

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

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o ureditvenem načrtu Turističnega kompleksa Otočec Novo mesto obsega:

- Odlok o ureditvenem načrtu Turističnega kompleksa Otočec (Uradni list RS št. 76/00 z dne 24.8.2000),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu za Turistični kompleks Otočec (Uradni list RS št. 69/02 z dne 2.8.2002).

ODLOK o ureditvenem načrtu za Turistični kompleks Otočec

(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 17/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 23/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 45/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97, 39/98, 59/98, 21/99, 59/99, 63/99 in 92/99), za območje Mestne občine Novo mesto, sprejme ureditveni načrt za Turistični kompleks Otočec. Ureditveni načrt je izdelal Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., pod št. UN- 93/96 v juniju 2000.

Sestavljata ga tekstualni del in grafične priloge.

2. člen

Meja ureditvenega načrta poteka na severnem delu ob poti s parc. št. 1101/3 in 1101/2, seka parcelo 462/1 in pot s parc. št. 1101/4, nato po zahodni meji parcele 456 proti jugu, prečka pot s parc. št. 1104 in poteka po zahodni meji parcele 452/1 do lokalne ceste s parc. št. 1074/3; nato se ob severni meji te lokalne ceste obrne proti vzhodu, nato se obrne proti jugu in prečka hitro cesto s parc. št. 1228 ter regionalno cesto s parc. št. 1098/1 in poteka po vzhodni meji parcele 450/7 do brežine reke Krke, nato poteka proti zahodu po levem bregu reke Krke ter južni meji parcel 450/7, 450/10, 407/1, 418/1 in 1098/1, ko se obrne proti severu, prečka regionalno cesto s parc. št. 1098/1 in hitro cesto s parc. št. 1227 ter poteka naprej proti severu po zahodni meji parcele 392/1, seka pot s parc. št. 1074/5 in se ob vzhodnem robu poti s parc. št. 1100/2 vrne v izhodiščno točko; vse k.o. Šentpeter.

V območje urejanja s tem ureditvenim načrtom so vključena zemljišča s parcelnimi številkami: 384, 386/1, 386/2, 1102/1, 1102/2, del 1101/4, 1101/5, 1101/6, 458/1, 458/2, 458/3, 458/4, 458/5, 387/1, 388, 440/8, stp.176, 440/6, 440/7, 440/5, 440/11, 440/1, 440/3, 440/4, 440/10, 447/3, del 1074/3 (lokalna cesta), del 1074/5 (pot), 382/3, 392/1, 392/3, 1074/7 (lokalna cesta), 446/2, 1074/8, del 1104 (pot), 447/4, del 1228 (hitra cesta), 447/7, 447/6, 447/5, 447/2, 447/8, 440/9, 440/2, 443/2, 449, del 1098/1 (regionalna cesta), 418/1, 407/1, 450/10, 450/7, del 462/1 in del 1227 (hitra cesta) vse k.o. Šentpeter.

Območje urejanja obsega 19,3 ha zemljišč.

Ureditvena situacija iz prejšnjega člena je sestavni del tega odloka.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

3. člen

Z ureditvenim načrtom se ureja turistično območje na Otočcu. Dejavnosti se združujejo po programskih sklopih in načelu hrupno – mirno ob najkrajših možnih navezavah novih programov na obstoječe cestno omrežje v kompleksu. V globino prostora se raztezajo posamezne dejavnosti z njihovimi internimi povezavami, predvsem športni park s tenis igrišči in riviera. Predvideni programi so:

1. širitev hotela zahodno in severozahodno od sedanjega za povečanje nočitvenih kapacitet ter zdravstva,
2. gradnja dvorane za večje prireditve ali kongrese s spremljajočimi dejavnostmi severovzhodno od obstoječega hotela,
3. možnost izgradnje večnamenske dvorane na mestu sedanje AMZ baze, kolikor se po izgradnji nove avtoceste program AMZ baze preseli na drugo lokacijo,
4. pokritje dveh tenis igrišč z montažno streho,
5. ureditev zimsko-letnega kopališča (riviere) s termalno vodo zahodno od obstoječega hotela s kopališko zgradbo zahodno od predvidenega novega hotela,
6. širitev apartmajskega naselja južno od obstoječih apartmajev,
7. dograditev in obnova restavracije na južni strani hitre ceste,
8. ureditev večjega skupnega parkirišča na sedanji makadamski površini južno od obstoječega hotela,
9. ureditev osrednje parkovne površine južno in jugovzhodno od obstoječega hotela, pod katero se zgradi parkirna hiša za goste hotela,
10. ureditev obstoječega parkirišča na levem bregu reke Krke.

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

4. člen

A) Splošni pogoji za posege in oblikovanje območja

Koncept

Temeljno izhodišče je upoštevanje kvalitetnega izročila obstoječega urbanizma in arhitekture in nadgrajevanje le-te z novimi potrebami, ki bodo programsko in oblikovno (urbanistično in arhitekturno) usklajene z modernistično zasnovo kompleksa.

Objekti

Obstoječi kvalitetni objekti naj ohranijo svojo osnovno podobo, ki se jo lahko prenavlja le v soglasju z avtorji. Novi objekti pa naj v skladu s kontekstom prostora respektirajo obstoječe.

