

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 oskrbnega centra Mercator - KZ Krka ob Šentjernejski cesti v Novem mestu obsega:

- Odlok o ureditvenem načrtu oskrbnega centra Mercator - KZ Krka ob Šentjernejski cesti v Novem mestu (Uradni list, št. 21/99 z dne 31. 3. 1999),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta za oskrbno-servisni center ob Šentjernejski cesti v Novem mestu (Uradni list, št. 63/01 z dne 31. 7. 2001).

ODLOK
o ureditvenem načrtu oskrbnega centra Mercator – KZ Krka ob Šentjernejski cesti v Novem mestu

(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 3/90, 10/90 in 9/91 ter Uradni list RS, št. 17/92, 58/95, 11/96 in 16/96) in srednjeročnega družbenega plana Občine Novo mesto za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 24/86, 18/88, 6/89, 15/90, 9/91 in 12/91 ter Uradni list RS, št. 7/92, 23/92, 28/92, 35/92, 50/92, 1/93, 28/93, 32/93, 60/93, 69/93, 20/94, 50/94, 71/94, 78/94, 58/95, 11/96, 16/96, 32/96, 21/97, 80/97 in 39/98) za območje Mestne občine Novo mesto sprejme ureditveni načrt oskrbnega centra Mercator – KZ Krka ob Šentjernejski cesti v Novem mestu. Ureditveni načrt je izdelal Topos Dolenjske Toplice, d.o.o., pod št. UN-1/98 v februarju 1999.

Sestavljata ga tekstualni del in grafične priloge.

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, 92/99, 52/00 in 49/01) za območje Mestne občine Novo mesto sprejmejo spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta za oskrbno-servisni center ob Šentjernejski cesti v Novem mestu (v nadaljnjem besedilu: sprejeti odlok). Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta je izdelal Topos, d.o.o., Dolenjske Toplice, pod št. UN-1/01 v juniju 2001. Sestavljata ga tekstualni del in grafične priloge.

2. člen

Meja ureditvenega načrta poteka ob regionalni cesti R 2-419 Novo mesto–Šentjernej in vključuje zemljišča južno od nje tako, da poteka po zunanjih mejah parcel z naslednjimi parc. št. 306/11, 306/8, 304/2, 305/2, 304/1 in 304/2 vse k.o. Ragovo. V območje urejanja, ki obsega 1,35 ha zemljišč, so tako vključena zemljišča s parc. št. 306/11, 306/8, 1265/1, 304/2, 304/1 in 305/2 vse k.o. Ragovo.

Izven območja ureditvenega načrta poteka elektrokabelska kanalizacija, od obstoječe TP, zgrajene na zemljišču parc. št. 254/19, po zemljiščih s parc. št. 254/16, 1231/1 (regionalna cesta), 256/2, 1231/3 (Lobetova ulica), 284/46, do nove TP, predvidene na severovzhodnem delu zemljišča s parc. št. 304/2, ter rekonstrukcija javne kanalizacije po zemljišču s p. št. 1231 vse k.o. Ragovo.

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta iz 1. člena tega odloka se nanašajo na spremembo namembnosti in oblikovnih pogojev jugovzhodnega dela območja, in sicer na umestitev servisno-prodajnega centra KIA-CHRYSLER na lokacijo opuščenega kamnoloma.

II. NAMEMBNOST PROSTORA

3. člen

Območje urejanja je namenjeno:

- širitvi trgovske dejavnosti z rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe blagovnice ter upravi podjetja (v mansardnem delu tega poslovnega objekta),
- gradnji poslovnega objekta na lokaciji sedanjega skladiščnega objekta ter
- novega v podaljšku le-tega za dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovni program investitorja poslovnega objekta iz prejšnje alineje,
- manipulativnim površinam ter parkiriščem za obiskovalce in ločeno za zaposlene,
- namestitvi kontejnerja za prodajo gospodinjskega plina ob parkirišču za obiskovalce,
- gradnji poslovnega objekta za servisno-prodajni center motornih vozil KIA in CRYSLER v zalednem, jugovzhodnem delu območja,
- ureditvi kolesarske steze in hodnika za pešce ob regionalni cesti z avtobusnim postajališčem ter gradnji paviljona ob dovozni cesti v območje,
- izvedbi komunalne opreme, potrebne za funkcioniranje obravnavanega območja,
- sanaciji sten kamnoloma z zasaditvijo.

