

površin, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitorji in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

(5) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

(6) Dela, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči in bi lahko vplivala na oblikovanje večstanovanjske stavbe oziroma spremljajočih objektov in ureditev v UE A, se predhodno uskladijo (s pridobitvijo soglasja) z avtorjem arhitekturno - urbanistične rešitve.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

47. člen

(vsebina grafičnega dela)

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela OPN
M 1: 2500
a) – namenska raba
b) – infrastruktura
2. DOF s prikazom območja urejanja
M 1: 2500
3. DKN s prikazom območja urejanja
M 1: 500
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja
M 1: 500
5. Ureditvena situacija
M 1: 500
6. Načrt ureditvenih enot
M 1: 500
7. Načrt parcelacije
M 1: 500
8. Načrt prometne infrastrukture
M 1: 500
9. Načrt komunalno - energetske infrastrukture
M 1: 500
10. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
M 1: 500
11. Karakteristični prečni prerezi območja
M 1: 500
12. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
M 1: 1000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

48. člen

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora.

49. člen

(občinski prostorski akti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljavnost Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Stanovanjsko poslovni objekt Jakčeva (Uradni list RS, št. 68/07).

50. člen

(hramba OPPN)

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

51. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu. Odlok se objavi tudi na spletni strani Mestne občine Novo mesto.

Številka: 350-11/2017

Novo mesto, dne 12.7.2018

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni l.r.

45.

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), v povezavi z 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) in 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. redni seji dne 12. 7. 2018 sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec – 2

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv.razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh.popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl., 13/18 in 13/18-obv.razl., v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno storitvena cona Mačkovec – 2 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.

- (2) Tekstualni del OPPN je določen v II. poglavju tega odloka.
(3) Grafični del OPPN je sestavina vezane mape OPPN in je določen v III. poglavju tega odloka.

3. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so sestavine vezane mape OPPN, in sicer:

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

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

4. člen (pomen izrazov)

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

(2) Površina za gradnjo stavb je del gradbene parcele, ki predstavlja omejitveni prostor za gradnjo ene ali več nestanovanjskih stavb in je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom. Na površini za gradnjo stavb je poleg ene ali več nestanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, nezahtevnih in enostavnih objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev (manipulativne površine, nakladalne rampe, parkirišča, zelenice, brežine ipd.).

(3) Funkcionalni element stavbe je del osnovnega kubusa stavbe (ponavadi kot eden ali več manjših izzidkov osnovnega kubusa), ki služi njenemu funkcioniranju in sicer: nadstreški, balkoni, loggie, nakladalne rampe, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

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

(5) Kota pritličja je kota, ki se nahaja neposredno nad koto platoja ali največ 0,50 m nad njo.

(6) Gradbena meja je urbanistični element za reguliranje in oblikovanje podobe cone, ki določa linijo katere novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so odmaknjeni od nje v notranjost gradbene parcele. Vse zunanje ureditve v sklopu stavb in funkcionalni elementi stavb lahko presegajo gradbeno mejo, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe. Gradbena meja določa tudi glavno fasado in njeno poudarjeno oblikovanje ob prometnici.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (umestitev območja OPPN v prostor)

Območje OPPN leži na skrajnem severovzhodnem delu Novega mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Območje je na zahodu omejeno z glavno cesto G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka), na jugu z regionalno cesto R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec), na vzhodu in severu pa vključuje dostopno cesto in del parkirnih površin objekta Qlandia.

6. člen (ureditveno območje OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnem delu odloka in določeno z mejo, ki na zahodu in jugozahodu meji z Državnim prostorskim načrtom za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 102/12; v nadaljnjem besedilu: 3. razvojna os), na jugu pa s priključkom do Poslovno storitve cone Mačkovec -2 in ureditvijo zelenih površin ter obcestnega prostora sega na območje Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje - Lešnica (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03, 22/05 in 102/12). Na vzhodu vključuje območje krožnega križišča in dostopne ceste do objekta Qlandia, na severu pa zaradi skupnih zunanjih ureditev z objektom Qlandia sega na območje Občinskega lokacijskega načrta Poslovno storitvena cona Mačkovec -1 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12).

(2) Območje je velikosti okoli 4,5 ha in obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 914/7, 914/8, 914/6, 916/5, 915/3, 915/4, 916/13, 917/6, 917/7, 908/6, 916/8, 916/9, 916/10, 1117/1, 916/11, 916/12, 917/5, 920/12, 907/6, 1117/2, 908/12, 908/14, 916/7, 920/16, 907/7, 907/9, 908/48, 908/47, 908/44, 908/43, 908/40, 908/39, 907/22, 907/21, 906/82, 906/80, 906/87, 907/8, 1117/15, 1117/11, 1117/14, 916/6, 917/9, 917/10, 920/22, 920/23, 920/24, 920/45, 919/6, 919/10, 919/5, 919/7, 919/8, 920/17, 1118/9, 1118/10, 1118/11, 946/34, 946/33, 946/32, 946/27, 920/27, 920/30, 920/25, 920/28, 920/26 in 920/29, vse k.o. Bršljin in 2552/2, 2553/2, 2541/1, 2554/2, 2555/2, 2550/12, 2541/11, 2557/2, 2558/2 in 2541/8, vse k.o. Ždinja vas. Obsega dele enot urejanja prostora NM/12-OPPN-c, NM/12-OPPN-b, NM/12-e in AC-1/DPN-c, ki so določene z OPN.

7. člen (prostorske ureditve)

(1) Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb, ki ob upoštevanju obstoječega stanja (Qlandija) z obodno pozidavo in zunanjimi ureditvami, dopolnjujejo in zaključujejo severni del kompleksa poslovno storitvene cone.

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

- prometne ureditve znotraj območja (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
- zelene površine (ostale ureditve znotraj gradbenih parcel, parkovne ureditve);
- otroško igrišče v severozahodnem delu urejanja, ki prehaja v območje OLN PSC Mačkovec – 1;
- komunalna in energetska infrastruktura.

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

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR 2.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJI OBMOČJI

8. člen

(medsebojni vplivi in povezave s soslednjimi območji)

(1) Načrtovana gradnja in ureditve na območju OPPN zaključujejo grajeno strukturo severnega dela Poslovno storitvene cone Mačkovec - 1. Pozidava na območju urejanja nakazuje potek dveh glavnih smeri v prostoru, v smeri sever – jug, t.j. ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka) oz. načrtovani 3. razvojni osi in v smeri zahod – vzhod, t.j. ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec). Proti severu se območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandije oziroma njene zunanje ureditve (promenado, parkirna mesta). Znotraj območja se uredijo posamezne sekvence zelenih ureditev (zelenice, otroško igrišče, linijske zasaditve), ki skupaj z obstoječo promenado pred objektom Qlandia predstavljajo del urbanega parka.

(2) Pozidavo vzdolž regionalne ceste R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec) pogojuje oblikovanje mestotvorne fasade, zaradi umeščanja 3. razvojne osi ob zahodni strani območja urejanja pa tako oblikovanje ni potrebno, pri čemer pa mora biti linija objektov močnejše poudarjena (višji in večji objekti). Struktura objektov v smeri zahod – vzhod se drobi in tako omogoči prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.

(3) V obeh smereh (ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512 in ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 oz. 3. razvojni osi) naj se kot del oblikovanja fasade predvidi linijska vzpostavitev drevoreda.

(4) OPPN je z območjem južno od regionalne ceste povezan s prehodom preko regionalne ceste R2 448, odsek 1512.

2.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen (vrste gradenj)

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

10. člen (vrste objektov)

(1) V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18):

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe, razen 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev

- 122 Poslovne in upravne stavbe; razen 12201 Stavbe javne uprave;

- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij: le 1242 Garažne stavbe;
- 1251 Industrijske stavbe; le avtomehanične in podobne delavnice;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 1261 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje – nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:

- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne in regionalne ceste:

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

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine

- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:

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

3 / Drugi gradbeni posegi:

31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena,

32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin,

33 / Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje, razen 33120 grajeni prostori na vodi.

(2) V primeru spremembe zakonodaje se vrste dejavnosti dopuščajo skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

(3) Poleg stavb iz predhodnih alinej so za namen predvidenih posegov po tem OPPN v območju urejanja, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi zakonskih in podzakonskih aktov v povezavi z določili o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje skladno s podrobnejšo namensko rabo površin, določeno v planskih aktih občine.

11. člen (vrste dejavnosti)

(1) Območje urejanja je namenjeno dejavnostim, ki so znotraj definicije centralnih dejavnosti ter hkrati sovpadajo oziroma dopolnjujejo program Poslovno storitvene cone Mačkovec-1.

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

G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL;

H) PROMET, SKLADIŠČENJE : le 52.1 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost;

I) GOSTINSTVO: vse razen 55.3 Dejavnost avtokampov, taborov in 55.9 Dejavnost dijaških in študentskih domov ter druge nastanitve;

K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;

L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI;

M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;

N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;

P) IZOBRAŽEVANJE: le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;

S) DRUGE DEJAVNOSTI: razen 96.03 Pogrebna dejavnost.

