-3, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora. Prva mnenja nosilcev urejanja prostora so bila pridobljena v mesecu aprilu in maju 2023.

Na podlagi prvih mnenj je bil v juniju 2023 izdelan dopolnjen osnutek SDZN-2, ki je predmet predmetnega gradiva za prvo obravnavo na občinskem svetu. Javnost se z dopolnjenim osnutkom seznanila v okviru javne razgrnitve (30 dni) in javne obravnave. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SDZN-2 bo potekala v času od 29. 6. 2023 do vključno 28. 7. 2023. Gradivo bo na vpogled v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, Novo mesto (v pritličju stavbe pri vhodu), v elektronski obliki pa na prostorskem portalu Mestne občine Novo mesto: <https://www.novomesto.si/prostorski-portal/2023032407440204/>. Javna obravnavo bo v sredo, 19. 7. 2023 ob 16. uri v sejni dvorani na Rotovžu, Glavni trg 7, Novo mesto (1. nadstropje).

Na podlagi pridobljenih pripomb in predlogov z javne razgrnitve ter prve obravnave na občinskem svetu bodo izdelana stališča do pripomb in predlogov. Stališča do pripomb potrdi župan s sklepom in so podlaga za izdelavo predloga prostorskega akta. Predlog bo posredovan nosilcem urejanja prostora za pridobitev drugih mnenj. Po pridobitvi mnenj bo pripravljen usklajen predlog prostorskega akta, ki bo posredovan v drugo obravnavo in sprejem na občinski svet.

Sprejet prostorski akt bo objavljen v Dolenjskem uradnem listu, na spletni strani Mestne občine Novo mesto in v prostorskem informacijskem sistemu.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Izdelavo SDZN-2 financira pobudnik priprave prostorskega akta, ki je zasebni investitor. Med investitorjem, Mestno občino Novo mesto in izdelovalcem prostorskega akta je sklenjena tripartitna pogodba o izdelavi SDZN-2 (št. 350-0001/2023), na podlagi katere se investitor zavezuje Mestni občini Novo mesto kot pripravljavcu prostorskega akta poravnati stroške za objave v javnem glasilu, pridobivanje mnenj ipd.

Pripravila:

Irena Čepin, l.r.
višja svetovalka

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

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

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

Na podlagi 124. v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19-UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na redni seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22-UPB1) sprejmejo Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN, 102/12-DPN) – v nadaljevanju SDZN-2.

(2) Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0047/2022-2 z dne 30. 1. 2023 v postopku priprave SDZN-2 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave.

(3) SDZN-2 se v zbirki prostorskih podatkov vodi pod identifikacijsko številko 3425.

2. člen
(vsebina in oblika SDZN-2)

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

(2) Grafični del ni predmet SDZN-2.

3. člen
(spremljajoče gradivo SDZN-2)

(1) Spremljajoče gradivo SDZN-2 obsega:

1. Podatki iz prikaza stanja prostora
2. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
3. Pravne in strokovne podlage
4. Mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave
6. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
7. Povzetek za javnost.

(2) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape SDZN-2.

II. TEKSTUALNI DEL

4. člen

V 17.b členu se celotno besedilo nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

Na območju ZN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost ali visoka podtalnica, erozivnost ter plazljivost terena.

Po potrebi se v fazi izdelave projektne dokumentacije zagotovi geološko-geotehnično poročilo oz. druge ustrezne raziskave tal, s katerimi se ugotovi stopnja tveganja za načrtovani poseg. Na podlagi poročila se izbere ustrezno temeljenje objektov, in sicer tako, da se zaradi posega v zemljišče ne bo sproščala erozija zemljine ali kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,275 g, določen za to območje v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov. Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih, določenih s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

V primeru izgradnje bencinskega servisa obstaja možnost razlitja nevarnih snovi. V fazi priprave projektne dokumentacije se temu primerno načrtuje način gradnje ter predvidi ustrezne ukrepe za preprečevanje možnosti razlitja kakor tudi za ukrepe oz. posredovanje ustreznih služb v primeru razlitja.

Varstvo pred požarom na območju ZN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Vse ureditve in objekti v okviru območja ZN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo dopustne odmike od meje parcel in med objekti oziroma predpisane protipožarne ločitve. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce. Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.«.

5. člen

V 20. členu se doda drugi odstavek, ki se glasi: »Do izgradnje bencinskega servisa (objekta 1) se zemljišče ob Ljubljanski cesti lahko uporablja kot parkirišče za obiskovalce in parkiranje vozil za potrebe prodaje. Območje se uredi s trajnimi ali začasnimi ureditvami in zasaditvami, ki se v primeru izgradnje bencinskega servisa po potrebi odstranijo. Dovoljeno je nadkritje parkirišča (izvedba nadstrešnice) na način, ki ne zmanjšuje preglednosti ob vključevanju v promet. Objekt za nadkritje se izvede kot pritličen, transparenten objekt enostavne oblike, z ravno streho, višine do največ 3,5 m ter površine do največ 25 % velikosti gradbene parcele parkirišča (objekta 1). Kot regulacijo za odmik objekta od Ljubljanske ceste se upošteva preglednostne trikotnike prometnih priključkov. Območje se ozeleni skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.«.

6. člen

V 22. členu se za sedmo alinejo dodata osma in deveta alineja, ki se glasita:

- »Odstopanje od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih pogojev za gradnjo, določenih v tem odloku, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo oziroma pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju območja urejanja pojavijo utemeljeni razlogi in pridobijo nove rešitve, ki so primernejše in omogočajo racionalnejšo rabo prostora zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.
- Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi. Z njimi morajo soglašati pristojni upravljalci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.«.

III. KONČNE DOLOČBE

7. člen

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

8. člen (hramba SDZN-2)

Gradivo SDZN-2 se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

9. člen (začetek veljavnosti)

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

ID: 3425

Številka: 350-0001/2023

Novo mesto, dne

Župan
Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni

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

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96 z dne 21. 6. 1996),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 57/09 z dne 24. 7. 2009),
- Na odlok vpliva Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu – regionalne ceste R3 651 (prej glavne ceste G2 105) (Uradni list RS, št. 80/12 z dne 26. 10. 2012),
- Na odlok vpliva Uredba o državnem prostorskem načrtu za državno cesto od AC A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (Uradni list RS, št. 102/12 z dne 21. 12. 2012),
- Na odlok vpliva Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo 1 z dne 12. 10. 2022),
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Dolenjski uradni list, št. ____).**

O D L O K

o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah

(neuradno prečiščeno besedilo št. 1 - NPB 1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Mestne občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 – dopolnjen v letih 1990 do 1996 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 3/90, 10/90 in 9/91 ter Uradni list RS, št. 17/92, 58/95, 11/96 in 16/96) in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 – dopolnjen v letih 1990 do 1996 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 23/95, 58/95, 11/96, 16/96 in 32/96) ter 1. člena zakona o planiranju in urejanju prostora v predhodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90) sprejme zazidalni načrt poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah. Zazidalni načrt je izdelal Topos Dolenjske Toplice d.o.o. pod št. ZN-72/95 v marcu 1996.