4. člen

Za realizacijo posegov iz prejšnjega člena odloka je potrebno zračni EVNN prestaviti oziroma kablirati v kabelsko kanalizacijo in nato prevezati na obstoječi drog na skrajnem južnem delu ter v celoti odstraniti razvod za javno razsvetljava, tako ob cestnem telesu regionalne ceste kot znotraj območja urejanja. Kablira se tudi razvod telekomunikacij. Javno kanalizacijo ob regionalni cesti se rekonstruira.

Odstranijo se vse ograje in provizoriji znotraj območja urejanja ter preneha z dejavnostmi, ki se v njih opravljajo. Pred gradnjo poslovnega objekta (PO1) se sedanje skladišče gradbenega materiala odstrani.

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

A) Splošni pogoji za posege in oblikovanje območja

5. člen

Koncept

Najpomembnejša zazidava je zasnovana kot obcestna gradnja v podaljšku obstoječega poslovnega objekta – blagovnice. Ob Šentjernejski cesti se uredi avtobusno postajališče, v nadaljevanju pa uvoz v območje. Prostor vzdolž Šentjernejske ceste oblikujejo povečan objekt blagovnice z urbani programi in opremo (postajališče, paviljon) ter linijska drevesna ozelenitev. Na prostoru med razširjenim poslovnim objektom in obstoječo stanovanjsko zazidavo (ob severovzhodnem delu območja) se predvidijo parkirišča za obiskovalce ter ločeno parkirišča za zaposlene. Na JV delu se v smeri vidnejših ostankov opuščenega kamnoloma umesti poslovni objekt s potrebnimi parkirišči in manipulativnimi površinami. Objekt je lociran v skrajni JV del zemljišča, tako da njegova zadnja (JV) stena, zraščena s terenom, že predstavlja del sanacije opuščenega kamnoloma. Del parkirišč je zagotovljenih v nivoju terena pred objektom na SZ strani ob dostopu, del parkirišč pa se izvede na strehi poslovnega objekta.

6. člen

Objekti

Blagovna hiša (BH): Obstoječi objekt blagovnice v tlorisni izmeri 20,20 x 15,80 m se dozida za 7 x 15,80 m (zahodni aneks) in 25 x 30 m (vzhodni aneks) ter 52 x 5,40 m kot obcestna fasada, ki se izvede v blagi krivulji po dolžini celotnega objekta. Po višini lahko obsega klet (samo obstoječi del), pritličje in nadstropje ter mansardi I in II. Streha je dvokapnica z naklonom 30 do 35 stopinj, kritina opečna ali druga kritina temne barve.

Kletna etaža je namenjena za dostavo in tehnično blago, pritličje za prodajne površine za živila ter gostinski lokal, I. etaža za prodajne artikle tehničnega asortimana, mansarda ali drugo nadstropje pa za pisarniško dejavnost oziroma upravo podjetja.

Dostop do kletne etaže je po enosmerni dostopni cesti, za napajanje trgovine z živila pa se na severovzhodni strani objekta izvede uvozna rampa s posebnim dostopom.

Dostop za obiskovalce je s hodnika za pešce iz smeri regionalne ceste.

Poslovna objekta (PO1, PO2): Poslovna objekta se postavita za osnovnim objektom BH z odmikom gradbenih linij za 10 m. Objekt PO1 se izvede kot nadomestni objekt obstoječega skladišča – v nadaljevanju: gradbene linije. Sprememba tlorisnega in višinskega gabarita objektov je možna glede na konkretno namembnost, pri čemer pa je potrebno upoštevati sedaj določeno gradbeno linijo (gledano iz smeri blagovne hiše). V objektih se predvidijo; v kleti garaže in/ali skladiščne površine, v pritličju prodajne ali servisne površine, v nadstropju pisarne ali prodajne površine, možna tudi izraba za stanovanja. Mansarda oziroma nadaljnje etaže se lahko namenijo za pisarniške prostore ali stanovanja.