(3) V primeru spremembe zakonodaje se vrste dejavnosti dopuščajo

skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

12. člen (vrste ureditev)

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

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

13. člen (gradbene parcele)

(1) Gradbene parcele so določene tako, da omogočajo gradnjo ter nemoteno uporabo in vzdrževanje objektov ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkirišči, zelenicami ter dostopom z javne oz. interne ceste.

(2) Gradbene parcele GP1, GP2, GP3 in GP4 so namenjene gradnji ene ali več stavb ob upoštevanju določil iz prvega (1) odstavka tega člena. GP5 se deli na tri podenote, ki so predvidene: GP5a za ureditev dostopnih cest; GP5b za ureditev skupnih parkirišč ter GP5c za ureditev zelenih površin. GP6 se predvidi za umestitev transformatorske postaje, GP7, ki se z ureditvijo nadaljuje na območje zunanjih ureditev Qlandie (OLN PSC Mačkovec – 1), pa se uredi kot otroško igrišče. GP8 predstavlja površino za gradnjo javne infrastrukture tj. prometnih ureditev (rekonstrukcijo regionalne ceste s preureditvijo krožnega križišča, ureditvijo avtobusnega postajališča) in ostale infrastrukture.

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

14. člen (površina za gradnjo stavb)

(1) Površina za gradnjo stavb v obliki »zapolnjene« črke »V«, ki je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom, je definirana z enotno površino preko več gradbenih parcel. Površina za gradnjo stavb je v obliki črke »V« določena z južnim krakom v dolžini cca 150 m in zahodnim v dolžini cca 160 m, oba kraka potekata vzdolž prometnic. V notranjost se črka »V« zapolni oziroma se površina za gradnjo v tem delu razširi.

(2) Na površini za gradnjo stavb je znotraj posamezne gradbene parcele možno osnovni kubus stavbe umeščati tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti ter odmiki od meje gradbene parcele minimalno 4m oziroma manj, kjer je to dopuščeno v grafiki. Vse zunanje ureditve v sklopu stavb, funkcionalni elementi stavb ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe. Odmik funkcionalnih elementov stavb od meje gradbene parcele je lahko manjši od 4m, praviloma pa ne manj kot 1,5m.

2.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

15. člen (pogoji za gradnjo nestanovanjskih stavb)

(1) Z določitvijo površin za gradnjo stavb ter gradbene meje se

vzpostavlja prostorski red. S kvalitetnimi in sodobnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb, pa naj se zagotovi urejen trgovsko – poslovni center severnega dela mesta.

(2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

- Definirana je kot ena ali več prostostoječih enot (do največ pet prostostoječih enot) v osnovi pravokotne oblike, ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo stavbe. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. Stavba je lahko v detajlih tudi zaokrožena.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabariti: Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitev ene ali več poljubno velikih stavb.

- Vertikalni gabariti: Višina posamezne stavbe je največ 12m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Možna je tudi izvedba kleti. Stavbe ob zahodnem robu naj bodo praviloma višje s poudarkom jugozahodnega dela, vendar ne več kot 12m. Stavbe ob južnem robu pa se načrtujejo kot nižje tako, da omogočajo odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru, da se na lokaciji izvede ena stavba po celotni površini za gradnjo stavb le-ta ne sme biti višja kot Qlandia razen ob zahodnem robu, kjer se lahko posamezni deli izvedejo do 12m. Če pa se znotraj površine za gradnjo stavb struktura morfologije razdrobi, se za objekte ob zahodnem robu s poudarkom jugozahodnega dela dopušča višina do 12m, za stavbe ob regionalni cesti R2-488 pa do največ 7m.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: dovoljene so vse vrste konstrukcij.

- Streha: streha je ravna. Na strehi je dovoljeno namestiti elemente za rabo obnovljivih virov energije v skladu z oblikovanjem objekta. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni za fasadne elemente zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.

- Kritina: skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.

- Fasada: Fasada naj bo oblikovana sodobno glede na funkcijo objekta, v primeru, da je na območju predvidenih več stavb, naj bodo le-te usklajene in oblikovane enotno. Južna fasada naj ustvarja značilno fasado mestne vpadnice, zahodna fasada pa je zgolj servisna. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov. Arhitektura posameznih objektov naj sledi sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Lega objekta na zemljišču:

- Stavba ali več manjših stavb so umeščene na površino za gradnjo stavbe ob upoštevanju gradbene meje, pri čemer mora biti zagotovljena požarna varnost posameznih stavb ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.

- Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru združevanja parcel in s tem umeščanja večjega gabarita na površino za gradnjo stavbe, je stavbo potrebno členiti v smeri vzhod – zahod, npr. z izvedbo notranjih pasaž, oblikovanjem fasade ipd.

- Kota platoja zunanje ureditev je cca 190,00 m.n.v..

Zunanja ureditev:

- Glavni dostop na območje se izvede z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 (deviacija 1-12) preko rekonstruiranega krožnega križišča K2a, dostop za dostavo pa se predvidi na sredini južnega kraka. Slednji se

nadaljuje v manipulativno dostopno cesto, ki poteka po zahodnem robu območja.

- Zunanje ureditve se izvedejo skladno z ureditvami trgovskega kompleksa Qlandia. Ob zahodni in južni fasadi se predvidi linijska zazelenitev kot del oblikovanja fasade.

- Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti ob stavbi v okviru svoje gradbene parcele, tako za stranke kot za zaposlene. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. Manjkajoča parkirna mesta za posamezno dejavnost se uredijo na skupnih parkirnih površinah na GP5b ali pa v kletnih etažah. Pri določanju števila parkirnih mest je za posamezne dejavnosti potrebno upoštevati določila 21. člena tega odloka.

- Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).

- Ob posamezni stavbi se uredijo pasaže kot poljavni prostori, ki se tlakujejo in opremijo z urbano opremo.

- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10 % zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržujejo.

- Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.

- Možna je postavitve reklamnega stebra do višine največ 22m.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- FZ (faktor zazidanosti): do 0,50;

- FI (faktor izrabe): do 2,00.

16. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

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

(3) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko na gradbeno parcelo umeščajo tudi izven površine za gradnjo stavb, pri čemer se upoštevajo ustrezni odmiki od meja gradbenih parcel po določilih veljavnega OPN.

17. člen

(usmeritve za ureditev zelenih površin in brežin)

(1) Zelene površine znotraj OPPN so predvidene kot posamezne sekvence, ki skupaj z obstoječo promenado pred Qlandio predstavljajo del urbanega parka. Zelene površine predstavljajo ureditve ob objektih, ob prometnih površinah, zelenice v sklopu otroškega igrišča ter linijske zasaditve ob prometnicah.

(2) Zelenice, ki pripadajo ureditvam znotraj gradbenih parcel, se zatravi in/ali hortikulturno uredi ter redno vzdržuje. Parkirne površine v notranjosti kompleksa se zazelenijo, in sicer na način, da se predvidi 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest. Pri ozelenitvah se uporablja avtohtone vrste drevnine.

(3) Ob pešpoteh se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.

(4) Zasaditev drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarja glavne smeri v prostoru, hkrati pa iz južne in zahodne smeri definirajo na stavbah odsev zelene fasade. Pri zasaditvi se uporablja ena vrsta dreves, pri čemer se avtohtono drevesno vegetacijo izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici.

(5) Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.

18. člen

(usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin)

(1) Javne in skupne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu, list št. 5.2 Prikaz javnih in skupnih površin. Kot javne površine so opredeljene prometne in ostale površine v območju regionalne ceste, kot skupne površine pa prometne in ostale površine znotraj območja, ki služijo parkiranju in manipulaciji za celoten kompleks.

(2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, avtobusno postajališče z nadstrešnico nad čakališčem, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. 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) Na skrajnem severozahodnem delu območja se uredi otroško igrišče. Opremi se z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo in ogradi z zaščitno ograjo ter zasadi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne smeri na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smrada s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.

(4) Zaščitne ograje na posameznih gradbenih parcelah so lahko transparentne, kovinske ali žične plastificirane, višine do 1.60 m, lahko pa je tudi zasajena živa meja.

(5) Na skupnih površinah ni dovoljeno postavljati zapornic.

(6) Skupne parkirne površine (GP 5b) oziroma njihov del se v primeru viška parkirišč lahko namenijo tudi park+ride režimu parkiranja.

(7) V sklopu zunanjih ureditev so dovoljene hortikulturne ureditve (kot je npr. ureditev zelenic, cvetličnjakov, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.) ter parterne ureditve (tlakovanje, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

(8) Drobna urbana oprema območja (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z urbano opremo (svetilke, tlakovanje) ter arhitekturnim oblikovanjem celotnega območja urejanja pri čemer je treba zagotoviti poenotenje v materialih in barvah upoštevajoč oblikovanje urbane opreme obstoječega kompleksa Qlandie.