Sestavljata ga tekstualni del in grafične priloge.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 57/09) vsebuje naslednje splošne določbe:

»1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (v nadaljevanju: SDZN), ki je bil sprejet z Odlokom o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96). SDZN je izdelal Topos, d.o.o., Novo mesto pod številko projekta 03/08-SDZN v juliju 2009.

2. člen

SDZN sestavlja tekstualni in grafični del ter priloge:

- (1) TEKSTUALNI DEL (ODLOK)
- (2) GRAFIČNI DEL
 - 1 Izsek iz kartografskega dokumentacije s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
 - 2 Pregledna situacija (TTN), M 1:5000
 - 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2500

- 4 Območje SDZN načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
- 5 Ureditvena situacija SDZN, M 1:1000
- 6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
- 6.1 Prometna infrastruktura; M 1:1000
- 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
- (3) PRILOGE
 - Izvleček iz sprejetega prostorskega akta
 - Prikaz stanja prostora
 - Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 - Smernice nosilcev urejanja prostora
 - Mnenja nosilcev urejanja prostora
 - Obrazložitev in utemeljitev SDZN
 - Povzetek za javnost
 - Odločba glede CPVO«

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Dolenjski uradni list, št. ____) vsebuje naslednje uvodne določbe:

»1. člen

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo 1) sprejmejo Spremembe in dopolitve Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN, 102/12-DPN) – v nadaljevanju SDZN-2.

(2) Na podlagi 128. člena ZUreP-3 in mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0047/2022-2 z dne 30. 1. 2023 v postopku priprave SDZN-2 ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja narave.

(3) SDZN-2 se v zbirki prostorskih podatkov vodi pod identifikacijsko številko 3425.

2. člen
(vsebina in oblika SDZN-2)

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

(2) Grafični del ni predmet SDZN-2.

3. člen
(spremljajoče gradivo SDZN-2)

(1) Spremljajoče gradivo SDZN-2 obsega:

1. Podatki iz prikaza stanja prostora
2. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
3. Pravne in strokovne podlage
4. Mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljsko poročilo
8. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
9. Povzetek za javnost.

(2) Spremljajoče gradivo je sestavni del vezane mape SDZN-2.«

2. člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka po severnih mejah parcel št. 559/2, 556, in 555, proti vzhodu prečka magistralno cesto M 4 parc. št. 1135, na vzhodnem delu poteka preko zemljišč s parc. št. 544, 547, 548, 549, 550, 554, 1146 pot, 688, 685, 686/1, poteka po južni meje tega zemljišča, prečka magistralno cesto M 4 s parc. št. 1135 in se nadaljuje po njenem zahodnem robu, seka parc. št. 680 ter poteka po južni meji tega zemljišča do javne poti parc. št. 1149. Pot nato prečka in se po njenem zahodnem robu in zahodnem robu parc. št. 650 preusmeri do zemljišča parc. št. 671. Po tem prečka zemljišča parc. št. 670 in 672 ter se nadaljuje po zahodni meji parcel št. 673 in 560, vse v k.o. Daljni Vrh. Trafo postaja se postavi na zemljišču s parc. št. 590/1 k.o. Daljni Vrh, elektrokabelska kanalizacija pa poteka po zemljiščih s parc. št. 590/1, 588 in 1135, vse k.o. Daljni Vrh.

Meteorna in fekalna kanalizacija poteka izven območja urejanja s tem zazidalnim načrtom po zemljiščih s parc. št. 1149 pot, 651, 779, 783, 1150 pot, 785/1, 785/2, 790/4, 790/1, 792/1, 791, 828, 1152 pot, 849, 917 in 1131 potok, vse k.o. Daljni Vrh.

Meja SDZN je na vzhodu definirana z izvedeno rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu, na severu, zahodu in jugu pa je območje omejeno s stanovanjsko pozidavo. Velikost obravnavanega območja je okoli 2,4 ha in zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parcelnimi številkami: 555/3, 555/2, 556/3, 556/1, 557, 559/2, 560, 673/12, 673/11, 675/8, 675/15, 675/9, 675/7, 556/6, 675/13, 675/11, 556/5, 673/10, 674/14, 673/13, 674/12, 673/15, 674/11, 673/14, 674/16, 680/2, 680/5, 670, 671, 672, 668, 669, 667, 650, 1149, 680/3 in 1135/9, vse k.o. Daljni Vrh.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

3. člen

Območje zazidalnega načrta je namenjeno oskrbnim in servisnim dejavnostim, nadstropja oziroma mansarde objektov se lahko namenijo tudi za bivanje. V pasu ob magistralni cesti so dovoljeni servisi in trgovine, gostinski objekt, avtosalon ter bencinski servis s spremljajočimi dejavnostmi (avtopralnica, trgovina ipd.).

Avtomehanične delavnice, vulkanizerstvo, ključavničarstvo, skladišča ter druge sorodne dejavnosti se lahko umestijo v objekte, locirane v osrednjem delu območja in v dele objektov, kjer so možni dostopi in dovozi z interne ceste. V zahodnem delu območja se zemljišča namenijo manipulativnim, parkirnim in zelenim površinam. V nadaljevanju obstoječe vrste stanovanjskih objektov v jugozahodnem delu tega območja je možna dopolnilna stanovanjska gradnja.

III. POGOJI ZA IZRABO OBMOČJA IN ZA OBLIKOVANJE POSEGOV V PROSTOR

4. člen

A) Splošni pogoji za posege in oblikovanje območja:

Celotno območje se ureja kot poslovni, delno poslovno-stanovanjski in delno stanovanjski predel z videzom urejene mestne lokacije.

Nova struktura se mora prilagoditi prostorskim danostim (reliefu, obstoječi stanovanjsko-poslovni zazidavi), obenem pa naj kvalitetno zaznamuje prostor na vstopnem delu v širše območje Novega mesta z ljubljanske smeri. Z novimi ureditvami mora biti čitljiva struktura pozidave in delitev površin po namembnostih:

- pozidane površine (grajena struktura),
- utrjene površine – dovozi, manipulacijske površine in parkirišča, peš dostopi in peš (tlakovane) površine,
- zelene površine (zelene parkovno urejene površine ali zelenice).

5. člen

B) Urbanistično-arhitekturni pogoji za celotno območje:

Pozidava je umeščena vzdolž magistralne ceste in ob interni cesti, ki s svojim krožnim potekom po dolini zagotavlja dostope in dovoze do vseh objektov oziroma njihovih funkcionalnih zemljišč. Objekti ob Ljubljanski cesti se s pritličjem navezujejo na nivo ceste, kjer se uredijo peš površine, dovozi in zelenice. Objekti v drugi liniji pozidave se s pritličjem navezujejo na nivo interne ceste v vzhodnem delu, s kletmi pa se na zahodni strani navezujejo na spodnji nivo interne ceste.

Že izvedeni objekt Vidic skupaj z obsežnim nasutjem se mora prilagoditi bodoči zazidavi in ureditvam v območju urejanja.