PO1 je okvirnih tlorisnih dimenzij 24,50 m x 12 m, po višini lahko obsega najmanj klet, pritličje in nadstropje. Streha je dvokapnica z naklonom 30 do 35 stopinj, kritina opečna ali druga kritina temne barve, poenotena s kritino na blagovni hiši, streha je lahko tudi ravna ali enokapna – z nizkim naklonom.

Dostop v klet se uredi z enosmerne dostopne ceste in služi za celotno dostavo (tudi za ostale etaže), v pritličje pa se uredi le dostop za peš promet.

PO2 je okvirnih tlorisnih dimenzij 32 x 12 m, po višini pa lahko obsega klet (po izvedenih geomehanskih raziskavah), pritličje in nadstropje. Fasade, streha in kritina obeh objektov naj bodo poenotene.

Dostop za obiskovalce se uredi s površin za pešce pred objektom, za dostavo in urgenco pa z dvoriščne, zaledne strani objekta.

7. člen

Ostali skupni pogoji za BH, PO1 in PO2

Dovoljene so maksimalne svetle višine kletnih prostorov do 4,5 m, etažne višine prodajnih prostorov 3 m oziroma pisarniških prostorov min. 2,60 m. Pri kotah pritličij objektov, podanih v ureditveni situaciji, je dovoljeno odstopanje do največ 0,5 m zaradi prilagoditve cesti in drugim mejnim pogojem posamezne lokacije.

Konstrukcije objektov so lahko klasične, armiranobetonske ali jeklene z vmesnimi polnili. Fasade naj bodo členjene, skladno s konstrukcijskim rastrom ter s poudarjenimi okenskimi elementi. Konstrukcije so lahko tudi montažne ali iz drugih materialov ob pogoju členitve fasad, kot jo je možno izvesti pri klasični konstrukciji.

8. člen

Poslovni objekt PO3 je tlorisnih dimenzij 15,5 x 47,0 m + 6,0 x 5,0 m (dvigalo) z oblikovno poudarjenim poslovnim vhodom na SZ strani. Zasnovan je kot enostavna, ortogonalna skeletna konstrukcija z masivnim armiranobetonskim opornim zidom ob brežini opuščenega kamnoloma. Osnovna gradbena linija poteka v smeri JZ-SV. Na JV strani se objekt naslanja na brežino opuščenega kamnoloma. Vertikalni gabarit objekta obsega visoko pritličje (6 m+1m strešne konstrukcije = 7 m) z ravno streho, ki jo je možno izkoristiti za izvedbo 36 parkirišč. Parkirišča na strehi objekta se lahko nadkrije z ravno streho. V primeru nadkritja parkirišč na strehi bo objekt segal v višino 9,5 m. Za dostop do parkirišč na strehi objekta se izvede dvigalo. Kota pritličja se prilagaja terenu in znaša 191,00 m z možnostjo odstopanja do 0,50 m. Fasada prodajnega dela se v celoti zastekli, servisni del se vzdolž glavne fasade obloži z lahko fasadno oblogo, naravnih, nevsiljivih tonov in bazilikalno osvetli. Vidni del opornega zidu se obloži z opečno ali grobo kamnito oblogo.

9. člen

Paviljon

Okrogel objekt ob glavnem dostopu v območje definira nadaljevanje gradbene linije vzdolž regionalne ceste. Predlagan je v obliki paviljona, s premerom 8 m, kot sodobno oblikovan objekt z ravno ali rahlo nagnjeno streho in obilno zasteklitvijo. Predlagani programi: kiosk, cvetličarna ali podoben komunikativen javni program.

10. člen

Kontejner za gospodinjski plin

V jugozahodnem območju, namenjenem parkirnim površinam, se del le-teh nameni na postavitve dveh kontejnerjev za prodajo gospodinjskega plina (ločeno za polno in prazno embalažo). Tlorisni gabarit je 5 x 2,50 m, konstrukcija je montažna. V smeri parkirnih površin se izvede oporni zid za zagotovitev požarne varnosti.

11. člen

Trafo postaja: Lokacija TP je predvidena v severovzhodnem delu območja, umaknjeno z občestne linije objektov in ureditev. Je tlorisne dimenzije 6 x 3 m. Dostop se zagotovi z dostopne poti za stanovanjski objekt s h. št. 14.