2.4 PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

19. člen (podatki za parcelacijo)

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela odloka, list št. 9.1 Načrt parcelacije in prikazuje gradbene parcele za gradnjo stavb s pripadajočimi ureditvami, izvedbo zunanjih ureditev (parkirišča, manipulative površine, zelenice, otroško igrišče), ter gradnjo javne infrastrukture (promet in ostala infrastruktura). Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

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

20. člen (pogoji za izvedbo prometnega omrežja)

(1) Dostop na območje OPPN se izvede z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna -Mačkovec) preko krožnega križišča K2a, ki se ga rekonstruira v obliko elipse s sredinskim daljšim premerom cca 60 m in z izvedbo petega kraka na severozahodnem delu. Peti krak se oblikuje za osebni promet ter za komunalno in interventno vozilo z navezavo na že izvedeno parkirišče pred objektom Qlandia, kjer se oblikuje interno krožno križišče s premerom 20 m. Praznjenje celotnega parkirišča (na območju urejanja in parkirišča objekta Qlandia) se izvede preko rekonstruiranega krožnega križišča, pri čemer se ukine obstoječi desni izvoz iz zunanjega parkirišča na četrti krak sedanjega krožnega križišča K2a.

(2) S preureditvijo krožnega križišča se predvidi tudi prilagoditev avtobusnega postajališča na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec). Na avtobusnem postajališču se predvidi nadstrešnica nad čakališčem.

(3) Uvoz za dostavo se predvidi na sredini južnega dela območja urejanja, od avtobusnega postajališča z desnim zavijalnim pasom z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec). Ta se nadaljuje ob zahodnem delu območja urejanja skupaj z manipulativnimi površinami vse do že izvedene dostavne ceste v sklopu zunanjih ureditev objekta Qlandia. Za potrebe funkcioniranja stavbe na GP2 se lahko znotraj gradbene parcele izvede tudi koridor priklone ceste za tovorna vozila, ki se na severozahodu stavbe priključi na dostavno cesto.

(4) Projektirani prečni profil posameznih cest znaša:

- regionalna cesta R2-448, odsek 1512 na območju desnega uvoza skupne širine 14,95 m: vozišče širine 2 x 3,35 m, robni pas širine 2 x 0,50 m, kombinirana steza za kolesarje in pešce z varnostnim pasom širine 1 x 3,90 m, zavijalni pas širine 1 x 3,35 m ter bankini širin 0,50 m.
- dostavna cesta na območju priključevanja na R2-448, odsek 1512 – enosmerni desni uvoz: do jugozahodnega roba je enosmerna širine 4,5 m, v nadaljevanju pa dvosmerna širine 6 m s parkirišči širine 5.5 m.
- dostopne ceste znotraj območja: dvosmerne, širine vozišča minimalno 5,5 m s hodnikom za pešce 1 x 1,60 m.

(5) Projektirana računaska hitrost znaša na območju dela na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 60 km/h zmanjšana na območju križišč na 40 km/h. Računska hitrost znotraj kompleksa se omeji na 30 km/h.

(6) Cestišče posameznih cest se dimenzionira na končno debelino

posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.

(7) Vsa cestna oprema se locira izven telesa ceste v bankini.

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

(9) Peš promet je skupaj s kolesarskim prometom ob regionalni cesti ločen od ostalega prometa z denivelirano kombinirano stezo. Na vseh križiščih na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 se upošteva prehode za kolesarje in pešce preko križišč in navezavo na notranje ceste. Znotraj območja se ob dostopnih cestah izvedejo hodniki za pešce širine cca 1.60 m. Kolesarski promet znotraj cone se odvija na cestnih površinah oziroma na skupnih peš in kolesarskih poteh.

(10) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

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

(12) Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin ter predpise o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb. Predlagane rešitve so posebej utemeljene v Strokovnih podlagah; Idejna zasnova Prometne rešitve (Topos, d.o.o., št. proj. 03/11-OPPN, Novo mesto, januar 2014; dopolnitev: marec 2014).

21. člen (pogoji za izvedbo mirujočega prometa)

(1) Na območju OPPN se v okviru zunanjih ureditev k že izvedenim (90 parkirnih mest) dogradi cca 150 parkirnih mest, ki skupaj s parkirnimi površinami ob objektu Qlandia (cca 800 v kletni etaži in cca 240 na platoju pred stavbo) predstavljajo skupne parkirne površine trgovskega centra. Parkirišča za zaposlene in stranke se za namen posamezne dejavnosti uredi ob stavbi v okviru posamezne gradbene parcele, manjkajoča pa na skupnih parkirnih površinah na GP5. Po potrebi lahko tudi v kletnih etažah.

(2) Skupne parkirne površine v osrednjem delu centra (GP5) se v dogovoru z lastniki in upravljavci centra lahko v primeru viška parkirišč nameni tudi park+ride režimu parkiranja.

(3) Pri projektiranju se upoštevajo Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana). Zagotovljena morajo biti mesta za invalide in za parkiranje koles. Izvedba posebnih parkirnih površin za tovorna vozila ni dovoljena. Parkirišča se po potrebi opremi s polnicami za električne avtomobile.

(4) Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno glede na predvideno dejavnost potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih površin:

- Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM,
- Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve): 1PM/30 m²,
- Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): 1PM/30 m²,

- Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m²): 1PM/50 m², ne manj kot 2 PM,
- Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1PM/80 m², ne manj kot 2PM,
- Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m²): 1PM/35 m²,
- Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1PM/30 m²,
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obrtne servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ipd.): 1PM/30 m², ne manj kot 2PM,
- Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri): 1PM/30 m²,
- Bencinski servisi: 1PM/30 m² prodajnih površin, ne manj kot 3PM.

(5) V območju OPPN je v sklopu parkirišč potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Le-ta morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.

22. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

- (1) Območje OPPN se priključuje na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je bilo že izvedeno za potrebe Poslovno-storitvene cone Mačkovec-1 in dimenzionirano tudi za potrebe predmetne cone.
- (2) Stavbe se na zgrajeno komunalno, energetska in ostalo infrastrukturno omrežje priključijo skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav.

(3) Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture znotraj območja urejanja mora potekati usklajeno z gradnjo stavb in lahko poteka tudi sočasno.

(4) Stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem tudi vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za funkcioniranje predmetne gradnje.

23. člen (vodovod)

(1) Za navezavo cone na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja sekundarnega voda, ki se bo oskrboval iz obstoječega cevovoda s potekom neposredno ob trgovskemu centru Qlandia. Točka navezave je predvidena na jugozahodni strani objekta. Nov cevovod se projektira iz nodularne litine po standardih SIST EN 545:2010; C 64.

(2) V območju OPPN je predvidenih več objektov (uporabnikov) za katere so predvidena ločena odjemna mesta, zato je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantsnim omrežjem, ki se na južni strani podaljša s prečkanjem cestne deviacije z navezavo na obstoječi priključni vod v območju OPPN. Z zasnovano izvedbo se predvidena prestavitve po DPN, v obsegu območja predmetnega OPPN ne izvede, saj prevzame funkcijo predvidenega prestavljenega vodovoda po DPN, v obsegu predmetnega OPPN, nov vodovod po predmetnem OPPN.

(3) Na delu, v dolžini cca 30m, bo zaradi razširitve krožnega križišča K2A tangiran obstoječi tranzitni vodovod Družinska vas – Novo mesto. Višina nasipa krožnega križišča nad temenom obstoječe vodovodne cevi ne bo preseгла 2m, kar je skladno s tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu. Investitor mora pri gradnji upoštevati potek obstoječe infrastrukture skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo ter dela izvajati po navodilih in nadzoru upravljavca. Pri izvedbeni tehnični dokumentaciji je potrebno predvideti ukrepe in omejitve gradbene mehanizacije ter druge opreme, ki lahko vplivajo na vodovodne objekte in naprave.

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

(5) Za priključitev objekta na javno vodovodno omrežje mora naročnik oziroma investitor z izvajalcem javne službe skleniti pogodbo o priključitvi s predložitvijo ustrezne tehnične dokumentacije skladno z Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, pri čemer pa mora biti zgrajeno javno sekundarno vodovodno omrežje predhodno predano v last občini in upravljanje pristojnemu upravljavcu.

(6) Izdelovalec projektne dokumentacije (PGD in PZI) mora obvezno pridobiti projektne pogoje upravljavca ter soglasje tako na PGD, kot tudi PZI projektno dokumentacijo.

(7) Po končani gradnji je investitor novozgrajenih vodovodnih objektov in javnega sekundarnega vodovodnega omrežja dolžan pridobiti uporabno dovoljenje in ga s pogodbo predati v last občini. Za prevzem mora biti predložena ustrezna tehnična dokumentacija skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto.

24. člen (kanalizacija)

(1) Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidenih tehnoloških procesov, ki so vezani na dodatno odpadno tehnološko vodo ni oziroma v kolikor se umeščajo, je potrebno predvideti predčiščenje razen v primeru izvedbe avtopralnice, kjer pa je treba predvideti dodatno predčiščenje.