Po zahodnem robu območja se proti stanovanjskim objektom izvede gosta visokorasla zasaditev, ki sočasno služi kot protihrupna bariera.

6. člen

(1) Splošni pogoji za oblikovanje objektov

V območju urejanja so dovoljene gradnje, rekonstrukcije in odstranitve po določenih tega odloka.

Tipologija:

- Osnovne kubuse, v osrednjem delu območja obravnave, definirajo večji prostostoječi objekti (v večini poslovno – storitveni) različnih velikosti ter razgibanih oblik z možnostjo širitve le-teh (vendar ne proti regionalni cesti). Na jugozahodnem delu območja pa je predvidena manjša struktura stanovanjskih hiš.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* je definiran z obstoječim objektom in s površino za razvoj objekta.
- *Vertikalni gabarit:* K+P ali K+P+M ali največ K+P+1; za stanovanjske hiše do največ K+P+M.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Konstrukcija:* zidana, betonska, jeklena, montažna.
- *Kota platoja:* je določena glede na niveleto notranje dostopne ceste. Kote so prikazane v grafičnem delu (list 5. Ureditvena situacija).
- *Kota kleti / pritličja:* je določena glede na koto platoja (zunanja ureditev) in je do 0,50 m nad oziroma pod le-to.
- *Kolenčni zid:* do 0,80m - v primeru poševne strehe.
- *Strešni venec:* do 0,80m - v primeru ravne strehe.
- *Konstrukcija:* klasične, armiranobetonske ali jeklene z vmesnimi polnili.
- *Streha:* dopustne so različne oblike streh (ravne in poševne). Dovoljena je tudi simetrična dvokapnica s popolnim čopom (štorasta oblika). Naklon strešnih poševnin je do 35°. Za stanovanjske hiše do 40°. Smer slemena je vzporedna z daljšo stranico. Oblika in naklon strehe prizidka morata biti skladna s streho obstoječega / osnovnega objekta. V detajlih je dovoljena kombinirana streha, dovoljena je možnost postavitve frčad, vendar ne na strešinah, ki so orientirane proti regionalni cesti, kar ne velja za frčade na stanovanjskih hišah. Trapezne frčade niso dovoljene.
- *Kritina:* je odvisna od konstrukcije in naklona strehe. Dovoljena je v opečni in temno rjavi barvi in ne sme biti trajno bleščeča. Kritina dozidav mora biti usklajena (enaka) s kritino strehe osnovnega objekta.
- *Fasada:* členjene, svetlih barv, dopustna je uporaba ometa, betona, pločevine in drugih vrst fasadnih oblog v kombinaciji s steklom. Prav tako je dopustna kombinacija več barv. Prepovedana je uporaba svetlečih in reflektirajočih fasadnih materialov. Pri oblikovanju fasade je dovoljena uporaba materialov na način, da se doseže oblikovno in funkcionalno kvalitetna arhitektura s sodobnim načinom oblikovanja. Fasade dozidav, prizidkov naj bodo oblikovane na podoben način, kot so že fasade obstoječih objektov, in sicer tako, da se upošteva celosten izgled objekta, ki naj bo poenoten. Oblikovanje fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto, se oblikujejo tako, da s svojim izgledom dajejo občutek mestne ulice. Te fasade naj bodo izčiščene, z večjimi steklenimi površinami v etaži, še posebej pa naj se poudari vhod v stavbo.
- *Oblikovanje odprtin:* svobodno, slediti mora funkciji objekta ter k skladnemu oblikovanju fasade.

Lega na zemljišču:

- *Lega:* je definirana z obstoječimi objekti in s predvideno površino za razvoj objekta.
- *Dostopi na parcelo:* so definirani z notranje dostopne ceste na nivo kleti oziroma pritličja, za stanovanjske hiše pa iz Markljeve ulice.

Zemljiška parcela:

- Velikost zemljiške parcele je definirana v grafičnem delu (list 9.1 Načrt parcel).
- Zemljiška parcela je lahko maks. 50 % pozidana (vključno z enostavnimi in nezahtevnimi objekti).

Zunanja ureditev:

- Na zemljiški parceli se določi površina, namenjena za parkirišča za zaposlene in stranke, površina za manipulativno dvorišče, na katerem je možna manipulacija strojev in vozil, odprta skladišča, nadstrešnice, razstavniki ipd. ter zelenica, zasajena s travo, nizkim grmičevjem ali tudi z visokimi drevesi, če je večja parcela.
- Na parceli je zaradi premostitve višinskih razlik možna postavitve opornih zidov v kamniti ali betonski izvedbi.

(2) Pogoji za oblikovanje in gradnjo posameznih objektov

Za posamezne objekte oziroma dele objekta(ov) je pri oblikovanju in gradnji poleg splošnih pogojev potrebno upoštevati še spodaj navedene:

Objekt »2«

Tipologija:

- obstoječi obcestni linearni objekt se razširi proti severu in zahodu.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* obstoječi objekt s predvideno širitvijo 20m x 15m (proti severu) in 35m x 31m (proti jugu) na površino za razvoj objekta.
- *Vertikalni gabarit:* do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha:* streha obstoječega objekta se rekonstruira in je za celoten objekt ravna.
- *Kritina:* kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo ravne strehe.
- *Fasada:* severna in vzhodna fasada predstavljata glavno os Ljubljanske ceste in ustvarjata značilno fasado mestne ulice kot vstopa v mesto. Le-ti naj se členita horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objektov v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljena in transparentna.

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).

Rušitve:

- glede na nove projektne rešitve, se del objekta »2« na zemljišču s parcelno št. 555/2, k.o. Daljni Vrh, odstrani.

Lokacija »3«

Zemljiška parcela:

- parcela št. 559/2 se opredeli kot travniška površina – zelenica, kjer je možna postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov;
- dostop se zagotovi preko zemljišča parc. št 555/3, k.o. Daljni Vrh.

Objekt »6«

Tipologija:

- obstoječi objekt se dozida oziroma razširi proti severu.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* obstoječi objekt s predvideno širitvijo 16,50m x 26m na površino za razvoj objekta.
- *Vertikalni gabarit:* do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha:* streha prizidka je ravna. V primeru rekonstrukcije obstoječe strehe se le-ta lahko ohranja oziroma se izvede po določilih, ki so določeni v istem členu pod poglavjem. Splošni pogoji za oblikovanje objektov.
- *Kritina:* določi se glede na tehnološko rešitev strehe.
- *Fasada:* Fasada prizidka naj bo oblikovana tako, da se upošteva poenoten izgled objekta. Oblikovanje fasad, ki so orientirane na Ljubljansko cesto, se oblikujejo tako, da s svojim izgledom dajejo občutek mestne ulice. Te fasade naj bodo v etaži, v čim večji meri zastekljene in transparentne.

Zemljiška parcela:

- Na zemljiški parceli se na manipulativnem dvorišču dovoli postavitvev zidu ter nadstrešnic za avtomobile.

Rušitve:

- Potrebno je odstraniti del objekta »6« na zemljišču s parcelno št. 675/9, k.o. Daljni Vrh.