Objekti naj ne presegajo največje obstoječe višine K+P+3. Obstoječe strehe so ravne, ločne in nizke dvokapnice. Novi objekti naj upoštevajo te omejitve.

Objekti regionalističnega oblikovanja naj bodo vizualno in programsko ločeni od obstoječih.

5. člen

B) Urbanistično-arhitekturni pogoji za obstoječe objekte

Hotel Šport

Dovoljena so vzdrževalna dela in preureditve znotraj objekta v smislu namembnosti obstoječih površin, če pride do spremembe programa (preselitev igralnice in podobno) ter dozidave, ki bodo zagotovile funkcionalne dopolnitve hotela.

Restavracija Tango

Na objektu restavracije Tango so dovoljena vzdrževalna dela, na severnem delu objekta so dovoljene ureditve in prizidave v smislu ureditve ter zaokrožitve gospodarskega dvorišča, preureditve načina ogrevanja in podobno, ki pa ne smejo bistveno presegati obstoječe gradbene linije.

Športna dvorana in tenis igrišča

Dovoljena so vzdrževalna dela in manjše preureditve ter prezidave znotraj objekta v smislu spremembe namembnosti obstoječih površin, kolikor pride do spremembe programa.

AMZ tehnična baza

Dovoljena so vzdrževalna dela in manjše preureditve ter prezidave znotraj objekta v smislu spremembe namembnosti obstoječih površin. Povečanje kapacitet za obstoječi program ni dovoljeno.

Apartmaji

Dovoljena so vzdrževalna dela in manjše preureditve ter prezidave znotraj objektov v smislu izboljšanja funkcionalnosti, preureditve na fasadah in strehah pa so dovoljene le ob soglasju avtorja.

Restavracija ob hitri cesti H1

Dovoljena so vzdrževalna dela in manjše preureditve ter prezidave znotraj objekta v smislu izboljšanja funkcionalnosti. Povečava restavracije južno od hitre ceste H1 je možna po lokacijski dokumentaciji št. LDPO-164/97 na podlagi katere si je investitor pridobil enotno gradbeno dovoljenje, št. 351-03-287/98 z dne 1. 7. 1998 in št. 351-04-251/99 z dne 16. 6. 1999. Parkirišča za obratovanje restavracije so zagotovljena v sklopu ureditve parkirišč ob hitri cesti H1 na funkcionalnem zemljišču k objektu.

Bencinska servisa

Dovoljena so vzdrževalna dela.

6. člen

B) Urbanistično-arhitekturni pogoji za predvidene nove objekte:

Hotel

Razširitev oziroma gradnja novega hotela se predvideva v dveh fazah: v 1. fazi se zgradi objekt okvirnih tlorisnih dimenzij 53 x 25 m, kota pritličja 179 m, vertikalni gabarit K+P+3, v 2. fazi pa se dogradi še objekt okvirnih tlorisnih dimenzij 29 x 33 m + 35 x 60 m, kota pritličja 179 m, vertikalni gabarit K+P do K+P + 3, (delno K+P+4 samo za tehnične potrebe), strehe naj bodo ravne, poševne ali ločne, lahko tudi zelene (zatravljene), oblikovanje naj bo usklajeno z obstoječim hotelom. Podani so le okvirni tlorisni gabariti, od katerih so dovoljena odstopanja od predvidene gradbene linije, prikazane v ureditveni situaciji, če je to upravičeno s tehnološkimi zahtevami in oblikovalskimi rešitvami. Oblikovanje objektov naj bo usklajeno s tipologijo celotnega kompleksa.

Riviera

Zgradi se zimsko-letno kopališče s termalno vodo in sicer:

- kopališka zgradba z notranjimi bazeni ter spremljajočimi programi okvirnih tlorisnih dimenzij 23 x 15 m + 15 x 15 m + 22 x 24 m + 24 x 25 m, kota pritličja 179 m, vertikalni gabarit od K + P do K + P + M, strehe so lahko nizke dvokapnice ravne, poševne ali ločne, lahko tudi zelene (zatravljene),
- severno od glavne kopališke zgradbe se uredi aneks za nudistični turizem okvirnih tlorisnih dimenzij 14 x 20 m + 14 x 20 m z mnogokotnim pritličnim paviljonom premera 12 m, kota pritličja 179 m,

vertikalni gabarit K + P + M, strehe so lahko nizke dvokapnice, ravne, poševne ali ločne, lahko tudi zelene (zatravljene),

- zahodno in severozahodno od bazenske zgradbe se uredijo zunanji bazeni in druge vodne površine s spremljajočimi dejavnostmi znotraj maksimalno dovoljene gradbene linije, ki je prikazana na ureditveni situaciji.

Podani so le okvirni tlorisni gabariti, od katerih so dovoljena odstopanja od predvidene gradbene linije, prikazane v ureditveni situaciji, če je to upravičeno s tehnološkimi zahtevami in oblikovalskimi rešitvami. Oblikovanje objektov naj bo usklajeno s tipologijo celotnega kompleksa.