(2) Fekalne vode se odvodnjava preko nove kanalizacije, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje Poslovno storitvene cone Mačkovec -1. Kanal je dimenzioniran tudi za enote urejanja prostora NM/12-OPP-n-c (Poslovno storitvena cone Mačkovec - 2), NM/7-OPP-n-b (gravitacijsko območje gospodarske cone Na Brezovici) ter ŽDV/1, ŽDV/2 in ŽDV/3-X (gravitacijsko območje naselja Ždinja vas), ki so določene v OPN. Na območju urejanja poteka kanal od krožnega križišča K2a ob severnem robu cestnega telesa regionalne ceste R2-448, odsek 1512, nato prečka nasip in se nadaljuje v lokalni cesti (Ulici pod Trško goro) ter se preko obnovljenega črpališča Mačkovec in obnovljenega tlačnega voda ob Šmarješki cesti priključuje na CČN Ločna. Pred priključitvijo objektov je treba obnoviti oziroma povečati obstoječe črpališče Mačkovec. Dimenzioniranje črpališča se izvede po pridobitvi končnih podatkov hidravlične obremenitve sistema.

(3) Kot javna kanalizacija se opredeli odsek nove fekalne kanalizacije v dostavni cesti Qlandie ter del obstoječe kanalizacije od krožnega križišča K2a pa do jaška pred prehodom preko regionalne ceste R2-448, odsek 1512.

(4) Materiali za fekalno kanalizacijo morajo ustrezati vsem zahtevanim

normativom in standardom (veljavni certifikati).

(5) Odvodnjavanje prečiščenih meteornih voda na območju urejanja se izvede v dveh vejah. Prva veja odvodnja meteorne vode z zahodnega dela cone v zbirni kolektor, ki poteka v podaljšku dostavne ceste Qlandie. Izvede se zadrževalni ponikovalni sistem, ki se vgradi v cestno telo dostopne ceste. Varnostni prelivni rob se izvede na koncu zadrževalnika in se naveže na obstoječi cevni zadrževalnik - ponikovalnico znotraj gradbene parcele GP3. Ta del kanalizacije se izvede kot zadrževalnik visokih voda. Druga veja se predvidi znotraj parkirnih površin vzhodno od predvidenih objektov in se izpusti v sistem ponikovalnih komor s prelitjem v dodatni zadrževalnik, ki je lociran v glavni dostopni cesti. Iz tega se predvidi varnostni preliv v obstoječi sistem kanalizacije zunanje ureditve Qlandie.

(6) Sistem je zasnovan v kombinaciji več zaporedno vezanih ponikovalnih sistemov oz. zalogovnikov, ki omogočajo uporabo vode za sanitarno in ostalo porabo na posamezni gradbeni parceli. Iz zadrževalnih sistemov se predvidi varnostni prelivni rob z izpustom v obstoječo meteorno kanalizacijo zunanje ureditve Qlandije.

(7) Preveritev odvodne sposobnosti obstoječe meteorne kanalizacije AC DB 1200mm je bila izvedena s študijo: Hidravlična študija odvodnjavanja območja OPPN Mačkovec 2, št. 3708/17, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., april 2017, sprememba: avgust 2017. V študiji je bila ugotovljena zadostna prevodnost sistema pri dodatni obremenitvi z upoštevanjem dolgoročne rabe površin, ki gravitirajo na njega.

Obstoječa meteorna kanalizacija poteka od zemljišča s parc. št. 906/87 k.o. Bršljin, prečka regionalno cesto R2-448, odsek 1512 ter se nadaljuje po ulici Pod Trško goro, do izpusta v reko Krko. V njej je poleg dotoka iz območja AC upoštevan še obstoječ dotok (skupna kapaciteta dušilke 141 l/s) za območje Qlandije in PSC Mačkovec- 2 – II/cona Rondo ter predviden omejen dotok na meteorni kanal z območja PSC Mačkovec IA- jug (za načrtovano I.A/cono jug se pogojno dovolita dotoka 296l/s in 86l/s s tem, da se regulacija dotoka omeji z ustrezno hidromehansko opremo (mehansko ali električno dušilko), ki omogoča točno regulacijo pretoka (cevna dušilka ni ustrezna). Za prerazporeditev obremenjenosti kanala se lahko predvidi več priključkov na meteorni kanal s skupnim pretokom 382l/s, z dušilkami manjše kapacitete.)

Na maksimalno predvideno pozidanost, po tem OPPN, je potrebno zagotoviti okvirno 430m³ (II/cona RONDO – PSC Mačkovec - 2) in 260m³ (I.A/cona JUG – PSC Mačkovec 1) zadrževanega volumna oz. zadrževalnih bazenov/zadrževalnikov. Volumen zadrževalnikov se v posameznih fazah gradnje določi glede na gostoto pozidanosti in točno definirane koeficienta ponikanja in s tem kapaciteto ponikanja. V primeru, da bo končna ureditev/pozidanost odstopala od predvidene po OPPN, se temu primerno preračuna dimenzije zadrževalnih objektov, glede na dane robne pogoje.

Pri nadaljnjem projektiranju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- Treba je upoštevati obstoječo AC (izvedeno stanje), spremljajoče prometnice in objekte ter vgrajene infrastrukturne vode. Posege v varovalni pas in cestni svet AC (npr. meteorni kanal AC) bo možno izvajati le po pridobljenem soglasju DARS d.d..

- Izvedba odvodnjavanja območja OPPN ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC in deviacij. V nadaljnjih fazah projektiranja morajo detajlne tehnične rešitve (odvodnjavanje, ureditve nivelete terena, ponikanje in ostali ukrepi) zagotavljati ustrezne zadrževalne volumne, količino ponikanja, tako, da ne bo vpliva padavinskih voda na obstoječe ureditve izven območja PSC Mačkovec oziroma tudi ne na samem območju PSC Mačkovec. V zvezi z

navedenim se v fazi izdelave projektne dokumentacije izdela geološko-geomehansko poročilo – vpliv ponikovalnic na podtalnico na širšem območju območja Mačkovec. V kolikor se izkaže, da bo vpliv velik, mora investitor izvesti ustrezne ukrepe.

(8) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. členim 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 oziroma zbiralni bazeni za nadaljnjo uporabo te vode za sanitarne namene ali vzdrževanje javnih površin.

(9) Vse priključevanje kanalizacijskega omrežja za meteorno vodo v območju varovalnega pasu regionalne ceste R2-448, odsek 1512 se prilagodi obstoječi ureditvi in pogojem upravljavca, za kar se izdela poseben projekt in pridobi soglasje DARS in Direkcije RS za ceste. Vse ureditve odvodnjavanja celotnega območja so predvidene izven območja gradnje predvidene cestne povezave 3. razvojne osi.

(10) Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter na območju stanovanjske pozidave ulice Pod Trško goro, kar se določi v sklopu izvedbe monitoringa.

(11) Obstoječa in planirana meteorna kanalizacija ni predmet javne infrastrukture in je v izvedbi, lasti in upravljanju investitorja objektov.

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

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

(14) Priključevanje objektov na javno kanalizacijsko omrežje je možno šele po izvedbi omrežja, pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno javno kanalizacijo in predaji le tega v last občini in upravljanje upravljavcu javne kanalizacije.

(15) Investitor oziroma lastnik Poslovno storitvene cone Mačkovec - 2 bo na lastne stroške zgradil eventualno potrebno novo vodonepropustno meteorno kanalizacijo do reke Krke.

25. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Območje urejanja se priključuje na SN 20 kV kablovod, ki poteka v desni strani regionalne ceste R2 448, odsek 1512. Priključek se izvede s podbojem pod regionalno cesto oziroma na že izvedeno zaščitno PVC kanalizacijo. TP se predvidoma locira na sredini južnega dela kompleksa urejanja oziroma po končnem znanem odjemu.

(2) Zaradi preoblikovanja krožnega križišča K2a, se predvidi predstavitev obstoječe EKK v zeleni pas cestnega sveta.

(3) Kabelska kanalizacija v območju urejanja se izvede s PVC cevmi ter

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

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

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

- Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov.

- Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati.

- Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi.

- Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

- Priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavcev energetskih vodov in naprav.

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

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

26. člen

(telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

Območje urejanja se priključuje na že izvedeno telekomunikacijsko omrežje, ki poteka ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512. Notranji razvod se predvidi v kabelski kanalizaciji ob dostopni cesti in nato v cestnem telesu ceste C. Sekundarni razvod se predvidi skladno s končno situacijo objektov.

27. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Območje urejanja se priključuje na javno mestno plinsko mrežo, na severozahodnem delu območja OPPN oziroma ob jugozahodnem robu objekta Qlandia ob vodovodu.

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

(3) Plinovod mora biti projektiran in zgrajen v skladu z določili o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov

z največjim delovnim tlakom do 16 bar. Notranja plinska napeljava mora biti projektirana in izvedena v skladu s tehničnimi predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86 ter internimi tehničnimi zahtevami sistemskega operaterja.

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

(5) Za prenosno omrežje zemeljskega plina je potrebno upoštevati Energetski zakon (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14). Za poseganje v varovalni pas prenosnega plinovoda (2 x 65 m) se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št.12/10) in Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15).

(6) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati še predpise in navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto z vsemi omejitvami v pripadajočem varovanem pasu, ter splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja, pri čemer je potrebno pridobiti soglasje upravljavca plinovoda. V 2 x 5 m pasu plinovodov se dela lahko izvajajo le pod posebnimi pogoji.

28. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom iz svoje ali skupne kotlovnice.

(2) Ogrevanje stavb je možno tudi na druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Za območje OPPN se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi tudi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

(3) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

29. člen (odpadki)

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

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

(3) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in

gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.