Objekt »7a«

Tipologija:

- obstoječi objekt pravokotne oblike se razširi proti zahodu v obliki črke »L«.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta:* obstoječi objekt s predvideno širitvijo 10m x 18m na površino za razvoj objekta(ov). V kletni etaži je povezan z objektom 7b.
- *Vertikalni gabarit:* do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha:* streha prizidka je dvokapna (z enakim naklonom in kritino kot streha obstoječega objekta) ali ravna. V primeru dvokapne strehe se dopušča pravilni čop (»šotorasta« oblika strehe).
- *Kritina:* kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe in je opečno rdeča.
- *Fasada:* vzhodna fasada predstavlja glavno os Ljubljanske ceste in ustvarja značilno fasado mestne ulice kot vstopa v mesto. Le-ta naj se členi horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga

specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objekta v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljena in transparentna.

Rušitve:

- Nadstrešnica na zemljišču s parcelno št. 673/13, k.o. Daljni Vrh se prestavi znotraj iste parcele pod pogoji 9. člena tega odloka.

Objekt »7b«

Tipologija:

- Predviden objekt pravokotne oblike je vzporeden s cesto in povezan z objektom 7a.

Velikost in zmogljivost:

- *Horizontalni gabarit objekta*: določen s površino za razvoj objekta(ov): 15,30m x 38,00m. V kletni etaži je povezan z objektom 7a.
- *Vertikalni gabarit*: do največ K+P+1.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- *Streha*: streha osnovnega objekta je simetrična dvokapnica z naklonom do 35° (poenotena s streho objekta 7a) ter s slemenom, vzporednim z daljšo stranico objekta. Dopušča se šotorasta oblika (s pravilnim čopom). Le-ta je lahko v kombinaciji z ravno streho.
- *Kritina*: kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe in je opečno rdeča.
- *Fasada*: vzhodna fasada predstavlja glavno os Ljubljanske ceste in ustvarja značilno fasado mestne ulice kot vstopa v mesto. Le-ta naj se členi horizontalno po etažah. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni značaj objekta v koridorju mestne ulice. Fasada etaže mora biti v čim večji meri zastekljena in transparentna.

6.a člen

Usmeritve za nezahtevne in enostavne objekte

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).
- Nezahtevni in enostavni 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.
- Zunanje stopnice so lesene, kamnite, betonske.
- 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, pri čemer se višino prilagodi ostalim ureditvam stičnega območja. 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.

Nadstrešnice na manipulativnih dvoriščih

- Nadstrešnice, kot samostojni objekti, so lahko lesene, kovinske ali betonske konstrukcije z ravno ali enokapno streho (z naklonom do 15°). Dimenzije objekta in postavitve le-tega na parcelo ne sme ovirati dostopa in manipulacije na dvorišču. Zagotovljen pa mora biti tudi zadosten odmik od parcelnih mej.«

7. člen

Prodajni objekt bencinske črpalke je tlorisnih dimenzij 15,50 m x 10 m, višine največ 4,80 m, objekt za spremljajoče dejavnosti pa 10 m x 10 m, višine največ 3,80 m.

Črpalna ploščad z nadstrešnico je tlorskih dimenzij 25,50 m x 18 m in višine največ 4,80 m. Nadstrešnica je jeklena, streha je ravna z dekorativno masko. Pod nadstrešnico se locirata dva črpalna otoka z vsemi vrstami goriva, razen ekstra lahkega kurilnega olja.

Rezervoarji so dvoplaščni s skupno prostornino 150 m³. Locirajo se pred črpalno ploščadjo, delno v zelenici, delno v cestišču z vkopom 4 m pod obstoječim terenom. Nad vsakim prekatom v cisterni se izvede kontrolni jašek iz vodotesnega betona.

8. člen

D) Pogoji za zunanje in druge ureditve:

Manipulativno dvorišče se asfaltira in je namenjeno manipulaciji. Na njem je možno postavljati nadstrešnice, začasne in infrastrukturne objekte ter parterne ureditve. Parkirišče je površina, namenjena parkiranju osebnih vozil zaposlenih in strank. Parkirišča so lahko tlakovana ali asfaltirana. Na mestih, kjer so višinske razlike med cesto in posamezni platoji prevelike in bi izvedba brežin onemogočila racionalno rabo prostora, se izvedejo oporni zidovi, ki se dodatno, vendar enotno oblikujejo (v kamniti ali betonski izvedbi). Zelenice so le spremljevalke ostalih ureditev in naj bodo zatravljene, dovoljeno je tudi grmičevje in zasaditev z listavci (npr. judeževo drevo). Zasaditev z isto vrsto listavcev naj se izvede tudi ob parkiriščih. Vzdušni zahodnega dela območja, ob stanovanjski soseki, se mora izvesti gosta drevesna zasaditev (npr. gaber, japonska češnja), pod drevjem pa visoko grmičevje (npr. spirea). Vzorec zasaditve površin ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme.

IV. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

9. člen

Cestno omrežje

Območje urejanja se s krožno cesto »A« priključuje na rekonstruirano Ljubljansko cesto preko dveh že izvedenih priključkov. Oba priključka imata pas za levo zavijanje. Severni priključek je predviden kot uvoz na območje SDZN in istočasno tudi kot uvoz do bencinskega servisa. Južni priključek pa je izveden kot glavno križišče in je predviden kot uvoz in izvoz. Izvoz z bencinske črpalke je enosmeren, in sicer za smer Novo mesto, izvoz za smer Ljubljana pa je možen preko južnega glavnega križišča. Priključevanja na državno cesto se morajo izvesti v skladu z Zazidalnim načrtom in že izdelanim PZI projektom Rekonstrukcije Ljubljanske ceste in ureditve javne infrastrukture od km 1,347 do km 2,425; št. projekta PR-R5/2005, Acer, d.o.o., Novo mesto.

Območje stanovanjskih hiš na jugozahodu se napaja z javne poti, ki poteka izven območja urejanja.

Predvidena prometna ureditev ne bo presejala kapacitet sposobnosti rekonstruirane regionalne ceste. Če bo v času obratovanja predvidenih objektov znotraj območja urejanja analiza prometa pokazala preobremenitev prometa, je investitor dolžan izvesti izboljšave le-tega.

Notranje ceste

Cestni sistem znotraj zazidalnega kompleksa omogoča krožni promet (cesta »A«). Na napajalno cesto »A« se priključita dostopni cesti »B« in »C«. Cesta »B« s severne strani omogoča enosmerni dostop do bencinskega servisa in objekta »6«, v južnem delu pa je cesta dvosmerna. Preko notranje krožne ceste so urejeni dostopi do obstoječih objektov oz. se dodatno uredijo tudi za nove objekte. Preko ceste »C« se zagotovi dostop do objektov »7a« in »7b«. Dostop do zemljišča s parc. št. 559/2, k.o. Daljni Vrh (lokacije »3«), se zagotovi preko dostopne ceste k lokaciji »2«.