Vhodna rampa: Uporaba parkirnih površin vzhodno od glavne dostopne ceste v območje (predvideno predvsem za zaposlene) se nadzira z namestitvijo vhodne rampe, lahko tudi kioska za zaposleno osebo. Tudi dostop v parkirno hišo v objektu PO3 se izvede preko vhodne rampe, ki se jo pokrije z ravno streho.

Avtobusno postajališče – nadstrešnica: Ob avtobusnem postajališču se postavi nadstrešnica za čakajoče. Svetla višina nadstrešnice je 2,80 m. Le-ta se mora oblikovati z upoštevanjem glavne fasade objekta BH oziroma v skladu s tipsko nadstrešnico, značilno za območje mesta.

IV. POGOJI ZA ZUNANJE IN DRUGE UREDITVE

12. člen

Zunanje površine

Manipulativne površine se asfaltirajo, parkirišča pa tlakujejo ali asfaltirajo. Zelenice so le spremljevalke ostalih ureditev in naj bodo zatravljene, dovoljeno je tudi grmičevje in zasaditev z listavci (npr. judeževo drevo, gaber, javor). Zasaditev z isto vrsto listavcev naj se izvede tudi ob parkiriščih.

Kvalitetno drevje ob, nad in po brežini kamnoloma naj se ohrani.

V sklopu zunanje ureditve in manipulativnih površin za objekt PO3 se izvede dostopna cesta širine 5,50 m (2 x 2,75 m vozna pasova, 0,50 m bankina) s hodnikom za pešce ob SV strani širine 1,60 m. Manipulativne površine pred objektom se od objekta ločijo s hodnikom za pešce vzdolž glavne fasade objekta.

Brežina za poslovnim objektom PO3 se zasadi z rastlinjem, ki preprečuje zdrs zemljine.

Zunanja razsvetljava lokacije poslovnega objekta PO3 se oblikovno prilagodi razsvetljavi ostalega območja, s tem da se izvedejo zunanje osvetlitve objekta ali posameznih elementov na objektu in v zunanji ureditvi. V sklopu zunanje ureditve se izvede znamenje s simbolom firm KIA in CRYSLER.

13. člen

Parkirne površine

Parkirne površine za obiskovalce blagovne hiše ter objektov PO1 in PO2 se uredijo ob vstopu v območje, med blagovno hišo in cesto A-A (ca. 60 PM), za zaposlene v teh objektih pa ločeno, na severovzhodnem delu obravnavanega območja, parkiriščem za obiskovalce. Vseh parkirišč je 139. Kolikor se pokaže potreba po dodatnih parkirnih površinah, se lahko parkirišča na odprtem nadomestijo še z etažno parkirno hišo ali se izvede podzemna parkirišča.

Parkirišča za poslovni objekt PO3 se v celoti zagotavljajo na lokaciji objekta v okviru parcele, in sicer 18 PM v prvi fazi na nivoju terena, v drugi fazi pa je možno zagotoviti dodatnih 36 PM na strehi objekta, do katerih se zagotovi dostop z dvigalom. Parkirne površine so namenjene obiskovalcem, zaposlenim, razstavljenim in servisiranim vozilom.

V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO TER DRUGO UREDITEV OBMOČJA

14. člen

Cestno omrežje

Območje urejanja se priključuje na regionalno cesto R 2-419 Novo mesto–Šentjernej, odsek 1204 v km 0+170 preko priključne ceste A-A z oblikovanjem T križišča na teme krožnice regionalne ceste. Pri ureditvi glavnega dostopa v območje se mora upoštevati minimalni radij R10. Sedanji uvoz-izvoz na zahodnem delu območja se preoblikuje in uredi le kot enosmerni uvoz za dostavo do kletne etaže objektov. Pri ureditvi tega uvoza se mora upoštevati minimalni notranji radij R8, celotni spodnji in zgornji ustroj cestišča se zamenja.

Za glavni dostop v območje urejanja se na regionalni cesti se izvede levi zavijalni pas širine 2,5 m. Rekonstrukcija te ceste se izvede na odseku od križišča z magistralno cesto G2-105 Novo mesto-Metlika, odsek 256, od km 0+000 do km 0+362, za kar se pripravi idejni projekt in na njegovi podlagi izdelava ustrezno prostorsko dokumentacijo. Rekonstrukcija ceste ni predmet tega ureditvenega načrta.