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

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

30. člen (kulturna dediščina)

Na območju OPPN se nahaja Arheološko najdišče Novo mesto – Arheološko najdišče – Brezovica (EŠD-15643). Območje je bilo že preiskano in je sproščeno za gradnjo. Dodatne arheološke raziskave niso potrebne.

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

31. člen (varovanje pred prekomernim hrupom)

(1) Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo, tako kot prometnici, v IV. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) V primeru prekoračene obremenitve okolja pri obratovanju cone, bodisi zaradi umestitve novih hrupnejših dejavnosti in/ali povečanega hrupa s ceste (povečana frekventnost prometa) pa je treba opraviti ustrezne meritve in na podlagi le-teh izvesti smiselne protihrupne ukrepe, ki bodo zagotovili znižanje hrupa na z veljavno zakonodajo predpisano raven.

(3) V poslovni coni morajo biti vse instalacije, ki so viri hrupa, locirane na severni ali zahodni strani objektov, stran od stanovanjske soseske Pod Trško goro.

(4) Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavca državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

32. člen (varovanje pred onesnaženjem zraka)

(1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje (razširitve) območja za poslovno storitvene dejavnosti ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku, pri čemer je potrebno upoštevati določila Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 49/17).

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

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

33. člen (varovanje pred onesnaženjem voda)

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

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

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

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

34. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

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

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

35. člen (osončenje fasad in odprtih površin)

Z upoštevanjem umeščanja stavb znotraj površine za gradnjo stavb ter z upoštevanjem odmika od gradbene parcele oz. medsebojnega odmika med posameznimi stavbami se zagotavlja ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno

osvetlitev delovnih prostorov.

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

(1) Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, katerega okolica je v večji meri že pozidana. Predvidene ureditve na območju urejanja s tem OPPN zaključujejo grajeno strukturo severnega dela poslovno storitvene cone Mačkovec. Pozidava nakazuje potek dveh glavnih smeri v prostoru, in sicer v smeri sever – jug potek deviacije 1-11 in tretje razvojne osi, v smeri zahod – vzhod pa potek deviacije 1-12. Proti severu se območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandia oziroma njene zunanje ureditve – promenado, parkirna mesta. Znotraj območja se uredijo posamezne sekvence zelenih ureditev (zelenice, otroško igrišče, linijske zasaditve), ki skupaj z obstoječo promenado pred Qlandio predstavljajo del urbanega parka.

(2) Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.

(3) Parkirne površine se zasadi z avtohtono vegetacijo. Višinske razlike se morajo prednostno reševati z izvedbo zazelenjenih brežin. Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.

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

(1) Na območju urejanja s tem OPPN je bila že izvedena izravnava (nasutje) terena in sicer v sklopu zunanjih ureditev objekta Qlandia, pri čemer je bila predhodno odstranjena plodna zemlja.

(2) Na območju, kjer bo potrebno še posegati v raščen teren, je potrebno izkopane plasti tal 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.

(3) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

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

38. člen **(naravne omejitve)**

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

39. člen **(zaklanjanje)**

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

40. člen **(varstvo pred požarom)**

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

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

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

41. člen **(potresna varnost)**

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

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

(2) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah in parkiriščih. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

7. FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen **(faznost)**

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

(2) Uporaba stavb na gradbenih parcelah GP1, GP2, GP3 in GP4, v okviru posamezne zaključene funkcionalne celote, ni možna brez rekonstrukcije krožnega križišča z izvedbo petega kraka, notranjega cestnega omrežja na območju skupnih parkirišč z navezavo na oskrbovalno cesto na zahodnem delu. V okviru notranje cestne mreže se uredi tudi vsa komunalna, energetska in ostala infrastruktura, ki je predvidena po tem OPPN. Za potrebe stavb na GP1 in GP2 je potrebno izvesti še uvoz za dostavo ter zahodno oskrbovalno cesto z navezavo na obstoječo oskrbovalno cesto objekta Qlandije vključno z vso potrebno komunalno, energetsko in ostalo infrastrukturo.

(3) Sočasno z rekonstrukcijo ceste mora biti izveden tudi hodnik za pešce do avtobusnega postajališča.

(4) Za obratovanje stavb mora biti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter pripadajoča zelenitev. Ureditve zelenih površin k posameznim stavbam se zagotovi skladno s 17. členom tega OPPN.

(5) Gradnja stavb in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar pa mora biti vsa predvidena javna infrastruktura na katero se bodo objekti priključevali, zgrajena in predana Mestni občini Novo mesto ter prenešana v upravljanje upravljavcu pred začetkom uporabe objekta(ov).

(6) Po končanju gradbenih del na celotnem območju oz. v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote se saniračasne površine deponij materiala in izvede končne zunanje ureditve z ustreznimi poravnjavami, oblikovanjem brežin, zatratitvami in zasaditvami.

8. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

43. člen

(velikost dopustnih odstopanj)

(1) Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:

- Gospodarski dostopi na streho ter ostali tehnološki deli objekta (dimnik, stolp, dvigalo ipd.) ne predstavljajo maksimalnega višinskega gabarita stavbe, definirane v 15. členu in ga le-ti lahko presejajo.
- Gradbene parcele je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.
- Odstopanja od višinske kote platoja določene s tem OPPN in posledično ostalih kot (klet, pritličje) so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna. Odstopanje nad maksimalno dovoljeno višino objektov s tem OPPN ni dovoljeno.
- V primeru odstopanja trase in kote ceste, predvidene s tem OPPN, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta, ostala infrastruktura).
- Odstopanja od zunanjih ureditev prikazanih v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom so možna glede na končno postavitev objekta(ov) (dostopnost, umestitev parkirišč, manipulacija, ureditev zelenih površin);
- FZ (faktor zazidanosti) je lahko tudi večji, in sicer do 0,60, pri čemer se mora v sklopu gradbene parcele zagotavljati zadostne manipulativne in zelene površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe.
- Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni

razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.

(2) Prikaz umestitve stavb, organizacije zelenih in manipulacijskih površin v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom je zgolj informativna in se lahko spremeni glede na drugačne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka. Pri nadaljnjem projektiranju stavb ter ostalih ureditev so za investitorja tako obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka.

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

44. člen (veljavnost OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN se območje ureja z OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1 OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

45. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Vse obveznosti, navedene v tem odloku, so obveznosti investitorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah. Poleg tega so obveznosti investitorjev in izvajalcev še:

- Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta mora biti z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;
- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, prestavitve infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Investitorji krijejo stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne prestavitve ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča, stroške dogradnje komunalne, energetske in ostale infrastrukture, notranjih cest in skupnih površin za parkiranje v sorazmernem delu. Izgradnjo le-teh pa se zagotavlja na podlagi medsebojnega dogovora.

- Investitor mora v sklopu rekonstrukcije ceste in krožnega križišča izvesti tudi nadstrešnico nad čakališčem avtobusnega postajališča na Otoški cesti.

- Za vse morebitne posege na državna zemljišča v upravljanju oz. v lasti DARS d.d. si morajo investitorji načrtovanih ureditev pridobiti potrebne služnosti, ki jih uredijo s sklenitvijo služnostne pogodbe z DARS d.d. kot upravljavcem oz. lastnikom zemljišč.

- Investitorji načrtovanih ureditev so dolžni poškodbe v varovalnem pasu in cestnem svetu AC takoj po končani gradnji sanirati oz. na območju posega zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške.

- Vse ureditve gospodarske javne infrastrukture v območju DPN za načrtovano državno cesto od AC Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline morajo biti usklajene s projektno dokumentacijo PGD za HC. Ureditve morajo biti izvedene na način, da ob gradnji nove HC ne bodo potrebna dodatna dela v zvezi s temi ureditvami. Izvedba in stroški vseh morebitnih dodatnih del na HC zaradi ureditev v sklopu OPPN, ki se razlikujejo od predvidenih s projektno dokumentacijo PGD za HC, je obveznost investitorja OPPN.

- Monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod je dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec - 2.

- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.

- Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.

- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

III. GRAFIČNI DEL OPPN

46. člen

Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1 Izsek iz grafičnih prilog izvedbenega dela OPN Mestne občine Novo mesto s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
M 1:5000

2 Prikaz območja urejanja:

2.1 Pregledna situacija (TTN),
M 1:5000

2.2 Pregledna situacija (DOF),
M 1:5000

3 Vplivi in povezave:

3.1 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
M 1:2500

3.2 Vplivi in povezave s prikazom mej tangiranih območij,
M 1:1000

4 Prikaz obstoječega parcelnega stanja (DKN),
M 1:1000

5 Prikaz ureditev glede postavitve objektov znotraj območja OPPN:

5.1 Ureditvene situacija s prerezom,
M 1:1000

5.2 Prikaz javnih in skupnih površin,
M 1:1000

6 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro - energetska, komunalna in ostala infrastruktura:

6.1 Zbirna situacija priključitve na GJI,
M 1:500

6.2 Zasnova rešitve komunalne in energetske ter ostale infrastrukture,
M 1:1000

6.2.1 Zasnova odvajanja meteornih vod,
M 1:1000

6.3 Situacija prometne ureditve,
M 1:500

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 1:1000

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen (prehodne določbe)

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec -1 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12) v delu, ki se nanaša na ureditev (povečanje parkirišč) na delu zemljišča s parcelno št. 2090/7 k.o. Ždinja vas.