Notranje ceste so profila:

cesta »A«

- severni del: 2x2,75m (vozišče) + 2x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,50m (bankina);
- zahodni, južni del: 2x2,75m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,5m (bankina).
- cesta »B«
- severni del: 1x4,00m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 1x0,50m (bankina);
- južni del: 2x2,75m (vozišče) + 1x1,60m (hodnik za pešce) + 2x0,50m (bankina).
- cesta »C«
- 2x2,50m (vozišče); cesta »C« poteka preko parcele po že izvedeni zunanji ureditvi. Cestišče bo od parkirišča in dvorišča ločeno s talnimi označbami.

Cestišča vseh cest se dimenzionira na maksimalno obremenitev, to je osno nosilnost 25t in se jih asfaltira. Računska hitrost je 30 km/h. Vse notranje ceste služijo hkrati tudi kot požarne poti.

Notranje prometno omrežje se opredeli kot javna površina.

Peš in kolesarski promet

V območju urejanja se pešpromet od ostalega prometa loči s hodniki, kolesarski promet pa se odvija po cesti.

Parkirišča

Površine za potrebe parkiranja so opredeljene na zemljiških parcelah posameznih objektov glede na razpoložljiv prostor. V primeru, da le-te ne zadoščajo potrebam konkretne dejavnosti, jih je potrebno zagotoviti na manipulativnem dvorišču ali pa v okviru načrtovanega objekta.

9 a. člen

Na Ljubljanski cesti je potrebno zagotoviti dodatno opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pred območje predmetne obravnave pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa. S predlaganimi posegi v varovalnem pasu državne ceste ne smejo biti prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Vsa prečkanja komunalne infrastrukture z regionalno (Ljubljansko) cesto so dovoljena le s prebojem oziroma podvrtavanjem, razen v primeru sočasne izvedbe z rekonstrukcijo ceste, če bo potrebna. Minimalna globina vodov in odmiki (vzdolžni posegi v vozišče regionalne ceste niso dovoljeni) morajo biti v skladu s 61. členom Pravilnika o projektiranju cest.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi notranjih cest je potrebno upoštevati:

- Zakon o javnih cestah /ZJC-UPB1/ (Uradni list RS, št. 33/06, 45/08, 57/08 in 69/08),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS, št. 46/00, 110/06, 49/08 in 64/08),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05 in 26/06).

10. člen

Vodovod

Za potrebe urejanja območja s pitno in požarno vodo se obstoječe vodovodno omrežje, ki je oskrbovano iz vodnega vira Jezero preko vodohrana Kij (s koto 240 m.n.v.), dogradi iz modularne litine K9, sistem BAIO, minimalnega premera DN 100 do zadnjega predvidenega objekta v cestnem svetu.

Vodovod, ki poteka po zahodnem robu območja, se prestavi v cestni svet (lokacija 6) oziroma ob rob parcele (lokacija 7a).

Na projektno dokumentacijo PGD in PZI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca vodovodnega omrežja. Vse stroške, povezane z gradnjo, prestavitvijo in drugimi posegi, nosi investitor(ji). Pri gradnji oziroma prestavitvi vodovoda je obvezen nadzor s strani upravljavca na stroške investitorja(ev). Za izgrajen vodovod je upravljavcu potrebno dostaviti:

- služnostne pogodbe za tangirana zemljišča,
- geodetski posnetek z montažnimi shemami, izveden s strani geodetske službe upravljavca,
- A-teste vgrajenih materialov.

Vodo iz vodovoda se sme uporabljati le kot pitno in požarno vodo ter v sanitarne namene ter za pralnico; le-ta mora imeti zaprt sistem.

Za območje se upošteva en požar istočasno. Pri projektiranju se upošteva pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91) in požarno vodo 12 l/s.

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati:

- Odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalstva z vodo v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 115/00),
- Tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Uradni list RS, št. 115/00) in
- Odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in Uradni list RS, št. 64/95).

10.a člen

Predvideni objekti znotraj posameznih sklopov se priključujejo na obstoječe javno infrastrukturno omrežje. Vse infrastrukturne ureditve, vezane na spremembe in dopolnitve, se izvedejo skladno s končno postavitvijo predvidenih objektov znotraj posameznega sklopa in hkrati zagotavljajo nemoteno priključevanje na že zgrajeno oziroma predvideno omrežje ob pravilni tehnični izvedbi. Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in objektov v fazi projektiranja, če se s tem zagotovi ustreznejša oskrba in racionalnejša izraba prostora.

Javno infrastrukturno omrežje - novogradnje, prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti upravno dokumentacijo. Na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje na projektne rešitve s strani posameznega upravljavca infrastrukture.

11. člen

Kanalizacija

Za potrebe območja SDZN je že izvedena kanalizacija v ločenem sistemu, za nove objekte pa se le-ta dogradi oz. se na severnem delu območja del kanala prestavi zaradi razširitve objekta »2«. Pri prestavitvi kanalizacije je potrebno upoštevati, da je obstoječi kanal v obratovanju.

Na projektno dokumentacijo PGD in PZI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca kanalizacijskega omrežja.

Vse stroške, povezane z gradnjo, prestavitvijo in drugimi posegi, nosi investitor(ji). Pri gradnji oziroma prestavitvi kanalizacije je obvezen nadzor s strani upravljavca na stroške investitorja(ev). Za izgrajeno kanalizacijsko omrežje je upravljavcu potrebno dostaviti vso potrebno dokumentacijo za prevzem novega kanala v upravljanje.

Notranji razvod fekalne kanalizacije se izvede v obliki krakov z zbirnim kanalom v posameznih cestah. Fekalni kanali potekajo po sredini cestišča v povprečni globini 1,80 m, poleg njih pa meteorni kanali v vertikalnem zamiku ca. 0,50 m.

Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi vodovoda je treba upoštevati:

- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 54/06) in
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Uradni list RS, št. 77/06 21/08 in 75/08).

12. člen

Energetsko omrežje

Preko območja poteka 0,4 kV zemeljsko omrežje v EKK in prostozračno omrežje. Obstoječe EKK se dogradi oz. se prestavi. Izvede se iz 4 x PVC cevi fi 160.

Za priklop na električno omrežje je znotraj območja potrebno zgraditi:

- novo transformatorsko postajo (TP), moči glede na dejanske potrebe odjemalca, ki naj bo kableske betonske izvedbe, velikosti glede na inštalirano moč, z notranjim posluževanjem. Nova TP naj vsebuje tri-celični SN stikalni blok (celice: vodna, vodna, transformatorska). Novo TP je potrebno vzankati v obstoječe oz. predvidene 20 kV kablovode.
- nizkonapetostni razvod v elektrokabelski kanalizaciji od nove TP do odjemnega mesta. Novo odjemno mesto naj bo v prostostoječi omarici, locirani na mestu, ki omogoča stalen dostop. V primeru, da je odjemna moč večja kot 83 kW, so kot odjemna skupina možne zbiralke TP.

Javna razsvetljava

Ob vseh notranjih cestah se ob zunanem robu cestišča izvede javna razsvetljava. Razporeditev svetilk je razvidna iz zbirne situacije komunalnih naprav, medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kabli potekajo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so tipizirane, višina kandelabrov je največ 7 m.