Objekt s prireditveno dvorano

SV od obstoječega hotela je predvidena gradnja objekta s kongresno dvorano in površinami za upravo v prednjem delu, okvirnih tlorisnih dimenzij 55 x 61m, kota pritličja 175 m oziroma poenotena z obstoječim hotelom, vertikalni gabarit od K + P + 2 do K + P + 3, prilagojen obstoječemu hotelu, streha ravna, poševna ali ločna. Objekt je z obstoječim hotelom povezan preko pritličnega objekta okvirnih tlorisnih dimenzij 20 x 14 m, katerega oblikovanje se prilagodi in poenoti z obstoječim hotelom oziroma osnovnim objektom. Za povezavo kongresne dvorane oziroma celotnega objekta s restavracijo Tango se preko okroglega paviljona uredi zaprt, steklen hodnik širine okoli 3–4 m. Podani so le okvirni tlorisni gabariti in idejna zasnova objekta (v ureditveni situaciji), ki pa ni obvezna. Podani so le okvirni tlorisni gabariti, od katerih so dovoljena odstopanja od predvidene gradbene linije, prikazane v ureditveni situaciji, če je to upravičeno s tehnološkimi zahtevami in oblikovalskimi rešitvami. Oblikovanje objektov naj bo usklajeno s tipologijo celotnega kompleksa. Oblikovanje objekta naj bo usklajeno s tipologijo celotnega kompleksa.

Apartmaji

Obstoječe apartmajsko naselje se dogradi s štirimi novimi objekti tlorisnih dimenzij 22 x 7 in 15 x 7 m oziroma naj gabariti bistveno ne odstopajo od obstoječih, kota pritličja se prilagodi kot dostopne ceste, dopusten vertikalni gabarit je K (vkopana) + P + M ali P + M, strehe naj bodo ravne ali dvokapne, oblikovanje naj bo usklajeno s tipologijo celotnega kompleksa, tako da se maksimalno upošteva nagnjen teren.

Podzemna parkirna hiša

Pod hotelskim parkom se zgradi podzemna parkirna hiša minimalno v dveh etažah z vhodom z parkirišča na jugu, kapacitete min. 100 parkirnih mest. Podrobnejši tlorisni gabariti se določijo na podlagi idejne zasnove in glede na potek druge infrastrukture v izvlečku iz ureditvenega načrta.

Večnamenska dvorana

Po izgradnji avtoceste in rekonstrukciji priključkov na hitri cesti H1 glede na njen bodoči status oziroma kategorijo ter v primeru opustitve programa AMZ tehnične baze na tej lokaciji, je možno južno ob obstoječe športne dvorane zgraditi večnamensko dvorano. Postavitev objekta in vse pripadajoče funkcionalne ureditve so dovoljene v okviru maksimalne gradbene linije, ki je prikazana v ureditveni situaciji. Kota pritličja je 168 m, objekt naj bo pritličen oziroma naj bo njegov vertikalni gabarit prilagojen obstoječi športni dvorani, streha polkrožna, sleme vzporedno z obstoječo športno dvorano, oblikovanje naj bo usklajeno z obstoječo športno dvorano. Podrobnejši pogoji in ureditve se glede na idejno zasnovo objekta podajo v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta.

Nadkritje tenis igrišč

Severno od obstoječe športne dvorane se nadkrije dve tenis igrišči, horizontalni gabarit nadkritja je 36,0 x 38,5 m + / -20%, vertikalni gabarit P, streha polkrožna, sleme vzporedno s slemenom obstoječe športne dvorane.

IV. POGOJI ZA ZUNANJE IN DRUGE UREDITVE

7. člen

Na površini pred obstoječim hotelom se na mestu sedanjih dotrajanih bungalovov uredi hotelski park kot osrednji zeleni element kompleksa, kar povečuje vizualno pomembnost osrednje poteze. Dotrajani bungalovi se odstranijo. Pod parkom se zgradi parkirna hiša. V ureditveni situaciji je prikazana le okvirna zasnova, ki pa ni obvezna. Oblikovanje je lahko tudi drugačno, kar se prikaže v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta.

Bazeni na letnem kopališču naj se organsko vključujejo v naravno okolje. Preko zelenih površin za hotelom in dvorano, se glede na zasnovo novega hotela, predvidi pešpot, ki bo povezala hotelske objekte s športnim parkom (v ureditveni situaciji ni prikazana, njen potek se določi v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta). Vse ureditve naj čimbolj respektirajo naravno okolje (teren).

Celoten turistični kompleks severno od hitre ceste, predvsem pa riviero, se lahko ogradi z zaščitno ograjo. Lokacija postavitve zaščitne ograje v ureditveni situaciji ni prikazana, zato se podrobnejši pogoji glede lokacije in njenega oblikovanja, v skladu z drugimi ureditvami, določijo v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta. Na vstopih v turistični kompleks se lahko, glede na potrebe investitorja, postavijo avtomatske zapornice.

Na prostih zelenih površinah v okviru športnega parka se predvidijo igrala za otroke, podrobnejša lokacija se glede na druge ureditve določi v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta.

Prenovita se obstoječa trim steza in čolnarna.

Ob vstopu v turistični kompleks in tudi na pomembnejših točkah znotraj kompleksa se predvidijo informacijske table, katerih lokacija se določi v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta.

Ob vseh peš komunikacijah se predvidi urbana oprema (osvetlitev, klopi za sprehajalce, koši za smeti, kažipoti in podobno).

Vse neurtjene površine, ki bodo tangirane z gradnjo, se usrezno zazeleni in zasadi z avtohtonim drevjem.