Napajanje parkirišč znotraj območja urejanja se uredi s posameznimi uvozi, pri čemer se oblikujejo štirikraka križišča z različnimi radiji. Sedanji uvoz k stanovanjskemu objektu s h. št. 8 se nadomesti z novim uvozom, sedanjega pa se ukine. Do funkcionalnih zemljišč objektov PO2 in PO3 se izvede v I. fazi le dostop, v naslednji fazi pa se izvede notranje cestno omrežje, prilagojeno strukturi in dejavnosti v objektih.

Priključna cesta A-A je dvosmerna s širino voznih pasov 2 x 2,75 m, hodnikom za pešce širine 1,60 m ter bankinama po 0,50 m.

Dostavna cesta B-B s širino voznega pasu 1 x 4 m in bankinama po 0,50 m se priključuje preko izvozne rampe na cesto A-A znotraj kompleksa.

Dostavna cesta C-C se odcepi tik pred priključitvijo ceste B-B na cesto A-A ter se ob opornem zidu nadaljuje do nakladalnih ramp, nato ob parkiriščih za obiskovalce do priključitve na cesto A-A. Širina voznega pasu te ceste je različna; prilagaja se dostopni rampi – 4 m, manipulaciji za razkladanje – 8 m in dvosmerni cesti mimo parkirišča – 2 x 2,75 m, v ostalem pa je širine 1 x 4 ter z bankinama po 0,50 m.

Ceste se izvedejo v asfaltu ter se niveletno prilagodijo zahtevam manipulacije in sedanjim dostopom do objektov. Računska hitrost ceste A-A je 40 km/h, ostalih dostavnih cest pa 20 km/h. Cestišče vseh cest se dimenzionira na maksimalno obremenitev, to je osno nosilnost 25 t. Ceste v območju urejanja imajo istočasno funkcijo požarnih poti.

Avtobusno postajališče se predvidi v liniji glavne prečne osi objekta BH, upošteva se dimenzije zglobnega vozila. Hodnik za pešce in kolesarska steza se izvedeta ob regionalni cesti z dvignjenim robnikom. Izvedba hodnika za pešce je predvidena tudi ob notranji cesti, kolesarski promet v območju urejanja pa se odvija po cesti.

Pri projektiranju cestnega omrežja se upošteva zakon o cestah (Uradni list SRS, št. 38/81, 7/86 in 37/87) in 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) ter pravilnik o minimalnih pogojih za projektiranje, graditev in uporabo avtobusnih postajališč (Uradni list SRS, št. 17/82).

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

15. člen

Vodovod

Oskrba s pitno vodo se zagotavlja s priključitvijo na glavni vodovod na Šentjernejski cesti. Obstoječi priključek na blagovni hiši se prestavi. Priključni vod se za objekte PO1, PO2 in PO3 izvede ob regionalni cesti ter se zaključi z vodomernim jaškom za objekt PO3.

Pri dimenzioniranju cevovoda se naj predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode, to je skupna poraba vode 12 l/s. Za kompleks se upošteva en požar istočasno.

Vodovod se v celoti izvede iz LTŽ cevi različnih profilov. Profili se definirajo po znanem končnem odvzemu. Minimalni profil je LTŽ (PEHD) 100. Priključke objektov je potrebno izvesti preko kontrolnega vodomernega jaška.

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

Pri projektiranju in izvedbi vodovoda se upošteva:

- odlok o javnem vodovodu in o oskrbi prebivalcev z vodo Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/87),
- tehnični pravilnik o javnem vodovodu (Skupščinski Dolenjski list, št. 6/87),
- odlok o zaščiti vodnih virov na območju Občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/85 in 9/88).

16. člen

Kanalizacija

Predviden je mešan sistem odvajanja odpadnih in meteornih vod. Sama kanalizacija je zasnovana glede na možnost priključevanja na zbirni kanal, ki poteka ob regionalni cesti.

Za prečrpavanje odpadne fekalne vode iz kleti objektov BH in PO1 ter meteorne vode z utrjenih površin v kanal 1-1 se ob blagovni hiši izvede črpališče. Kanal situativno poteka v bankini ceste A-A. Uporabijo se cevi KC 300. Zaradi možnosti vdora podtalne vode se morajo vsi jaški v območju urejanja predvideti vodotesno.