48. člen (hramba)

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

49. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu RS.

Številka: 350-47/2010
Novo mesto, dne 12. 7. 2018

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l.r.

46.

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2) v povezavi z 61. in 61.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. seji dne 12. 7. 2018 sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Univerzitetni kampus Novo mesto (SD OLN KAMPUS-2)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv. razl., 13/18 in 13/18-obv.razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Univerzitetni kampus Novo mesto (Uradni list RS, št. 118/06, 64/08 in 102/12-DPN; v nadaljnjem besedilu: SD OLN). SD OLN je izdelalo podjetje GPI, d.o.o. v juliju 2018.

2. člen

(Vsebina in oblika SD OLN)

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

(2) Grafični del ni predmet SD OLN.

3. člen (priloge SD OLN)

(1) Priloge SD OLN so:

1. Izvleček iz OPN
2. Prikaz stanja prostora
3. Pregled objektov v lasti MONM na območju SD OLN Univerzitetni kampus Novo mesto (GPI, d.o.o.)
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev SD OLN
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje.

(2) Priloge SD OLN so sestavine vezane mape SD OLN.

II. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

4. člen

(1) Na koncu petega odstavka 8. člena (Vpliv in povezave s soslednjimi območji) se doda naslednji stavek: »Uredi se lahko tudi povezava proti severu in severovzhodu do Slatenskega potoka (potoka Šajser).«

(2) V predzadnjem odstavku 8. člena se črta besedilo »brez gradnje objektov na južnem območju izven meje OLN«.

5. člen

(1) Zadnji stavek 9. člena (Vrste gradenj) se zbrše.

(2) Na koncu 9. člena se doda nov odstavek, ki se glasi: »V UE 02 in UE 03 se do realizacije kampusa dovoli ustrezna začasna raba po pogojih 10.a, 12., 16. in 17.a člena tega odloka, in sicer za:

- obstoječe nekdanje vojaške objekte, ki se lahko do rušitve oziroma do realizacije univerzitetnega kampusa legalizirajo, rekonstruirajo, dozidajo, nadzidajo, spremenijo namembnost, vse skladno s pogoji v 17.a členu;

- ureditev zelenih površin ob upoštevanju zgoraj navedenih členov odloka in podrobnejših PIP za zelene površine (ZS, ZP in ZD) v OPN, pri čemer so dovoljeni le nezahtevni in enostavni objekti, navedeni v 10.a členu.«

6. člen

Za 10. členom se doda nov 10.a člen (Vrste objektov do realizacije kampusa), ki se glasi:

»(1) Na območju UE 02 (in UE 03, kjer je to navedeno) so v času do realizacije univerzitetnega kampusa skladno z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) dovoljene naslednje vrste objektov:

a) NESTANOVANJSKE STAVBE

- 12201 Stavbe javne uprave
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (velja le za skladišča)
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
- 12650 Stavbe za šport
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (velja le za pomožne stavbe in javne sanitarije; tudi v UE 03)

b) GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI (velja tudi v UE 03 razen za 22110 in 22140)

- 21 Objekti prometne infrastrukture
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 22110 Naftovodi in daljinski (prenosni) plinovodi
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo
- 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24110 Športna igrišča
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (velja za ograje in podporne zidove).

(2) Na območju UE 02 (in UE 03, kjer je to navedeno) so v času do realizacije univerzitetnega kampusa skladno z Uredbo o razvrščanju

objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13) dovoljeni naslednji nezahtevni in enostavni objekti:

a) NEZAHTEVNI

- majhna stavba,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- samostojno parkirišče,
- športno igrišče na prostem.

b) ENOSTAVNI

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (tudi v UE 03),
- pomožni objekt v javni rabi (tudi v UE 03 na območju podrobnejše namenske rabe CDi),
- ograja (tudi v UE 03),
- podporni zid (tudi v UE 03),
- mala komunalna čistilna naprava,
- rezervoar (tudi v UE 03),
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja (tudi v UE 03),
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne (tudi v UE 03),
- športno igrišče na prostem (tudi v UE 03),
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (bazen),
- pomožni komunalni objekt (tudi v UE 03).

(3) Do realizacije univerzitetnega kampusa se v UE 02 lahko ohrani evidentiran objekt št. 953 kot začasni objekt, namenjen skladiščenju. Novi začasni skladiščni objekti in kontejnerske zložanke na območju SD OLN niso dovoljeni.«

7. člen

(1) V 12. členu (Vrste dejavnosti) se v izogib podvajanju črta naslednje besedilo:

»K POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NAJEM IN POSLOVNE STORITVE

73 RAZISKOVANJE IN RAZVOJ

- 73.1 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju naravoslovja in tehnologije
- 73.10 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju naravoslovja in tehnologije
- 73.101 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju naravoslovja
- 73.102 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju tehnologije
- 73.103 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju kmetijstva in sorodnih dejavnosti
- 73.104 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju medicine
- 73.2 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju družboslovja in humanistike
- 73.20 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju družboslovja in humanistike
- 73.201 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju družboslovja
- 73.202 Raziskovanje in eksperimentalni razvoj na področju humanistike«

(2) Na koncu 12. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Na območju SD OLN so skladno z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07, 17/08) dovoljene tudi naslednje

dejavnosti:

- a) v UE 02 do realizacije univerzitetnega kampusa
- 52.1 Skladiščenje (velja le za različno trgovsko blago)
- 88.991 Dejavnost humanitarnih in dobrodelnih organizacij
- 93.120 Dejavnost športnih klubov
- 93.130 Obratovanje fitnes objektov
- b) v UE 02 in UE 03
- 55.3 Dejavnost avtokampov, taborov
- 56.104 Začasni gostinski obrati.«

8. člen

(1) V 16. členu se naslov člena in prvi stavek spremenita tako, da se glasita: »Pogoji za nezahtevne in enostavne objekte.«

(2) Za zadnjo alinejo 16. člena se dodajo tri nove alineje, ki se glasijo:

- »Majhna stavba in majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave ter vsa igrala so dovoljena le v pretežno leseni izvedbi. Taka izvedba ima prednost tudi pri oblikovanju pomožnih objektov v javni rabi, kadar je taka realizacija možna oziroma smiselna.

- Vse poti se urejajo z uporabo naravnih materialov (npr. les, pesek, kamen).

- Podporni zid se gradi kot kamnit ali obložen z naravnim kamnom, kot nezahteven objekt pa se dodatno še ozeleni.«

9. člen

Za 17. členom se doda nov 17.a člen (Pogoji za nekdanje vojaške objekte), ki se glasi:

»(1) Pogoji urejanja se nanašajo na nekdanje vojaške objekte, ki so bili na dan uveljavitve tega odloka evidentirani v registru nepremičnin, katastru stavb ali v zemljiškem katastru in so njihove oznake razvidne iz tretjega odstavka.

(2) Splošni pogoji:

Vertikalni gabarit:

- P + strešna konstrukcija pri ravni strehi
 - P + Po (podstrešje) pri dvokapni strehi
 - največja dopustna višina objekta je obstoječa višina
- Horizontalni gabarit:
- objekt se lahko zmanjša, poveča pa največ do 10 %

Streha:

- ravna (lahko ozelenjena), enokapna (le pri nadstreških), dvokapna
- dovoljena so strešna okna in solarni kolektorji
- svetleča kritina ni dovoljena

Kritina:

- opečna, kovinska (barvana, s posipom) v rdečih, rjavih in sivih tonih

Fasada:

- v izvedbi fasadnih plošč ali ometana, v usklajenih barvnih kombinacijah
- intenzivne barve niso dovoljene
- dovoljeni so nadstreški nad vhodi v stavbo
- dovoljeno je zunanje (montažno) stopnišče (npr. pri vhodu v stavbo, za dostop v podstrešni del ali za dostop na nakladalno rampo)
- dovoljeno je oblikovanje zunanje nakladalne rampe s stopniščem / klančino / ograjo pod podaljšanim napuščem (ne velja za objekte št. 1, 10, 14 in 20).

(3) Pogoji in usmeritve za posamezne objekte:

Številčenje objektov v tem odstavku je tako, da prva številka izhaja iz katastra stavb (GURS), druga številka (v oklepaju) pa je nekdanja vojaška številka.