Površine za mirujoči promet naj bodo v čim večji meri zatravljene (npr. tlakovane z rušniki).

Oporni zidovi, ki jih bo potrebno zgraditi naj bodo v kamniti izvedbi ali v betonski izvedbi ter obloženi z naravnim kamnom.

V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

8. člen

Cestna infrastruktura

Ureditve cestnega omrežja vezane na hitro cesto H1 in regionalno cesto R3-667

Pri ureditvi prometa v hotelskem kompleksu Otočec je potrebno upoštevati dve stanji:

- I. faza: stanje do izgradnje avtoceste na odseku Novo mesto–Kronovo,
- II. faza: ureditve po izgradnji nove avtoceste in rekonstrukciji priključkov na hitri cesti H1 glede na njen bodoči status oziroma kategorijo.

I. faza ureditve cestnega omrežja zajema stanje pri ureditvi priključevanja cestnega omrežja v obstoječem stanju z majhnimi izboljšavami pri kvaliteti vozišča, izgradnjo hodnikov za pešce in avtobusnih postajališč ob regionalni cesti v območju urejanja in rekonstrukcijo regionalne ceste v območju urejanja.

II. faza ureditve cestnega omrežja pomeni spremembo nivoja storitev hitre ceste na nivo storitev regionalne ceste, ločitev prometnih tokov krajevnega prometa od hotelskega, in druge ureditve,

ki bodo posledica spremenjenih razmer po izgradnji nove avtoceste ter prekategorizacijo regionalne ceste v kolesarsko in turistično cesto.

Glede na nedorečenost poteka in funkcije cestnega omrežja Otočca in širše okolice se pogoji ureditev cestnega omrežja po izgradnji avtoceste določijo v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta pri čemer je potrebno pridobiti soglasja soglasodajalcev na rešitve, ki bodo podane v izvlečku/izrisu.

Rekonstrukcija regionalne ceste R3-667 Zbure-Mačkovec in avtobusna postajališča

V območju urejanja je predvidena rekonstrukcija regionalne ceste R3-667 Zbure-Mačkovec, z izgradnjo hodnikov za pešce ter avtobusnih postajališč ob njej. Oblikovanju avtobusnih postajališč je potrebno posvetiti posebno pozornost, saj je del ureditvenega območja (južno od hitre ceste H1) v vplivnem območju kulturnega spomenika gradu Otočec, ki je razglašen z odlokom o razglasitvi območja gradu Otočec za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99). Vsi oporni zidovi, ki bodo potrebni ob rekonstrukciji ceste ter ob izgradnji hodnika za pešce ter avtobusnih postajališč morajo biti v kamniti izvedbi, ali v betonski izvedbi ter obloženi z naravnim kamnom. Podrobnejše pogoje za rekonstrukcijo ceste in izgradnjo hodnikov za pešce ter avtobusnih postajališč se poda v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta ter se na rešitve ponovno pridobi potrebna soglasja.

Tangence z lokalno cesto L295310 H1-Lutrško selo-Gorenje Kronovo-R3-667

Cestni priključki morajo biti pravokotni na os ceste, pregledni in zgrajeni v niveletu z javno cesto. Vzdolžni nagibi priključkov smejo imeti od robov vozišča asfaltne lokalne ceste maksimalni vzdolžni naklon 6% na dolžini merodajnega vozila.

Kolikor bo zaradi povečanja prometa in specifičnosti izvedbe potrebno rekonstruirati cestne priključke na lokalno cesto oziroma predvideti nove, si je investitor dolžan pred izdajo nadaljnjih dovoljenj pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca za ceste v smislu 54. člena zakona o javnih cestah.

Lokalna cesta bo tangirana z izgradnjo fekalne in meteorne kanalizacije za turistični kompleks. Prečkanja lokalne ceste se morajo izvesti s podbijanjem oziroma prevrtanjem vozišča ali prekopom vozišča in to čim bolj pravokotno na os ceste. Za prevrtanje oziroma podbitje ali prekop vozišča si mora izvajalec del pridobiti dovoljenje za poseg v cestno telo. Minimalna globina vseh vodov je 1,20m glede na nivo vozišča lokalne ceste. Instalacije v cestnem telesu morajo biti napeljane v posebnih ceveh, ki omogočajo popravila in obnovo brez naknadnih prekopov.

Notranje ceste

Notranje ceste se projektirajo glede na njihovo pomembnost v samem kompleksu. Glede na hierarhijo notranjega cestnega prometa ločimo:

- napajalne ceste, ki povezujejo posamezne dele kompleksa, npr. športni del območja s parkirišči ali hotelskim kompleksom. Te povezave so namenjene zgolj interventnim in dostopnim oziroma dostavnim potrebam, promet na njih se ne dovoljuje, računsko hitrost je 15 km/h,
- napajalne ceste, ki služijo napajanju parkirišč in medsebojni povezavi s parkirišči; dovoljeno za osebni promet in avtobusni interni promet.

Normalni prečni profil notranjih cest:

– vozni pas	2 x 2,50 m = 5,00 m
– enostranski hodnik za pešce	1 x 1,60 m = 1,60 m
– bankine	2 x 0,50 m = 1,00 m
Skupaj:	= 7,60 m

Situativno in vzdolžno se notranje ceste podrobneje obdelajo in prikažejo v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta, v katerem se podajo tudi elementi za zakoličbo.