Ničenje in ozemljitev

Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo se izvede ničenje in ozemljitev s pocinkanim valjancem.

Vsa dela na elektroomrežju mora izvesti po tehničnih predpisih za to usposobljen izvajalec.

13. člen

Oskrba s plinom

Območje urejanja se priključi na plinovodno omrežje Novega mesta, ki je izvedeno do Cestnega podjetja Novo mesto. Plinovodno omrežje se predvidi istočasno z rekonstrukcijo vodovoda in se položi v levem robu magistralne ceste M4, smer Novo mesto–Karteljevo. Priključni vod za sosesko se izvede v glavnem križišču in poteka z odmikom 1 m od vodovodnega omrežja.

Na območjih, kjer zgrajeno javno plinovodno omrežje omogoča priključevanje stavb, je priključitev obvezna za stavbe, v katerih je potrebna vgraditev oziroma obratovanje toplotnih energetskih naprav skupne moči preko 40,0 kW. Nadtlak v distribucijskem plinovodu zemeljskega plina znaša 1,0 bar. Objekt ima možnost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje, puščen je zablindiran odcep plinskega priključka dimenzije d32, in sicer na lokaciji ob uvozu v objekt.

V projektu je potrebno upoštevati minimalne odmike od plinovoda, skladno s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02).

Pred priključitvijo objekta na distribucijsko plinovodno omrežje mora investitor objekta skleniti z upravljavcem plinovoda pogodbo o priključitvi in pogojih le-te. V projektu morajo biti predvideni in navedeni naslednji ukrepi za gradnjo plinovoda ali gradnjo ob plinovodu:

- Izvajalec del mora poslati pisno prijavo del upravljavcu plinovodnega omrežja najpozneje mesec dni pred pričetkom izvajanja del v zaščitnem pasu plinovoda, da lahko upravljavec plinovodnega omrežja ustrezno zaščiti plinovodne naprave. Sam poseg v ožji zaščitni pas plinovoda (2 x 2 in glede na os) pa najmanj 5 dni pred posegom.

14. člen

Tk omrežje in zveze

Tk omrežje se bo navezalo na ATC Novo mesto preko novega primarnega razvoda, ki bo potekal ob optičnem kablu. Na krajevno omrežje se naveže preko kabselske razdelilne omarice. Telefonski vodi v območju urejanja se izvedejo podzemno, sedanji zračni vodi se izvedejo zemeljsko. Telefonski vodi pod utrjenimi površinami se morajo dodatno zaščititi s PVC cevjo in obbetonirati.

Za oskrbo predvidenih ureditev z novimi telekomunikacijskimi priključki je potrebno dograditi primarno TK omrežje – dvocevno TK kabselsko kanalizacijo (2xPVC Ø 110 mm) z navezavo na obstoječi kabselski jašek ob regionalni cesti. TK kanalizacija naj bo zaključena v pomožnem kabselskem jašku pod kabselsko omarico na fasadi objekta. Na severnem delu območja se del obstoječega TK omrežja prestavi zaradi razširitve objekta »2«. Horizontalni odmiki drugih komunalnih vodov od TK kabselske kanalizacije naj bodo 0,3 m. Nad kabselsko kanalizacijo ni dovoljeno polaganje drugih komunalnih vodov. Električno zaščitno varovanje naj se izvede v kabselskih objektih. Pri potekih trase v cestišču oziroma drugih povoznih površinah je potrebno PEHD cevi ščititi z PVC 125 cevmi.

15. člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojskih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na komunalno deponijo v Leskovcu.

Odpadke, ki imajo značaj odpadnih surovin je potrebno zbirati ločeno v okviru funkcionalnega zemljišča posamezne dejavnosti v posebnih zabojskih ali delih objekta jih redno odvažati v nadaljnjo predelavo: investitor, pri katerem taki odpadki nastajajo, mora imeti z ustrezno, za to usposobljeno družbo ali posameznikom, sklenjeno pogodbo za predelavo.

V primeru, da bi na območju urejanja nastajali nevarni odpadki, jih je potrebno skladiščiti skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 84/98, 45/00, 20/01 in 13/03). V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji 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).

V. OSTALI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

16. člen

Varstvo pred hrupom

V območju zazidalnega načrta ravni hrupa ne smejo presegati ravni, dovoljena za stanovanjska območja. Za zmanjšanje ravni hrupa na stičnem območju s stanovanjsko sosesko v zahodnem delu je potrebno zasaditi visokoraslo drevje in gosto grmičevje kot vegetacijsko bariero ter izvesti leseno ograjo za dodatno zaščito pred izpušnimi plini.

Pri projektiranju in izvedbi je investitor dolžan upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) in Uredbo o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04). Direkcija RS za ceste ne bo zagotavljala nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za tangirani objekt, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

17. člen

Varstvo zraka

Predvidene spremembe in dopolnitve pa ne bodo vplivale na povečanje onesnaženosti zraka. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju urejanja, niso dovoljeni.

Kot zaščita pred izpušnimi vplivi v odnosu do stanovanjske soseske se zasadi visokoraslo drevje, ob zemljiški parceli objekta na lokaciji »2« pa se postavi zid za dodatno zaščito pred izpušnimi plini. Pri ureditvi ogrevanja objektov naj se upoštevajo določila Uredbe 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.

17.a člen

Varstvo voda:

V vodotok je dovoljeno spuščati le meteorne in prečiščene vode, vsebnost snovi pa mora biti v zakonsko določenih mejah. Meteorne vode z asfaltiranih prometnih površin je dovoljeno spuščati v ponikovalnice le preko lovilca olj in maščob. 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).

Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Zato je odvajanje padavinskih vod z večjih ureditvenih območij treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

17.b člen

Požarno varstvo

~~Pri projektiranju objektov je treba za zagotovitev ustrezne požarne in druge varnosti upoštevati naslednja izhodišča:~~

- ~~— naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena...) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;~~
- ~~— cono potresne ogroženosti in terenu primerno predvideti način gradnje;~~
- ~~— požarno ogroženost naravnega okolja in predvideti ustrezne ukrepe;~~
- ~~— možnost razlitja nevarnih snovi in predvideti ustrezne ukrepe;~~
- ~~— vse ukrepe varstva pred požarom (22. člen Zakona o varstvu pred požarom, Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo);~~
- ~~— zagotoviti viro 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. 57/06).~~

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

Na območju ZN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost ali visoka podtalnica, erozivnost ter plazljivost terena.

Po potrebi se v fazi izdelave projektne dokumentacije zagotovi geološko-geotehnično poročilo oz. druge ustrezne raziskave tal, s katerimi se ugotovi stopnja tveganja za načrtovani poseg. Na podlagi poročila se izbere ustrezno temeljenje objektov, in sicer tako, da se zaradi posega v zemljišče ne bo sproščala erozija zemljine ali kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,275 g, določen za to območje v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov. Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih, določenih s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

V primeru izgradnje bencinskega servisa obstaja možnost razlitja nevarnih snovi. V fazi priprave projektne dokumentacije se temu primerno načrtuje način gradnje ter predvidi ustrezne ukrepe za preprečevanje možnosti razlitja kakor tudi za ukrepe oz. posredovanje ustreznih služb v primeru razlitja.