Iz objekta PO3 se kanalizacija z nivoja platoja priključuje direktno na javno kanalizacijo, odvod odpadnih vod iz kleti pa se izvede preko internega črpališča.

Pred priključitvijo meteorne kanalizacije na javno kanalizacijo je le-to potrebno rekonstruirati od priključka do križišča R2-419 z G2-105. Rekonstrukcija javne kanalizacije na navedenem odseku ni predmet tega ureditvenega načrta.

Odvod meteorne vode se izvede preko sistema ponikanja za vsak objekt posebej. Odvod padavinskih vod s parkirišč in utrjenih površin v okviru posameznih lokacij se izvede preko lovilcev olj in maščob. V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati zgolj meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilcev olj in maščob ter vodo s streh in drugih strešin in površin.

Zaradi zmanjšanja količin odvodnih voda v kanal se priporoča izvedba parkirnih površin z betonskimi tlakovci, ki nimajo zalitih fug.

Pri projektiranju se upošteva:

- odlok o javni kanalizaciji (Skupščinski Dolenjski list, št. 10/84, 7/88),
- tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Skupščinski Dolenjski list, št. 7/87) in
- uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96).

17. člen

Energetsko omrežje

Visokonapetostni razvod in trafo postaja: Za oskrbo kompleksa z električno energijo se izvede nova kabelska trafo postaja velikosti 630 kW, z možnostjo širitve še nadaljnjih 630 kW, vzhodno od glavnega dovoza v območje. Elektrokabelsko kanalizacijo se od obstoječe TP v Žabji vasi do nove TP izvede ob desni strani regionalne ceste v smeri Šentjerneja, kot dolgoročna rešitev z upoštevanjem zazankanja 20 kV zanke.

Nizkonapetostni razvod: Vse omrežje znotraj kompleksa se predvidi v kabelski izvedbi v kabelski kanalizaciji, ki poteka v bankini internih cest in sicer od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odvzemna mesta in samostojno merilno mesto. Upošteva se napajalni kabel PP 41 A 4x150 mm².

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, PP 41 A 5x10 + 2,5 mm², vodimo ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Svetilke so lahko tipizirane, višina kandelabrov znotraj kompleksa je največ 7 m, ob regionalni cesti pa se uporabi dvojna razsvetljava, in sicer: višine 12 m ob regionalni cesti ter 7 m ob objektu BH.

Ničenje in ozemljitev: Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

18. člen

Oskrba s plinom

Objekt BH je že priključen na mestno plinsko mrežo. Za vse ostale objekte se izvede sekundarni razvod ob plinovodu in predvidijo ločene kotlovnice.

19. člen

Tk omrežje in zveze

Izvede se telefonska povezava preko optičnega kabla iz telefonske centrale v kabelski kanalizaciji. Kabelsko kanalizacijo se izvede ob regionalni cesti.

20. člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na komunalno deponijo v Leskovec. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

Odpadna olja kot posebni odpadki s številko 54102 se morajo skladiščiti v posebnih posodah. Posebej je potrebno deponirati tudi prazno embalažo olj. O končni dispoziciji odpadka se mora voditi posebna evidenca.

VI. OSTALI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

21. člen

Varstvo pred hrupom

Ravni hrupa v območju urejanja ne smejo preseči mejnih dnevnih (60db) in nočnih ravni hrupa (50db), ki veljajo za III. območje – mešano območje, skladno z odlokom o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za posamezna območja naravnega in bivalnega okolja ter za bivalne prostore (Uradni list SRS, št. 29/80, in sicer v delu, ki se nanaša na bivalne prostore) ter z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95 in 66/96).

Za zmanjšanje ravni hrupa na stičnem območju s stanovanjsko zazidavo v severovzhodnem delu je potrebno zasaditi visokoraslo drevje in gosto grmičevje.