Pri projektiranju cestnega omrežja se upošteva zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97) ter pravilnik o tehničnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati javne ceste in njihovi elementi zunaj naselja s stališča prometne varnosti (Uradni list SFRJ, št. 31/81).

Prav tako je potrebno upoštevati pravilnik o minimalnih pogojih za projektiranje, graditev in uporabo avtobusnih postajališč (Uradni list SRS, št. 17/82).

Požarne poti

Za požarne poti se predvidijo vse notranje napajalne in servisne ceste. Na severnem delu se izvedba servisne ceste predvidi v dveh fazah, prilagojeno realizaciji gradnje posameznih delov ali sklopov hotela in termalne riviere.

9. člen

Mirujoči promet

Poleg obstoječih parkirišč se predvidijo ureditve novih parkirnih površin, in sicer:

- severno od hitre ceste in južno od obstoječega hotela na mestu sedanje makadamske površine, ki že služi parkiranju, se uredi parkirišče za osebne avtomobile (približno 150 parkirnih mest) in avtobuse (5 parkirnih mest), iz katerega se predvidi vhod v podzemno parkirno hišo pod hotelskim parkom,
- na novo se uredi parkirišče ob obstoječih tenis igriščih (približno 10 parkirnih mest),
- obstoječe parkirišče vzhodno od Hotela Šport se preuredi glede na predvideno novo pozidavo (približno 52 parkirnih mest),
- na levem bregu reke Krke, ob regionalni cesti se preuredi obstoječe makadamsko parkirišče, tako da se ga zatravi in ohrani obstoječe drevje (približno 34 parkirnih mest).

Parkirišča se uredijo po enostavnem principu najboljšega izkoristka prostora, vendar pa jih je treba v čimvečji meri zasaditi z linijsko drevesno vegetacijo, delno pa tudi zatraviti.

Pri projektiranju parkirišč se upoštevajo tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana, 1991).

10. člen

Pešpoti

Ob internih cestah se uredijo hodniki za pešce širine 1,60 m. Za bolj frekventne peš povezave se uredijo posebne pešpoti. Druge pešpoti se navežejo na obstoječe gozdne poti, ki obkrožajo območje na severu in zahodu. Za povezavo hotelskega kompleksa in športnega parka se predvidi tudi peš povezava po zelenici severno od predvidenih objektov, ki pa v ureditveni situaciji ni prikazana. Njen potek se prikaže v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta.

Za povezavo območja severno od hitre ceste z območjem Gradu Otočec se ustrezneje uredi obstoječa peš povezava, tako da se pod podvozom predvidi hodnik za pešce na galeriji nivojsko ločeno od cestišča, po brežini med regionalno cesto in parkirišči južno od hitre ceste se z ustreznejšimi vzdolžnimi nakloni in urbano opremo pešpot naveže na območje obstoječe restavracije v zgornjem delu in na regionalno cesto v spodnjem delu, severno od hitre ceste pa se naveže preko zelenice na površine ob restavraciji Tango.

Glavne peš povezave so prikazane v ureditveni situaciji. Kolikor se predvidijo tudi dodatne oziroma drugačne peš povezave znotraj turističnega kompleksa, ki se bodo glede na bodočo zazidavo pokazale za ustrežnejše, se le-te prikaže in predpiše pogoje urejanja v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta.

Pešpoti naj bodo širine 2 m z urbano opremo (osvetlitev, klopi, koši za smeti, kažipotni...).

11. člen

Komunalna infrastruktura

Vodovod

Hotelski kompleks Otočec se napaja z vodo preko internega rezervoarja, ki je neposredno nad območjem urejanja. Kapaciteta je 100 m³, vezan je na tranzitni vodovodni sistem Družinska vas – Novo mesto. Višje ležeči vodohran je Kij, tako da obstoječi pomeni istočasno tudi razbremenilnik.

V celoti se vodovod izvede iz LTŽ cevi, različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. V primerih dotrajanih omrežij oziroma njihovih delov ter v primerih premajhnih dimenzij oziroma kapacitet objektov in naprav se predvidijo rekonstrukcije. Priključke objektov se izvede preko kontrolnega vodomernega jaška.

Minimalna globina polaganja je 1,20 m zaradi zagotovitve minimalnih vertikalnih odmikov pri križanju z drugimi komunalnimi napravami. Pri polaganju cevi v cestišče se uporabljajo jeklene cevi ali LTŽ.

Za kompleks se upošteva en požar istočasno in predvidi požarno vodo 12 l/s.

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda se upošteva:

- odlok o javnem vodovodu in o oskrbi naselij z vodo v občini Novo mesto, (SDL, št. 17/87),
- tehnični pravilnik o javnem vodovodu v občini Novo mesto (SDL, št. 6/88),
- odlok o zaščiti vodnih virov na območju občine Novo mesto (SDL, št. 13/85 in 9/88),
- pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno mrežo (Uradni list RS, št. 30/91).

Končna poraba vode je ocenjena na 4 l/s.