Varstvo pred požarom na območju ZN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Vse ureditve in objekti v okviru območja ZN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo dopustne odmike od meje parcel in med objekti oziroma predpisane protipožarne ločitve. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce. Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti. Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

18. člen

Zaradi kraškega terena je potrebno opraviti geomehanske raziskave in pred nadaljnjim projektiranjem določiti način temeljenja.

18.a člen

Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Za postavitev in obratovanje novih trafopostaj 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).

VI. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

19. člen

Na območju urejanja je možna faznost izvedbe.

VII. ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

20. člen

Zemljišča, ki ne bodo zazidana v prvi oziroma drugi fazi, se lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred veljavnostjo tega odloka.

Do izgradnje bencinskega servisa (objekta 1) se zemljišče ob Ljubljanski cesti lahko uporablja kot parkirišče za obiskovalce in parkiranje vozil za potrebe prodaje. Območje se uredi s trajnimi ali začasnimi ureditvami in zasaditvami, ki se v primeru izgradnje bencinskega servisa po potrebi odstranijo. Dovoljeno je nadkritje parkirišča (izvedba nadstrešnice) na način, ki ne zmanjšuje preglednosti ob vključevanju v promet. Objekt za nadkritje se izvede kot pritličen, transparenten objekt enostavne oblike, z ravno streho, višine do največ 3,5 m ter površine do največ 25 % velikosti gradbene parcele parkirišča (objekta 1). Kot regulacijo za odmik objekta od Ljubljanske ceste se upošteva preglednostne trikotnike prometnih priključkov. Območje se ozeleni skladno z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

21. člen

Izvedba vseh notranjih cest je finančno breme investitorja(ev). Eventualne poškodbe, prestavitve, poglobitve ali zamenjave obstoječih komunalnih naprav, ki bi nastale v zvezi s predmetno gradnjo, bremenijo investitorja.

Investitor objektov je dolžan naročiti in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, povzročene z gradnjami v območju urejanja. Investitor nosi tudi vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje.

Če izvajalec gradnje naleti na del plinovodnega omrežja ali opozorilni trak, pa na to ni bil predhodno opozorjen, mora delo takoj prekiniti in obvestiti upravljavca plinovodnega omrežja, da se dogovorita za nadaljnje ukrepe.

Po izgradnji vodovodnega in kanalizacijskega omrežja mora investitor objekte prenesti v last MO Novo mesto in v upravljanje Komunalni Novo mesto.

Upravljavca plinovodnega omrežja mora takoj obvestiti tudi ob morebitni poškodbi plinovodnih naprav. Po končani gradnji mora izvajalec del pridobiti pisno izjavo upravljavca plinovodnega omrežja glede upoštevanja in izpolnitve pogojev upravljavca.

IX. TOLERANCE

22. člen

Znotraj območja SDZN so dopustne naslednje tolerance:

- Dovoljena so odstopanja od horizontalnih gabaritov za posamezne objekte, navedene v 8. členu tega odloka, in sicer do največ 5%. V okviru maksimalnega odstopanja se dopušča postavitev objekta izven površine za razvoj objekta. Objekti pa so lahko tudi poljubno manjši od prikazanega znotraj površine za razvoj objekta(ov).
- Odstopanja od vertikalnih gabaritov se dovolijo le do maksimalno dovoljenih višin, ki so opredeljene v 8. členu. Višine posameznih delov objekta so lahko različne, pri čemer pa višina dozidave ne sme presegati maksimalno dovoljene višine.
- Odstopanja od določitve dostopov, uvozov ter umestitve parkirnih mest na parcelo so dovoljena tam, kjer se izkaže, da je rešitev bolj funkcionalna glede na uporabnost objekta, pri čemer se ne sme spreminjati generalne rešitve prometnega omrežja znotraj kompleksa.
- 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.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, od po tem SDZN predvidene, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (zemljiška parcela, ostala infrastruktura, višinske kote itn.).
- Pri gradnji ali prenovi cestnih ureditev, komunalno-energetske infrastrukture, sistemu zvez in zunanjih ureditvah so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, pri čemer le-te ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če 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 teh SDZN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih soglasodajalcev.
- Zaradi urejanja lastništva je dopustna dodatna (naknadna) parcelacija znotraj zemljiške parcele, določene s tem SDZN.
- **Odstopanje od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih pogojev za gradnjo, določenih v tem odloku, je mogoče tudi v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo oziroma pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju območja urejanja pojavijo utemeljeni razlogi in pridobijo nove rešitve, ki so primernejše in omogočajo racionalnejšo rabo prostora zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali zaradi drugih utemeljenih razlogov.**
- **Odstopanja ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju urejanja oziroma na sosednjih območjih, prav tako pa tudi ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in veljavnimi predpisi. Z njimi morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.**

X. KONČNE DOLOČBE

23. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati določba 50. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in primestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93 in 37/95) za ureditveno območje "IX/C2" – Nova kolonija-Z.

24. člen

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

25. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri Sekretariatu za varstvo okolja in urejanje prostora – Zavodu za družbeno planiranje in urbanistično načrtovanje Mestne občine Novo mesto.

26. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 57/09) ima naslednje končne določbe:

»28. člen

Z veljavnostjo tega odloka prenehajo veljati določila odloka o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Ljubljanske ceste v Novem mestu – glavne ceste GII-105 (Uradni list RS, št. 74/02, 31/06-pop. in 68/07) v delu, na katerega se širi območje predmetnega SDZN.

29. člen

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

30. člen

SDZN so stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

31. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah – SDZN-2 (Dolenjski uradni list, št. ___) vsebuje naslednje končne določbe:

»6. člen

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

7. člen
(hramba SDZN-2)

Gradivo SDZN-2 se hrani v analogni in digitalni obliki na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

8. člen
(začetek veljavnosti)

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

A. POSTOPEK PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN in 102/12-DPN - v nadaljevanju: SDZN-2) je doslej potekal po naslednjih fazah:

- sprejem sklepa o pripravi
- izdelava predloga osnutka
- objava predloga osnutka na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti
- izdelava osnutka
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni), javne obravnave in prve obravnave na občinskem svetu.

Po javni razgrnitvi in obravnavi sledi:

- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve, javne obravnave in obravnave na občinskem svetu;
- potrditev stališč do pripomb in predlogov s strani župana;
- izdelava predloga;
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga;
- druga obravnava in sprejem na občinskem svetu;
- objava sprejetega odloka v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega SDZN-2;
- objava v prostorskem informacijskem sistemu.

B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje sprememb je v celoti stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo CD – območja centralnih dejavnosti in se nahaja znotraj enote urejanja prostora z oznako NBV_02_OPPN. Gre za lokacijo obstoječega oskrbno-storitvenega centra med Dolenjimi Kamencami in Veliko Bučno vasjo, kjer velja Odlok o zazidalnem načrtu poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN in 102/12-DPN).