22. člen

Varstvo zraka

Za zmanjšanje emisij v zrak zaradi ogrevanja se rekonstruira sedanja kotlovnica v objektu BH ter obstoječi in novi objekti priključijo na mestno plinsko mrežo. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih vrednosti, določenih z uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednosti snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94) ter uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Sedaj neurejene parkirne in manipulativne površine se uredijo skladno s pogoji tega ureditvenega načrta, kar bo tudi prispevalo k zmanjšanju emisij (prašnih delcev) v zrak.

23. člen

Varstvo pred požarom

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji (krožni) cestni sistem omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer

se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu s SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

24. člen

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Pri načrtovanju dozidave in 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.

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred posledicami naravnih in drugih nesreč ter pred vojnimi dejstvomani glede na določbe uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96) ni potrebno predvideti.

VII. FAZNOST IZVAJANJA UREDITVENEGA NAČRTA

25. člen

Izvajanje ureditvenega načrta je predvideno v treh fazah:

- I. faza: obsega adaptacijo blagovne hiše in gradnjo aneksov ter gradnjo TP s elektro-kabelsko kanalizacijo za EVVN;
- II. faza: vključuje zunanjo ureditev območja, ki obsega: gradnjo ceste v območju urejanja, parkirišč, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja s črpališčem ter električnega in telefonskega omrežja; rekonstrukcijo regionalne ceste na tangiranem odseku, javne kanalizacije od mesta priključitve meteornih vod do križišča R2-419 z G2-105 ter gradnjo avtobusnega postajališča;
- III. faza: obsega gradnjo poslovnega objekta PO3 (prodajno – servisnega centra KIA – CHRYSLER) ter priključitev objektov na rekonstruirane komunalne naprave in ostalih poslovnih objektov (PO1, PO2) ter dokončno ureditev območja.
- IV. faza: zajema izvedbo parkirišč na strehi objekta PO3. Četrto fazo je možno izvesti tudi v sklopu tretje.

Dovoljena je tudi sprememba faznosti, in sicer je možno objekte, katerih gradnja je predvidena v III. fazi, graditi sočasno z objekti in ureditvami, ki so po osnovnem ureditvenem načrtu predvideni kot II. faza.

VIII. ZAČASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ

26. člen

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

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

27. člen

Sočasno z gradnjo objektov, predvidenih v 1. fazi, se morajo izvesti vsi manjkajoči primarni komunalni vodi. Obratovanje objektov pred dogradnjo komunalne opreme območja ni dovoljeno.

28. člen

Investitor je dolžan izvesti rekonstrukcijo regionalne ceste iz 11. člena tega odloka po navodilih upravljalca ceste pred izdajo uporabnega dovoljenja za objekt BH.

X. TOLERANCE

29. člen

Odstopanja od določil tega ureditvenega načrta so možna v tlorisnih gabaritih objektov do $\pm 15\%$, pri čemer se morajo ohraniti gradbene linije objektov v smeri napajalnih cest ter struktura in namembnost zazidave. Odstopanja so možna tudi pri kotah platojev in kleti do $\pm 0,5\text{m}$, če se ob izdelavi projektne dokumentacije podajo racionalnejše rešitve.

Odlok o ureditvenem načrtu oskrbnega centra Mercator - KZ Krka ob Šentjernejski cesti v Novem mestu (Uradni list, št. 21/99) vsebuje naslednje končne določbe:

»XI. KONČNE DOLOČBE

30. člen

Z dnem veljavnosti tega odloka preneha veljati določba 43. člena odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in primestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95 in 35/97) in sicer za ureditveni območji: »II/D2« – Žabja vas-V (Blagovnica) in »II/O3« – Žabja vas (blagovnica), v delu, ki se nanaša na parc. št. 306/11, 306/8, 1265/1, 304/2, 304/1 in 305/2 vse k.o. Ragovo.

31. člen

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

32. člen

Ureditveni načrt je stalno na vpogled pri Mestni občini Novo mesto, Sekretariatu za varstvo okolja in urejanje prostora.

33. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta za oskrbno-servisni center ob Šentjernejski cesti v Novem mestu (Uradni list, št. 63/01) vsebuje naslednje končne določbe:

»VI. KONČNE DOLOČBE

9. člen

Inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem teh sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta opravlja MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Enota Novo mesto.

10. člen

Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta so stalno na vpogled pri Mestni občini Novo mesto, Sekretariatu za okolje, prostor in komunalne zadeve.

11. člen

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