Toplovod

Za potrebe napajanja bazenov s toplo vodo se zgradi cevovod za termalno vodo od zajetja v Šmarjeških Toplicah do turističnega kompleksa. Potek trase cevovoda se do območja urejanja s tem ureditvenim načrtom, to je do turističnega kompleksa, predvidi in obdela v lokacijski dokumentaciji, znotraj turističnega kompleksa pa je prikazan v grafičnih prilogah na zbirni situaciji infrastrukturnih vodov in naprav-novo stanje. Cevovod se priključi na objekt filtracije in strojnice bazenov. Dimenzioniranje cevovoda se izvede v fazi izdelave PGD, PZI, ko bodo opredeljene potrebe investitorja.

Fekalna kanalizacija

Kanalizacija se izgradi v ločenem sistemu. Zgradi se fekalno kanalizacijo, ki se jo priključi na predvideno novo čistilno napravo, za katero je bil izdelan in sprejet lokacijski načrt za kolektor in čistilno napravo turističnega kompleksa Otočec s širšo okolico (Arhitekton, d.o.o., št. proj. LN -1/96, marec 1999, Uradni list RS, št. 55/99).

Pri dimenzioniranju kanalizacije se upošteva predvidena poraba vode – dvojni skupni odtok s korekcijskim faktorjem 0,8. Skupna količina odpadne vode iz celotnega območja je 4,47 oziroma 5 l/s.

Pri dimenzioniranju cevi se upošteva minimalni presek cevi 200 oziroma 300 mm, če gre za primarni vod. Kanalizacija mora biti vodonepropustna, cevi so lahko salonitne, PVC ali TESAL ali drug material, ki izpolnjuje prej navedene pogoje.

Minimalni padec cevi je 5 promilov ali 2 promila, kolikor je zagotovljenjo spiranje cevi. Maksimalni padec cevi je lahko 60 promilov ali tudi več, če proizvajalec cevi garantira za kvaliteto. Kvaliteta odpadne vode, ki se jo izpusti v javno kanalizacijo mora ustrezati uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96).

Meteorna kanalizacija

Odvod meteorne vode se izvede preko meteorne kanalizacije v reko Krko. Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za

izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96). V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati vode s streh in drugih odprtih površin ter meteorne vode s cest, parkirišč in platojev preko lovilcev olj in maščob. Bazenske vode se izpuščajo v meteorno kanalizacijo po predhodnem čiščenju do stopnje, predpisane z uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96). Izpust se dovoli v času, ko ni padavin. To se upošteva pri hidravličnem izračunu.

Pretakalne ploščadi ob rezervoarjih za gorivo, skladiščih odpadnih olj, plinski postaji ter trafo postaji se izvedejo iz vodonepropustnega betona. Vtok v meteorno kanalizacijo s teh površin se izvede preko lovilcev olj in maščob.

Minimalni padec cevi je 5 promilov, če je zagotovljeno spiranje cevi. Maksimalni padec cevi je lahko 60 promilov ali tudi več, če proizvajalec cevi garantira za kvaliteto. Izpustna glava meteorne kanala mora biti izvedena tako, da bo teme izpustne cevi potopljeno tudi ob najnižjem vodostaju reke Krke.

12. člen

Energetska infrastruktura

Visokonapetostno omrežje

Napajanje kompleksa je preko kabliranega 20 kV daljnovoda. Obstoječi 20 kV daljnovod se kablira. Trasa daljnovoda se predvidi ob obstoječi poti severno od kompleksa.

Za nove potrebe se predvidijo trafo postaje ob kompleksu bazenov in kongresni dvorani z navezavo na 20 kV daljnovod.

Nizkonapetostno omrežje

Nizkonapetostno omrežje znotraj kompleksa se izvede v kabelski kanalizaciji. Kabli se izvedejo direktno iz trafo postaj.

Minimalni odmik od sosednjih komunalnih vodov in naprav je 1 m v horizontalnem gabaritu, odvisno od vrste komunalnega voda, ki ga križamo. Pri prehodih in poteku kabla pod utrjenimi površinami se le-tega zaščiti s PVC cevjo in obbetonira.

Pri križanju s cevovodom je treba 1 m levo in desno od mesta križanja kabel zaščititi s PVC cevjo. Kabel polagamo v globino 0,80 m. Za mehansko zaščito se uporabljajo pri EV plastični ščitniki GAL. ZA vizualno zaščito se uporabljajo plastični trak z napisom „POZOR ELEKTRIČNI KABEL“ in smerni kamni z oznako „EK“, postavljeni po detajlu vgradnje.

Javna razsvetljava

Ob vseh notranjih cestah se ob zunanjem robu cestišča izvede javna razsvetljava.

Predvidena je klasična javna razsvetljava. Razporeditev svetilk je razvidna iz zbirne situacije komunalnih naprav, medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Kable vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so lahko tipizirane, višina kandelabrov je 7 m. V projektu se predvidijo svetilke, ki bodo izbrane posebej za celoten kompleks, biti morajo poenotene in usklajene s tipologijo drugih objektov in ureditev.

Ob peš sprehajnih poteh so predvidene svetilke, ki naj bodo poenotene z razsvetljava Gradu Otočec.

Ničenje in ozemljitev

Ničenje je zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN 25 x mm.