242 (1)

- lokacija: parc. št. 249/22, k.o. Ragovo

- zazidana površina tlorisa: pravokoten tloris 27,3 m x 11,2 m
- streha: dovoljeno je oblikovanje štirikapne strehe 172 in 173 (7)
- lokacija: parc. št. 249/1, 249/10, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa:
- objekt 172: 13,1 m x 51,4 m
- objekt 173: 12 m x 30,3 m
- dovoljena je združitev obeh stavb v eno (L oblika)
- streha: dovoljeno je oblikovanje skupne strehe oz. ohranitev obstoječe v kombinaciji dveh dvokapnih streh 162 (9); hišna številka Drgančevje 12
- lokacija: 249/7, 249/6, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: pravokotni tloris 15 m x 33,1 m
- vertikalni gabarit: dovoljeno je oblikovanje mansarde
- streha: dovoljeno je oblikovanje trapeznih frčad 163 (10)
- lokacija: 249/9, 249/1, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: pretežno pravokotni tloris dim. 21,5 m x 40,4 m + 3,8 m x 12 m
- streha: dovoljena je lomljena dvokapna streha 217 in 218 (6a-c)
- lokacija: 249/20, 249/4, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa:
- objekt 217: 23 m x 30,1 m
- objekt 218: (12,9 m + 5,7 m) x 32,5 m
- dovoljena je združitev obeh stavb v eno (horizontalno zamaknjen tloris)
- streha: dovoljeno je oblikovanje skupne strehe oz. ohranitev obstoječe v kombinaciji treh dvokapnih streh 164 (11)
- lokacija: 249/12, 249/1, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: 13,1 m x 32,3 m 170 (12)
- lokacija: 249/13, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: 13,1 m x 32,3 m 213 (13)
- lokacija: 249/14, 249/25, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: 13,1 m x 32,3 m 243 in 244 (20)
- lokacija: 249/2, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa:
- objekt 243: 5,9 m x 8,7 m
- objekt 244: 9,7 m x 12 m
- dovoljena je združitev obeh stavb v eno (L oblika)
- streha: dovoljeno je oblikovanje skupne strehe oz. ohranitev obstoječe v kombinaciji dvokapne in enokapne strehe 254 (19)
- lokacija: 249/19, 249/26, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: 13,2 m x 32,3 m 215 (16)
- lokacija: 249/17, 249/26, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: 13,2 m x 30,8 m 167 in 953 (14)
- lokacija:
- objekt 167: 249/15, 249/25, 249/1, 249/2, k.o. Ragovo
- objekt 953: 249/25, 249/1, 249/2, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa:
- objekt 167: (32,3 m + 1,3 m) x 49,3 m – na vzhodni in na severni strani ter 32,5 m x (47,4 m + 9,6 m) – na zahodni in južni strani
- objekt 953: enoetažen plastificiran šotor 10 m x 29,5 m
- streha: objekt 167 - lahko se ohranja obstoječa kombinacija ravne in dvokapne strehe ali oblikuje en tip strehe in kritine

253 (18); hišna številka Drgančevje 2
- lokacija: 249/18, 249/25, 249/3, k.o. Ragovo
- zazidana površina tlorisa: 13,2 m x 32,3 m + 5,5 m x 26,8 m in 4,5 m x 9,5 m.

(4) Za potrebe oskrbe objektov se zgradi pripadajoča oziroma manjkajoča infrastrukturna omrežja in priključke skladno s pogoji upravljavcev posameznih omrežij. Nove trase naj v čim večji meri potekajo v koridorjih obstoječih cest in poti.

(5) Zunanja ureditev okolice objektov obsega racionalno ureditev parkirnih in manipulativnih površin, pri čemer se v največji možni meri ohranja obstoječa drevesa. V primeru poškodb vegetacije se le ta ustrezno sanira ali nadomesti z novo. Urejanje brežin naj ima prednost pred gradnjo podpornih zidov.«

III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA

10. člen

(1) V prvem odstavku 18. člena (Pogoji za prometno omrežje) in četrtem odstavku 19. člena se navedba ceste »G2-105/256 Novo mesto–Metlika« nadomesti z »G2-105/256 Novo mesto (Krka – Revoz)«.

(2) Na koncu drugega odstavka 18. člena se doda naslednje besedilo: »Pri tem je potrebno upoštevati veljavne predpise, tehnične smernice in standarde o projektiranju cest in cestnih priključkov, prometni signalizaciji in opremi, prometni varnosti in preglednosti, potrebah funkcionalno oviranih ljudi v grajenem prostoru ipd.«

11. člen

Na koncu 19. člena (Nove gradnje, rekonstrukcije in ureditve križišč) se dodata nova odstavka, ki se glasita:

»Postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje se izvede skladno s predpisi o cestah, pravilih cestnega prometa, projektiranju cest ter prometno signalizacijo in prometno opremo ter skladno z določili predpisov Mestne občine Novo mesto o oglaševanju na javnih mestih.

Rekonstrukcija Šentjernejske ceste se lahko izvede pred izvedbo objektov kampusa oziroma 1. faze OLN. Rekonstrukcija se izvede z vsemi elementi, ki bodo omogočili varnost v cestnem prometu in upoštevali potrebe javnega potniškega prometa.«

12. člen

V 20. členu (Prečni prerezi) se v sklopu naslova »Normalni profil glavne ceste (Levičnikove) znaša:« za besedilom v zvezi s prenosnim plinovodom doda odstavek, ki se glasi: »Površine za pešce in kolesarje se lahko urejajo tudi z večnamensko potjo širine 3 m.«

13. člen

(1) V prvem odstavku 28. člena (Prenosno omrežje zemeljskega plina) se besedilo prvega stavka, ki se nahaja za vejico, črta. V drugem stavku se oznaka merilne postaje »MRP Novo mesto – MP IMV« nadomesti z oznako »MRP Novo mesto – MP Kandija«.

(2) Drugi odstavek 28. člena se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom: »Upoštevati je potrebno varovalni pas (2 x 65 m) ter

veljavne predpise s področja energetike, predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje, vzdrževanje plinovodov in posegih v območja njihovih varovalnih pasov ter sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina.«

14. člen

(1) V 31. členu (Vodovodno omrežje) se pred prvim odstavkom 31. člena (Vodovodno omrežje) doda nov prvi odstavek, ki se glasi: »Do realizacije univerzitetnega kampusa se lahko uporablja in ureja nekdanje vojaške objekte tako, da se uporabijo obstoječi vodovodni priključki za objekte, ki jih že imajo oziroma se lahko izvede nove samostojne priključke ali skupni priključni vod iz obstoječega vodovodnega omrežja (pri obstoječem bencinskem servisu), iz katerega se lahko priključujejo uporabniki preko samostojnih priključkov z obračunskimi vodomeri ali preko samostojnih priključkov z odštevalnimi vodomeri (v slednjem primeru je obvezen skupni vodometri jašek s skupnim obračunskim vodomerom).«

(2) V dosedanjem prvem odstavku 31. člena se besedilo prvega stavka »Področje tega lokacijskega načrta bo« nadomesti z naslednjim besedilom: »Ob realizaciji univerzitetnega kampusa bo področje tega lokacijskega načrta.«

(3) Dosedanji tretji odstavek 31. člena se črta.

(4) V 31. členu se prvi stavek dosedanjega zadnjega odstavka spremeni tako, da se glasi: »Pri zasnovi vodovodnega omrežja na območju OLN je potrebno upoštevati predpis o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto.«

15. člen

(1) V 32. členu (Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda) se pred prvim odstavkom doda nov prvi odstavek, ki se glasi: »Do realizacije univerzitetnega kampusa se lahko uporablja in ureja nekdanje vojaške objekte na naslednji način:

- Odpadne komunalne vode se lahko pred gradnjo kanalizacijskega sistema speljejo v malo čistilno napravo (velikost MČN maks. 10 PE) z izpustom očiščene vode v ponikovalnico ali v nepretočno, nepropustno greznico na praznjenje. V primeru kasnejše izgradnje javne kanalizacije se morajo objekti na lastne stroške priključiti na novozgrajeno kanalizacijo;

- Predvidi se ureditev odvodnjavanja zalednih in meteornih voda s prikazi gladine vode ob nastopu maksimalnih dotokov, ki se stekajo na lokacijo bodočega bajerja s prispevnega območja;

- Zagotovi se zadrževanje in ponikanje čim večjega dela padavinskih voda. Ponikovalnice se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, praviloma na zemljiščih, kjer te vode nastajajo.«

(2) V 32. členu se pred dosedanjim četrtem odstavkom (»Predvidena je izvedba kanalizacijskega...«) doda nov odstavek, ki se glasi: »Odvajanje komunalnih in meteornih odpadnih voda v drugi fazi:«.

(3) V 32. členu se na koncu člena dodata naslednja odstavka:

»Vsi kanali in jaški kanalizacijskega sistema morajo biti grajeni vodotesno.

Upoštevati je potrebno tudi veljavne predpise, tehnične smernice in standarde o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v vode in javno kanalizacijo.«

16. člen

Besedilo 33. člena (Ogrevanje) se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

»Ogrevanje stavb je možno na plin ali druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Na območju urejanja se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje. Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).«

IV. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO DOBRIN

17. člen

Za 34. členom se doda 34.a člen (Splošni pogoji), ki se glasi:

»Pri projektiranju, izvajanju gradbenih del, obratovanju objektov in ureditev, ob rekonstrukcijah ter pri izvajanju dejavnosti in programov na območju urejanja ne smejo biti povzročene čezmerne obremenitve okolja oziroma presežene dovoljene mejne vrednosti emisij v okolje. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in normative s področja varstva okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

Pri organizaciji gradbišča je na podlagi veljavnih predpisov potrebno upoštevati predpise s področja ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču ter zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske (varnostne) ukrepe na gradbišču z namenom preprečevanja in zmanjševanja emisij delcev, ki pri tem nastajajo.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene začasne in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.«

18. člen

Na koncu 35. člena (Varstvo pred hrupom) se doda naslednji odstavek: »Do realizacije kampusa glede stopenj varstva pred hrupom veljajo določila OPN.«

19. člen

Zadnji stavek 36. člena (Varstvo zraka) se črta.