Omenjeni odlok o ZN med drugim določa, da so v pasu ob Ljubljanski cesti dovoljeni servisi in trgovine, gostinski objekt, avtosalon ter bencinski servis s spremljajočimi dejavnostmi (avtopralnica, trgovina ipd.). Območje urejanja je že delno pozidano, v prostor pa so že umeščene naštetje dejavnosti razen bencinskega servisa.

Ključni predmet SDZN-2 je, poleg zahtev nosilcev urejanja prostora o posodobitvi nekaterih določil odloka, omogočanje možnosti ureditve parkirišča do izgradnje bencinskega servisa. Izvedba parkirišča je predvidena na vzhodnem delu območja, ki meji na Ljubljansko cesto (R3-651/0252), na katero se navezuje z dvema cestnima priključkoma. Velikost območja parkirišča je 1643 m² in zajema zemljišča s parc. št. 556/5, 556/12, 556/13, 675/11, 675/20, 675/21 in 675/24, vse k.o. 1454 - Daljni vrh. S SDZN-2 se do izgradnje bencinskega servisa omogoča ureditev parkirišča ter nadkritje manjšega dela parkirišča. Ostala določila SDZN-2 se nanašajo na posodobitve odloka s področja požarne in potresne varnosti ter dopustnih odstopanj.

Grafični del veljavnega zazidalnega načrta ni predmet SDZN-2.

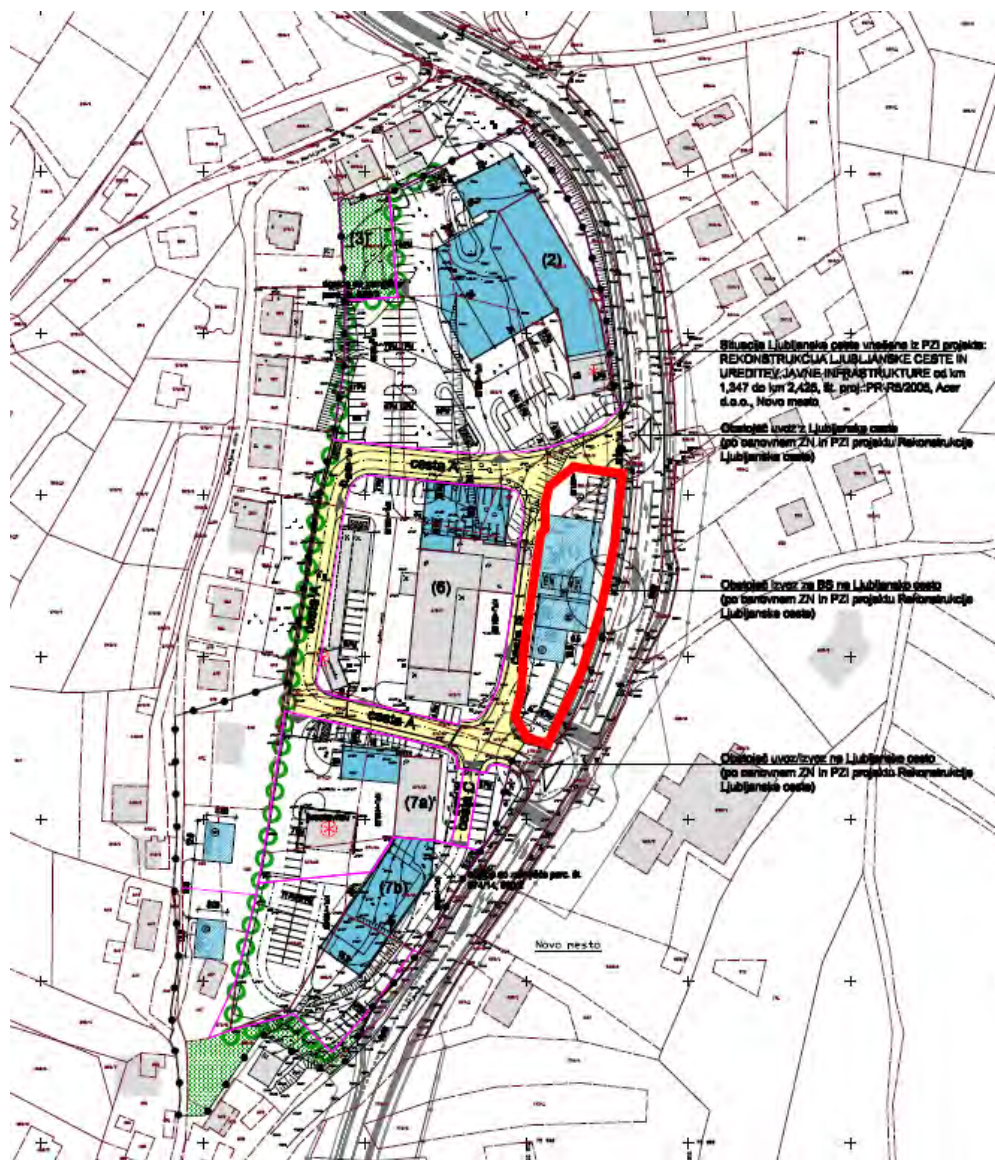
C. faza: DOPOLNJEN OSNUTEK

Gradivo je bilo poslano naslednjim nosilcem urejanja prostora:

1. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet;
 2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja;
 3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode;
 4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje;
 5. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Oddelek za investicijske projekte;
 6. Istrabenz plini, d.o.o., PE Zahodna Slovenija;
 7. Komunala Novo mesto, d.o.o.;
 8. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za promet in mobilnost;
 9. Mestna občina Novo mesto, Urad za prostor in razvoj, Oddelek za komunalne dejavnosti.
- V postopku pridobivanja mnenj se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami seznanijo tudi:
10. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest - območje Novo mesto;
 11. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Spodnje Save;
 12. Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Novo mesto;
 13. Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto;
 14. Telemach, d.o.o.;
 15. Gratel d.o.o.

Pri pripravi SDZN-2 so bile upoštewane splošne smernice in prva mnenja nosilcev urejanja prostora, pripomb na javno predstavljen predlog osnutka ni bilo.

D. GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČJA UREJANJA



Slika 1: Prikaz območja urejanja SDZN-2 na ureditveni situaciji iz grafičnega dela veljavnega Zazidalnega načrta poslovno-stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah (Uradni list RS, št. 33/96, 57/09, 101/09-OPN, 80/12-LN in 102/12-DPN), Topos d.o.o., julij 2009. Grafični del veljavnega zazidalnega načrta se s SDZN-2 ne spreminja.

Prilavljavec:

Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Investitor:

zasebni

Izdellovalec:

BIRO 8K, arhitektura in prostor
Marija Prašin Kolbezen s.p.
Ulica padlih borcev 5
8340 Črnomelj

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA POSLOVNO-STANOVANJSKE GRADNJE V DOLENJH KAMENCAH
- DOPOLNEN OSNUTEK

POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: junij 2023