13. člen

Plinovod

Magistralno plinovodno omrežje

Ureditev turističnega kompleksa bo potekala južno od koridorja magistralnega plinovoda za Dolenjsko M4 in sicer od km 25 000 do km 25 700. Na tem odseku se upoštevajo merila in kriteriji upravljalca Geoplin Ljubljana, ki so povzeti v ureditvenem načrtu.

Primarno plinovodno omrežje

Za potrebe turističnega kompleksa Otočec se izvede priključitev na magistralni plinovod M4 s postavitvijo MRP Otočec od le-te pa do posameznih odjemnih mest. Do večjih porabnikov se dovaja plin pod pritiskom 1 bar, za ostale pa 0,1 bar. Zaradi predvidene široke potrošnje se v MRP inštalira odorirno postajo. Tlorisni gabriti za MRP so povzeti po Lokacijskem načrtu plinovoda za Posavje in Dolenjsko skozi občino Novo mesto, št. LN 8601 (Skupščinski Dolenjski list, št. 11/89 in 12/90). Predvidena je izgradnja MRP Otočec – objekt tipa B, zunanjih tlorisnih dimenzij 11 x 5,50 m, vertikalni gabarit P, višina objekta od terena od slemena 4,60 m, objekt ima 2 ločeni tehnološki enoti: plinski del (prostor za redukcijo plina) in kotlarno s prostorom za instrumentacijo. Vsi drugi pogoji se povzamejo v zgoraj nevedenem lokacijskem načrtu.

Sekundarno plinovodno omrežje

Se projektira ob vodovodnem omrežju. Dimenzioniranje se izvede po znani končni porabi. Pri nadaljnjem projektiranju in gradnji se upošteva odlok o oskrbi naselij s plinom iz javnega plinovodnega omrežja v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 35/92) in pravilnik o pogojih za dobavo in odjem plina oziroma javnega plinovodnega omrežja v Občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 20/93).

14. člen

TK omrežje in zveze

Za potrebe turističnega kompleksa se ojača medkrajevna linija med Šentpetrom in turističnim kompleksom. Za nove potrebe se predvidi nadaljnjih 20 linij. Kjer bo obstoječe TK omrežje tangirano z gradnjo novih objektov, se ga ustrezno zaščiti ali prestavi.

15. člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na občinsko komunalno deponijo. Odpadke, ki imajo značaj odpadnih surovin, je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

16. člen

Varstvo voda

V reko Krko je dovoljeno spuščati le meteorne in prečiščene vode, vsebnost snovi pa mora biti v zakonsko določenih mejah. Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96).

17. člen

Varstvo pred hrupom

Po prekategorizaciji hitre ceste H1 v regionalno ravni hrupa v območju urejanja ne smejo presegati mejnih dnevnih (50db) in nočnih ravni hrupa (40db), ki veljajo za I. območja – naravna območja, namenjena turizmu in rekreaciji.

Pri projektiranju in izvedbi objektov je investitor dolžan upoštevati zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96) ter uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

18. člen

Varstvo zraka

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

19. člen

Varstvo kmetijskih zemljišč

Investitor mora plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice, ipd.).

20. člen

Varstvo naravne dediščine, vodotokov in obrežij

Varuje se obrežje reke Krke, vsi morebitni posegi morajo biti usklajeni s pristojno službo za varstvo naravne in kulturne dediščine. Za poseg na vodno zemljišče je potrebno pridobiti dovoljenje po 22. členu zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 23/93). Vse ureditve morajo varovati še ohranjene kvalitete reke in njenih bregov, zunanje ureditve pa morajo slediti kontinuiteti urejanja zelenih površin na območju.

21. člen

Varstvo kulturne dediščine

Del ureditvenega območja turističnega kompleksa Otočec (južno od hitre ceste H1) leži v vplivnem območju gradu Otočec, ki je kulturni spomenik državnega pomena, razglašen z odlokom o razglasitvi območja gradu Otočec za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99).

Vsi posegi v vplivnem območju kulturnega spomenika morajo biti predhodno usklajeni z Zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine Novo mesto.

22. člen

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Pri načrtovanju novih objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS, št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli – Cancan – Seiberg.

VII. FAZNOST IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA

23. člen

Realizacija UN je predvidena v dveh fazah. Posegi, predvideni v 2. fazi so pogojeni z izgradnjo AC in rekonstrukcijo priključkov na hitri cesti H1 glede na njen bodoči status oziroma kategorijo:

I. faza: dograditev hotela, izgradnja infrastrukture in prestavitve komunalnih vodov, izgradnja parkirišč, dograditev bungalovov, gradnja parkirne hiše, gradnja večnamenske (kongresne) dvorane, termalna riviera, nadkritje dveh tenis igrišč, gradnja parkirišča ob Krki in avtobusna postajališča ob regionalni cesti.

II. faza: gradnja večnamenske dvorane južno od obstoječe športne dvorane na območju AMZS baze.

V okviru I. faze so glede na investicijski plan izgradnje predvidene podfaze, in sicer:

V prvi podfazi se zahodno od obstoječega hotela dozida 1. faza novega hotela, zgradi podzemna parkirna hiša na mestu obstoječih bungalovov južno od obstoječega hotela in uredi hotelski park nad njo, uredi potrebna infrastruktura, zgradi kanalizacija za celotno območje ter ustrezne prestavitve komunalnih naprav in objektov.