20. člen

Za prvim odstavkom 38. člena (Način ravnanja s plodno in odvečno zemljo) se doda nov drugi odstavek, ki se glasi: »Višek izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasne deponije morajo biti locirane in urejene tako, da ni oviran odtok vode, imeti morajo urejen odtok padavinskih voda in morajo biti zaščitene pred erozijo in odplavljanjem materiala.«

21. člen

(1) V 40. členu (Gozdnogospodarske ureditve in varovanje gozda) se prvi stavek spremeni tako, da se glasi: »UE_01 OLN sestavlja gozd s

posebnim namenom, razglašen s predpisom o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Mestni občini Novo mesto, ki določa način gospodarjenja, varstveni režim in omejitve.«

(2) Na koncu 40. člena se doda nov odstavek, ki se glasi: »Drevje, predvideno za posek, je v skladu s 17. členom Zakona o gozdovih potrebno označiti, kar opravi pooblaščen delavec Zavoda za gozdove Slovenije po pridobitvi potrebnih dovoljenj. Drevje se lahko poseka na podlagi ugotovitvene odločbe, ki jo izda Zavod za gozdove na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja.«

22. člen

(1) V 41. členu (Rušitve objektov) se prvi in drugi stavek spremenita tako, da se glasita: »Na območju so danes nekdanji vojaški objekti, deloma preurejeni v objekte s poslovnimi in družbenimi dejavnostmi. Vsi objekti in pomožni objekti na območju se rušijo pred realizacijo univerzitetnega kampusa, do takrat pa so dopustni posegi skladno z 9., 10.a, 12., 16. in 17.a členom odloka.«

(2) Četrty stavek 41. člena se črta.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

23. člen

(1) V 42. členu (Varstvo pred požarom) se tretji stavek spremeni tako, da se glasi: »Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna ločitev objektov ter odmiki od meje parcel, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.«

(2) Prvi in četrty stavek 42. člena se črtata.

24. člen

V 43. členu (Varstvo pred potresom) se na koncu stavka pika črta in doda naslednje besedilo: »oziroma za 0,175 g projektnega pospeška tal, ki velja na tem območju za trdna tla.«

25. člen

(1) Naslov 44. člena (Obramba in zaščita) se spremeni tako, da se glasi »Zaščita«.

(2) Na koncu 44. člena se dodata dva nova odstavka, ki se glasita: »Območje urejanja ni poplavno ali plazovito, prav tako ni prisotna visoka podtalna voda. Na področju hidrologije je označeno le kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi, pri čemer je potrebno upoštevati predpise o vodah, objekte (skupaj z odvodnjavanjem vseh vrst odpadnih voda) pa načrtovati in uporabljati tako, da ne bo negativnega vpliva na stabilnost zemljišča.

V fazi priprave projektne dokumentacije se po potrebi izdela geološke raziskave oziroma pridobi mnenje geomehanika, v primeru ugotovljenih naravnih omejitev pa tudi hidrološke raziskave glede morebitne poplavnosti, visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti ter na podlagi tega predvidi ustrezne tehnične rešitve gradenj na območju urejanja.«

VI. ETAPNOST IZVEDBE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OLN

26. člen

V 47. členu (Etapnost izvedbe prostorskih ureditev) se na koncu prvega stavka pika črta in doda naslednje besedilo: », pri čemer velja, da se do realizacije univerzitetnega kampusa lahko uporablja in ureja nekdanje vojaške objekte ter okolico skladno s pogoji v 9., 10.a, 12., 16. in 17.a členu, skupaj s pripadajočo zunanjo ureditvijo in priklopi na infrastrukturna omrežja.«

27. člen

V 48. členu (Pogoji in zahteve za izvajanje prostorskih ureditev) se za drugim stavkom doda naslednje besedilo: »Pogoji in zahteve za nekdanje vojaške objekte so določeni v 9., 10.a, 12., 16. in 17.a členu.«

VII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OLN

28. člen

(1) V 49. členu (Urejanje po prenehanju veljavnosti OLN) se na koncu prvega odstavka besedilo »s prostorskim redom Mestne občine Novo mesto« zamenja z novim, ki se glasi: »z OPN«.

(2) Na koncu drugega odstavka se črta naslednje besedilo: »v soglasju z izdelovalcem OLN«.

29. člen

Poglavje XI. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH UREDITEV IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ in 50. člen (Roki za izvedbo prostorskih ureditev) se v celoti črtata, posledično pa se preštevilčijo naslednja poglavja in člani.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

30. člen

(1) Drugi odstavek na novo oštevilčenega 51. člena se črta.

(2) Določilo na novo oštevilčenega 52. člena se spremeni tako, da se glasi: »Gradnja objektov in naprav ter drugi posegi na območju se lahko izvajajo po pridobitvi gradbenega dovoljenja, ki ga izda pristojni upravni organ, razen za tiste objekte, kjer na podlagi veljavnih predpisov to ni potrebno.«

IX. KONČNE DOLOČBE

31. člen

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

(2) Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta se hranijo v analogni in digitalni obliki in so na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto in Upravne enote Novo mesto.

(3) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Dolenjskem uradnem listu.

Številka: 35006-5/2016

Novo mesto, dne 12. julija 2018

Župan Mestne občine Novo mesto
mag. Gregor Macedoni, l. r.

47.

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) v povezavi z 61. in 61.a členom Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08–ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO in 61/17-ZUreP-2) ter na podlagi 15. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list RS, št. 33/16 in 21/17) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 31. seji dne 12. 7. 2018 sprejel

Odlok o spremembah in dopolnitvah Ureditvenega načrta Novi trg v Novem mestu (SD UN Novi trg-2)

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10-teh.popr., 76/10-teh.popr., 77/10-DPN, 26/11-obv. razl., 4/12-teh.popr., 87/12-DPN, 102/12-DPN, 44/13-teh. popr., 83/13-obv.razl., 18/14, 46/14-teh.popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17-obv.razl. in 13/18-obv.razl.; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu Novi trg v Novem mestu (Uradni list RS, št. 81/06 in 8/15-teh.popr.; v nadaljnjem besedilu: SD UN Novi trg-2). SD UN Novi trg-2 je izdelalo podjetje GPI, d.o.o. v juliju 2018.

2. člen

(vsebina in oblika SD UN Novi trg-2)

SD UN Novi trg-2 vsebuje tekstualni del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki. Grafični del ni predmet SD UN Novi trg-2.

3. člen

(priloge SD UN Novi trg-2)

Priloge SD UN Novi trg-2 so:

1. Izvleček iz OPN
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 5. Obrazložitev in utemeljitev SD UN Novi trg-2
 6. Povzetek za javnost
 7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje.
- Priloge SD UN Novi trg-2 so sestavine vezane mape SD UN Novi trg-2.

II. MERILA IN POGOJI GLEDE NAMEBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

4. člen

V drugem odstavku 6. člena se pri opisu PE I1 Novi trg za besedilom »odstranitev in gradnja zahtevnega objekta v območju javnega natečaja I., gradnja prizidka na zahodnem pročelju Kulturnega centra Janeza Trdine,« doda besedilo »gradnja garaže severno od stanovanjske hiše na naslovu Defranceschijeva 2,«.

III. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV

5. člen

V 8. členu se v vrstici z oznako I./I.1/9 v stolpcu Parc. št. (vse k.o. Novo mesto) pred parcelno številko 1354 doda parcelno številko »1342,«, v stolpcu Vrsta objekta (CC-SI) doda besedilo »garažna stavba: 12420«, v stolpcu Dopustne gradnje pa doda besedilo », gradnja garaže (K+P)«.

6. člen

Za prvim odstavkom 9. člena, ki se nanaša na urejanje objekta št. I. v PE I.1, se doda nov odstavek, ki se glasi:

»FE I

PE I.1.

Objekt št. 9

Območje gradnje: parc. št. 1342, 1354, k.o. Novo mesto

Vrsta posega v prostor: gradnja manj zahtevnega objekta

Namembnost: garažna stavba (klet – 1 PM, pritličje – 2 PM)

Zazidana površina približno 40 m² (6,65 m x 6,00 m) s toleranco do maks. 50 m²

Etažnost K+P

Streha, višinske kote: ravna streha nadstrešnice nad kletjo, maks. višina nad koto kleti +5,88 m oz. do kote 187,49 m (toleranca obeh višin +20 cm) nadmorske višine

Dostop: v kletni nivo iz obstoječega dvorišča stanovanjske stavbe, v pritlični nivo pa s parc. št. 1343, k.o. Novo mesto

Priključki obstoječ električni priključek na parceli stanovanjske stavbe ter ponikanje padavinskih voda s strehe na parc. št. 1354, k.o. Novo mesto

Odmiki od parc. št. 1343 0,20 m, od parc. št. 1325 (obe k.o. Novo mesto) pa 1,80 m (toleranca obeh odmikov +20 cm)