V drugi podfazi se zgradi objekt z večnamensko prireditveno (kongresno) dvorano, površinami za casino in upravo turističnega kompleksa severovzhodno od obstoječega hotela, uredi se parkirišče južno od obstoječega hotela.

V tretji podfazi se zgradi zimsko-letno kopališče – riviera in pripadajoča infrastrukturna oprema, nadkrije se dve tenis igrišči in uredi parkirišče ob reki Krki.

V četrti podfazi se dogradi 2. faza novega hotela in dogradi apartmajsko naselje južno od obstoječih apartmajev, zgradi parkirišče ob Krki in avtobusna postajališča ob regionalni cesti.

VIII. ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

24. člen

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

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

25. člen

Sočasno z gradnjo objektov, predvidenih v I. fazi se morajo izvesti vsi manjkajoči primarni komunalni vodi. Obratovanje objektov pred komunalno opremo območja in priključitvijo na čistilno napravo ni dovoljeno.

26. člen

Investitor je dolžan celotno območje turističnega kompleksa Otočec opremiti s predpisano talno in vertikalno prometno signalizacijo in opremo v skladu s pravilnikom o prometnih znakih in v skladu z zakonom o javnih cestah.

27. člen

V primeru oviranja prometa na kategorizirani lokalni cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora investitor za delno zaporo ceste v smislu 65. člena zakona o javnih cestah pridobiti odločbo pristojnega upravnega organa za promet.

28. člen

Za vse posege v varovalni pas lokalne, regionalne in hitre ceste si mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje na podlagi projektne dokumentacije (PGD, PZI) s pripadajočo situacijo zunanje in prometne ureditve, ki mora biti izdelana v skladu z materialno zakonodajo.

X. Odstopanja od določil ureditvenega načrta in tolerance

29. člen

Odstopanja od določil tega ureditvenega načrta so možna, če se na podlagi okoljevarstvenih in drugih rešitev poiščejo ekonomsko, oblikovno in tehnično boljše rešitve, pri čemer se morajo ohraniti gradbene linije objektov v smeri napajalnih cest ter struktura zazidave.

Odstopanja so dovoljena tudi pri višinskih kotah, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve.

Ta odstopanja se prikažejo v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta na dopoljnjeni ureditveni situaciji. Na podane rešitve je potrebno pridobiti ponovna soglasja soglasodajalcev, ki jih določi pristojni občinski upravni organ glede na posamezno vrsto posega.

30. člen

Za posege, ki so sicer s tem ureditvenim načrtom predvideni, pa zaradi nedorečenosti rešitev pogoji zanje niso podrobneje predpisani, se izdelata izvleček/izris iz ureditvenega načrta, ki mora izhajati iz določil tega ureditvenega načrta; poleg obveznih sestavin mora vsebovati tudi vsebine, ki se nanašajo na konkretne posege.

31. člen

Za vse posege na obstoječih objektih in njim pripadajočih površinah, navedene v 5. členu tega odloka se podrobnejši arhitekturno-urbanistični in drugi pogoji določijo v izvlečku iz ureditvenega načrta.

Za posege naštetih v 6. členu tega odloka so pri horizontalnih gabaritih podane okvirne tlorisne dimenzije, izjemoma so dovoljena tudi večja odstopanja, če se z idejno rešitvijo za konkreten poseg poda optimalnejša prostorska rešitev. Okvirna idejna zasnova objektov, ki pa ni obvezna, je podana v grafičnem delu na ureditveni situaciji. Skupni pogoji za oblikovanje objektov so podani v 4. členu tega odloka.

Za posege, ki bodo potrebni za realizacijo ureditev navedenih v 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13. in 14. členu se podrobnejši pogoji določijo in grafično prikažejo v izvlečku/izrisu iz ureditvenega načrta. Kolikor bo pri ureditvah prišlo do večjih utemeljenih odstopanj, se k rešitvam v izvlečku ponovno pridobe soglasja pristojnih soglasodajalcev, o čemer odloči upravni organ občine, pristojen za urejanje prostora.

XI. FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA

32. člen

Funkcionalno zemljišče k posameznim novim objektom in ureditvam se, glede na faznost in odločitev investitorja za realizacijo posamezne investicije, določi v izvlečku/izrisu/ iz ureditvenega načrta.

Odlok o ureditvenem načrtu Turističnega kompleksa Otočec (Uradni list RS št. 76/00 z dne 24.8.2000) vsebuje naslednje končne določbe:

»XII. KONČNE DOLOČBE

33. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka prenehajo veljati določbe 80. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za pomembnejša lokalna središča Občine Novo mesto, in sicer določila za morfološki enoti ME 210 IV/A severni del turističnega kompleksa in ME 210 IV/A2, A/3 Spašnik, Petrovka.

34. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem tega ureditvenega načrta opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

35. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled na Mestni občini Novo mesto, na Sekretariatu za okolje, prostor in komunalne zadeve, v Oddelku za prostorsko planiranje.

36. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu za Turistični kompleks Otočec (Uradni list RS št. 69/02 z dne 2.8.2002) vsebuje naslednje končne določbe:

»3. člen

Vsa ostala določila odloka o ureditvenem načrtu za Turistični kompleks Otočec (Uradni list RS, št. 76/00) ostanejo nespremenjena in v veljavi.

4. člen

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